SPLITSKO-DALMATINSKA ŽUPANIJA

OPĆINA MILNA

URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA „BIJAKA“

KNJIGA III.: OBRAZLOŽENJE PLANA

Nositelj izrade: JEDINSTVENI UPRAVNI ODJEL OPĆINE MILNA

Stručni izrađivač: SVEUČILIŠTE U ZAGREBU - ARHITEKTONSKI FAKULTET
ZAVOD ZA URBANIZAM, PROSTORNO PLANIRANJE I PEJZAŽNU ARHITEKTURU

Zagreb, srpanj 2014. godine

elaborat: URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA «BIJAKA»

naručitelj /
nositelj izrade: SPLITSKO-DALMATINSKA ŽUPANIJA
OPĆINA MILNA, 21405 MILNA
/ Jedinstveni upravni odjel

izvršitelj /
stručni izrađivač: SVEUČILIŠTE U ZAGREBU
ARHITEKTONSKI FAKULTET
ZAVOD ZA URBANIZAM, PROSTORNO PLANIRANJE
I PEJZAŽNU ARHITEKTURU
Kačićeva ul. 26, 10000 ZAGREB,
tel./fax.: (01) 46 39 284
http://www.arhitekt.hr

broj ugovora: 26/6/08-19 od 12. lipnja 2008. godine

stručni tim:

odgovorni voditelj:	Prof. dr. sc.	OLEG GRGUREVIĆ, dipl. ing. arh., dipl. ing. šum.
suradnici:		MARKO JAKELIĆ, dipl. ing. arh.
		IVONA JERKOVIĆ, dipl. ing. arh.
		HRVOJE VIDOVIĆ, dipl. ing. arh.
posebne suradnje:	Mr. sc.	IVAN CETINIĆ, dipl. ing. stroj. (vodopsk./odvodnja)
		STIPE MIHOTIĆ, dipl. ing. el. (elektroenergetika)
	Mr. sc.	IVO BROZOVIĆ, dipl. ing. prom. (promet)
	Dr. sc.	HRVOJE CARIĆ, dipl. stručnjak zaštite okoliša, dipl. ekonomist (održivi razvoj / turizam)
		DEANKA HIRJAN, dipl. iur. (pravo)
tehnička suradnja:		ANA STAMAĆ, dipl. ing. arh.

predstojnik Zavoda
za urbanizam
prostorno planiranje i
pejzažnu arhitekturu: Prof. dr. sc. JESENKO HORVAT, dipl. ing. arh.

Zagreb, srpanj 2014. godine

Županija: SPLITSKO-DALMATINSKA ŽUPANIJA Općina: OPĆINA MILNA	
Naziv prostornog plana: **URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA „BIJAKA“**	
KNJIGA III.: OBRAZLOŽENJE PLANA	
Broj kartografskih prikaza: -	Mjerilo kartografskih prikaza: -
Odluka o izradi prostornog plana: «Službeni glasnik Općine Milna» 5/08 i 15/09	Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana: «Službeni glasnik Općine Milna» 6/14
Javna rasprava (datum objave): 19. 08. 2011. god., «Slobodna Dalmacija» Ponovna javna rasprava (datum objave): 9. i 16. 08. 2013. god., «Slobodna Dalmacija»	Javni uvid održan: od 29. 08. 2011. god. do 29. 09. 2011. god. Ponovni javni uvid održan: od 26. 08. 2013. god. do 24. 09. 2013. god.
Pečat upravnog tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave: opć. nač. Frane Lozić _____
Suglasnost na plan prema članku 97. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (“Narodne novine” br. 76/07, 38/09, 55/11, 90/11, 50/12), a u svezi s odredbom članka 188. Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine", br.153/13): Klasa: 350-02/14-13/16, Ur.broj: 531-05-14-4; datum: 26. lipnja 2014. godine	
Pravna osoba koja je izradila plan: Sveučilište u Zagrebu, Arhitektonski fakultet ZAVOD ZA URBANIZAM, PROSTORNO PLANIRANJE I PEJZAŽNU ARHITEKTURU Zagreb, Kačićeva 26, tel./fax. (01) 4639 284; http://www.arhitekt.hr	
Predstojnik Zavoda: Prof. dr. sc. Jesenko Horvat _____ dipl. ing. arh. Pečat pravne osobe koja je izradila plan:	Odgovorna osoba: Prof. dr. sc. Oleg Grgurević, _____ dipl. ing. arh., dipl. ing. šum. Pečat odgovorne osobe:
Odgovorni voditelj izrade nacrta prijedloga plana: Prof. dr. sc. Oleg Grgurević, dipl. ing. arh., dipl. ing. šum.	
Stručni tim u izradi plana: 1. Prof. dr. sc. Oleg Grgurević, dipl. ing. arh., diš 2. Marko Jakelić, dipl. ing. arh. 3. Ivona Jerković, dipl. ing. arh. 4. Hrvoje Vidović, dipl. ing. arh.	5. Mr. sc. Ivan Cetinić, dipl. ing. stroj. 6. Stipe Mihotić, dipl. ing. el. 7. Mr. sc. Ivo Brozović, dipl. ing. prom. 8. Dr. sc. Hrvoje Carić, dipl. oecc. 9. Deanka Hirjan, dipl. iur.
Pečat predstavničkog tijela:	Predsjednik predstavničkog tijela: Vickoslav Bonačić Vičić _____
Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom ovjerava: _____	Pečat nadležnog upravnog tijela:

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

MBS:
080173469

OIB:
42061107444

TVRTKA/NAZIV:
1 Sveučilište u Zagrebu - Arhitektonski fakultet

1 Arhitektonski fakultet

SJEDIŠTE/ADRESA:
1 Zagreb
Kačićeva 26

PREDMET POSLOVANJA/DJELATNOSTI:

1	*	- Stručna djelatnost u području arhitekture i urