

Af



Sveučilište u Zagrebu, ARHITEKTONSKI FAKULTET
Zavod za urbanizam, prostorno planiranje i pejzažnu arhitekturu
Fra Andrije Kačića Miošića 26, 10000 Zagreb, tel.: 01/463 9444; fax: 01/482 6326

SPLITSKO DALMATINSKA ŽUPANIJA OPĆINA MILNA



URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA područja ugostiteljsko-turističke namjene „Vela Njiva“

SAŽETAK Plana za javnu raspravu



Zagreb, lipanj 2024.

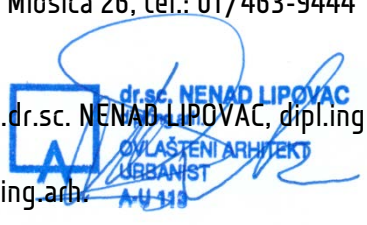
Elaborat: URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA
područja ugostiteljsko-turističke namjene "Vela Njiva"
SAŽETAK plana za javnu raspravu

Naručitelj: Općina MILNA
Sridnja kala 1
21405 MILNA

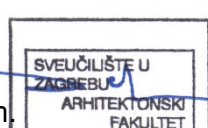
Broj ugovora: 18/22-19

**Koordinator
od strane Naručitelja:** FRANE LOZIĆ načelnik

Izrađivač: ARHITEKTONSKI FAKULTET Sveučilišta u Zagrebu
Zavod za urbanizam, prostorno planiranje i pejzažnu arhitekturu
10000 Zagreb, fra Andrije Kačića Miošića 26, tel.: 01/463-9444
MB: 3204952 OIB 42061107444

Odgovorni voditelj: Ovlašteni arhitekt-urbanist Prof.dr.sc. NENAD LIPOVAC, dipl.ing.arch.


Stručni tim u izradi: Prof.dr.sc. NENAD LIPOVAC, dipl.ing.arch.
LUCIJA ANTON, mag.ing.arch.

Predstojnik Zavoda: Prof.dr.sc. DAMIR KRAJNIK, dipl.ing.arch.


OBRAZLOŽENJE

I. Izmjenama i dopunama Prostornog plana uređenja Općine Milna (*Službeni glasnik općine Milna* br. 14/23), u nastavku teksta PPUO, utvrđene su osnovne smjernice razvoja općine, kako u gospodarskom tako u i prometno-infrastrukturnom smislu. U skladu s III. Izmjenama i dopunama Prostornog plana Splitsko dalmatinske županije (*Sl. glasnik Splitsko dalmatinske županije* br. 154/21, 170/21), u nastavku PPSDŽ, površina područja ugostiteljsko turističke namjene „Vela Njiva“ utvrđena je s 2,00 ha. I. Izmjenama i dopunama PPUO Milna predviđeno je oblikovanje novih građevnih područja izdvojene namjene, planiranih za razvoj i uređenje gospodarske namjene – ugostiteljsko-turističke (hoteli i vile, kamp).

Granica obuhvata Plana (*slika 04*) utvrđena je kako slijedi:

Sjeverni rub područja: polazi iz točke udaljene približno 99,00 m od osi uređenog ulaza sa sjeverne nerazvrstane ceste M31 (k.č. 3226) i nastavlja prema istoku u krivulji na prosječnoj udaljenosti od 12,00 m mjereno od suhozida uz južni rub k.č. nerazvrstane ceste M31 sve do točke koja je približno 58,00 m udaljena od osi uređenog ulaza sa sjeverne nerazvrstane ceste M31 (k.č. 3226);

Istočni rub područja: iz prethodne točke nastavlja u pravcu (usporednim s osi postojećeg puta od uređenog ulaza sa sjeverne nerazvrstane ceste) prema jugu sve do unutrašnje crte suhozida između k.č. 1191 i 1185;

Jugoistočni rub područja: iz prethodne točke nastavlja prema jugozapadu sjeverozapadnim rubom suhozida (uz rub puta na k.č. 3210) i to u približnoj duljini od 131,00 m zračne udaljenosti;

Jugozapadni rub područja: iz prethodne točke nastavlja prema sjeverozapadu (pod kutom od 90° u odnosu na prethodnu crtu) u približnoj duljini od 61,00 m;

Južni rub područja: iz prethodne točke nastavlja prema zapadu, okomito na postojeći put unutar maslinika, u duljini od 30,00 m;

Zapadni rub područja: iz prethodne točke nastavlja prema sjeveru u pravcu do početne točke.



Uz sjeverni rub obuhvata prolazi nerazvrstana cesta M31, vrlo uskog poprečnog presjeka te se može koristiti isključivo za jednosmjerni promet (prema zapadu). Mogućnost pristupa postoji s juga gdje prolazi ista nerazvrstana cesta M31. Kako područje obuhvata Plana nema neposredan izlaz na taj dio nerazvrstane ceste to će se pristup riješiti preko južnog dijela površine maslinika. Nešto sjevernije od sjevernog dijela nerazvrstane ceste M31, također kroz jednu od nerazvrstanih cesta prema Makarcu, prolazi podzemni telekomunikacijski korisnički vod, koji završava mjesnom centralom. Unutar cestovnog pojasa nerazvrstanih cesta unutar IGPN u Makarcu prolazi postojeći vodoopskrbni cjevovod kojim će se osigurati vodoopskrba planiranog turističkog područja uz prethodnu provjeru potrebnih i postojećih količina voda. Na području obuhvata UPU-a, nije izveden sustav za odvodnju otpadnih voda, ali je isti planiran sa spojem na pročistač u Milni koji je u međuvremenu izgrađen.

Sjeverno od sjevernog dijela nerazvrstane ceste M31 prolazi zračni 10 kV elektroenergetski kabel iz kojeg se napaja IGPN u Makarcu, gdje se nalazi i TS 10/04 kV. Uz prethodnu provjeru raspoložive snage TS ovo ugostiteljsko-turističko područje moglo bi se spojiti na ovu trafostanicu i postojeći nadzemni/podzemni elektroenergetski vod do Makarca. Preko ove TS ovo područje bilo bi povezano s elektroenergetskom mrežom Općine Milna i otoka Brača.

Na području obuhvata Plana nema Zakonom zaštićenih kulturno-povijesnih cjelina i građevina, kao ni zaštićenih područja temeljem Zakona o zaštiti prirode.

Područje obuhvata Plana planirano je za uređenje prostornih jedinica s kamp parcelama za postavu pokretnih kućica i glamping kućica/šatora. U krajnjem jugo-istočnom dijelu obuhvata Plana planirana je mogućnost izgradnje prateće ugostiteljske zgrade i pomoćnih građevina, a sve u skladu sa sadržajima određenim odgovarajućim Pravilnikom za kampove. Svaka prostorna jedinica može biti podijeljena na više kamp parcela. Na području obuhvata Plana (prema III. ID PPSDŽ i I. ID PPUO Milna moguće je smjestiti najviše 300 ležaja za smještaj gostiju unutar pokretnih kućica i glamping kućica/šatora, a sve u skladu s odredbama odgovarajućeg Pravilnika o kampovima. Širina pojedine kamp parcele ovisit će o rasporedu postojećih stabala maslina, ali širina kamp parcele ne bi smjela biti manja od 8,00 m, odnosno postojeći razmak stabala maslina. Najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti (K_{ig}) područja je 0,10, a najveći dozvoljeni koeficijent iskorištenja (K_{is}) je 0,20.

Područje obuhvata Plana namijenjeno je isključivo za razvoj i uređenje ugostiteljsko turističkih sadržaja za potrebe uređenja kampa (Tk) s pratećim namjenama kao što su poslovna – ugostiteljsko/trgovačka (Tu) i rekreacija te ostale nužne i prateće namjene i načini korištenja. Odnos površina pojedinih namjena i načina korištenja vidljiv je iz naredne tablice:

NAMJENA UNUTAR OBUHVATA Plana	UKUPNO (ha)*	UDIO (%)
Ugostiteljsko-turističko područje s kamp parcelama (Tk)	1,16	58,30
Prateće i pomoćne zgrade ugostiteljsko i rekreacijske namjene (Tu)	0,21	10,55
Kolno-pješačke površine (IS)	0,36	18,09
Zaštitne krajobrazne površine	0,26	13,06
UKUPNA POVRŠINA OBUHVATA UPU-a:	1,99	100,00

Mreža kolno-pješačkih prometnih površina gradit će se i po potrebi obnavljati neposrednom provedbom ovog Plana. Unutar ovog područja - ugostiteljsko turističko područje nisu planirane zasebne javne parkirališne površine. Sve kolno-pješačke površine planirane su na način da omogućе nesmetani pristup, kretanje, boravak i rad osoba s invaliditetom i smanjene pokretljivosti, a sve prema važećim propisima. Sve kolno-pješačke površine moraju omogućiti nesmetan prilaz vatrogasnim vozilima i moraju zadovoljavati najmanju propisanu nosivost na osovinski pritisak od 100 kN. Načelno, na svakoj kamp parceli treba osigurati po jedno parkirališno mjesto za potrebe gostiju. Iznimno, s ciljem zaštite okoliša i ovog područja od zagađenja, parkirališna mjesta za goste mogu se planirati izvan obuhvata Plana, ali se pri tome treba osigurati prijevoz gostiju od tog parkirališta do odgovarajuće kamp parcele (i natrag) električnim golf vozilom u ovog ugostiteljsko-turističkog područja.

Svi potrošači unutar Plana opskrbljivat će se električnom energijom putem NN elektroopskrbne mreže izvedene s podzemnim kabelom PP 00 A 4x150 mm², iz jedne od dvije TS koje se nalaze u izdvojenom građevnom području naselja Milna u Makarcu. Unutar IGPN u Makarcu planiranja je izgradnja još jedne TS 10(20)/0,4 kV. Ako se ukaže potreba za stabilnijim naponom, nova TS može se planirati i izgraditi, odnosno ugraditi tipska TS, unutar površine za prateće zgrade, odnosno unutar volumena restorana, s pristupom iz gospodarskog dvorišta, radi lakšeg možebitnog tehničkog održavanja. Prije izrade projekta treba zatražiti posebne uvjete nadležnog dobavljača.

Cjelokupni vodoopskrbni sustav ovog područja planiran je unutar kolno-pješačkih površina. Spajanje kamp parcela na javni vodoopskrbni sustav provest će se preko odgovarajućih cijevi preko jedinstvenog vodomjera koji će biti postavljen u za to odgovarajućem oknu. Do izgradnje planiranog vodoopskrbnog sustava na koji bi se priključilo ovo područje mogu se postavljati planirane pokretne kućice i glamping kućice/šatori za smještaj kao i planirati prateće sadržaje samo ako se izgradi spremnik za vodu (kišnicu ili vodu dopremljenu na neki propisani način) dostatnog volumena da pokrije potrebe izgrađenog sadržaja / građevine.

Na području obuhvata *Plana* nije izgrađena mreža odvodnje otpadnih voda. Do izgradnje cjelovitog sustava odvodnje sanitarno-tehnoloških otpadnih voda, kao privremeno rješenje ista se mora riješiti na način da se otpadne vode prikupljaju u višedijelnim vodonepropusnim sabirnim jamama (autonomni sustav odvodnje). Položaj sabirnih jama mora biti što bliže unutrašnjoj prometnici radi lakšeg pristupa komunalnog vozila tijekom pražnjenja. Komunalno vozilo se tijekom pražnjenja sabirnih jama može zaustaviti na unutrašnjoj prometnici.

Pokretne kućice postavljaju se između stabala maslina u prostornim jedinicama: Tk1, Tk5 i Tk8. Ne dozvoljava se postava pokretnih kućica neposredno na bočnu „među“ kamp parcele. Najmanji razmak između dvije pokretne kućice, kao i udaljenost pročelja pokretne kućice od KPP-a ne smije biti manji od 3,00 m. Najveća tlocrtna površina pojedine pokretne kućice ne smije biti veća od 50,00 m², s terasom do najviše 20,00 m². Najmanja visina prostorije za boravak unutar pokretne kućice ne smije biti manja od 2,40 m. Krovništa pokretnih kućica mogu biti ravna, jednostrešna, drvostrešna, višestrešna, bačvasti ili kombinacija ravnog i strešnog/bačvastog krova, s nagibom ne većim od 35°. Na krovove pokretnih kućica mogu se postavljati fotonaponske ploče za proizvodnju električne energije za potrebe korisnika pokretne kućice. Na kamp parceli može se izgraditi ili ukopati tipski (predzgotovljeni) bazen, površine u skladu s odredbama ovog *Plana*. Najmanje 5% pokretnih kućica mora biti pristupačno, a sve prema odgovarajućem *Pravilniku*. Ovim *Planom* pristupačne pokretne kućice planirane su unutar prostorne jedinice Tk8. Pokretna kućica može biti podignuta od tla najviše 60 cm i može imati samo jednu nadzemnu razinu. Pokretna kućica mora biti priključena na infrastrukturnu mrežu (vodovod, odvodnja, NNM) u skladu s posebnim uvjetima nadležnog javnopravnog tijela. U slučaju da ona nije još izgrađena, pokretne kućice mogu se priključiti na lokalni sustav vodoopskrbe, odvodnje i elektroenergetski sustav.

Kamp parcele za glamping kućice/šatore mogu se uređivati u prostornim jedinicama Tk2, Tk3, Tk4, Tk6 i Tk7. Svaka kamp parcela mora imati osiguran priključak na NNM i priključak na vodu i odvodnju otpadnih voda. Kako svaka prostorna jedinica s kamp parcelama za glamping kućice/šatore ima neposredan pristup s unutrašnje prometnice to sve kamp parcele ispunjavaju uvjete za vatrogasne prilaze i površine za operativni rad vatrogasnog vozila, a prema *Pravilniku o uvjetima za vatrogasne pristupe*.

Prateće zgrade mogu se planirati i izgraditi unutar površine za izgradnju pratećih zgrada i pomoćnih građevina (Tu) u južnom dijelu ugostiteljsko-turističkog područja. Unutar te površine treba se planirati i izgraditi zgrada sa zajedničkim sadržajima. Unutar prateće zgrade može se planirati zatvoreni bazen (u prizemlju ili katu). Ukoliko je bazen planiran u prizemlju, isti može biti spojen s otvorenim bazenom. Prateća zgrada ne smije biti izvedena spajanjem više predzgotovljenih pokretnih kućica. Prateće zgrade imati jednu ukopanu podrumsku razinu te najviše dvije nadzemne razine (Po+P+1), uz visinu krovnog vijenca do najviše 6,50 m. Iznad prvog kata moguće je planirati i izvesti nadgrađe, a čija se visina ne uračunava u najveću dozvoljenu visinu prateće zgrade. Prateće zgrade mogu Po+ P, odnosno visine krovnog vijenca do najviše 3,50 m. Najveća tlocrtna površina pratećih zgrada ne smije biti veća od 800,00 m², s mogućnošću izvedbe terase neposredno uz prateću zgradu do najviše 200,00 m². Udaljenost zida prateće zgrade od postojećeg suhozida mora biti najmanje 1,00 m (ako na tom zidu nema planiranih otvora), odnosno 3,00 m (ako se na tom zidu planiraju otvori). Najmanja svjetla visina prostorija za boravak gostiju i rad zaposlenika ne smije biti manja od 2,80 m, a ostalih prostorija za spremišta ne manja od 2,40 m. Gospodarsko dvorište restorana i ostalih sadržaja treba biti ograđeno kamenim zidom prema prometnoj površini i ostalim otvorenim (neizgrađenim) dijelovima ovog područja visine najmanje 2,00 m.

Unutar površine za uređenje pomoćnih građevina (Tu) može se planirati i izgraditi otvoreni bazen. Površina tog bazena ulazi u propisani K_{ig}, ako je površina bazena veća od 15,00 m². Iosim bazena, na predmetnoj površini, mogu se planirati i urediti razna sportska igrališta (odbojka, tenis, mali nogomet i sl.), terasa i vanjski sadržaji restorana, bar na otvorenom, sunčalište i sl. Udaljenost sportskih igrališta od unutrašnje prometnice sjeverno od površine za pomoćne građevine ne smije biti manja od 3,00 m, odnosno udaljenost od okolnih pokretnih kućica ne manja od 10,00 m.

Planom su planirane zaštitne krajobrazno uređene površine (Z). Zapadnim, sjevernim i istočnim rubom ugostiteljsko-turističkog područja planiran je pojas kao zaštitna krajobrazno uređena površina širine od najmanje 3,00 m, ovisno o razmaku stabala maslina. U južnom dijelu obuhvata *Plana*, između kamp parcela i pratećih i pomoćnih građevina, planirana je zaštitna krajobrazno uređena površina, također zadržavanjem postojećih i za presađivanje dodatnih stabala maslina. Između prostornih jedinica Tk2 i Tk3, odnosno Tk6 i Tk7 treba planirati uređenje dodatne krajobrazno uređene površine. Sva postojeća stabla maslina treba zadržati kao jedinstvenu prepoznatljivu sliku ovog područja.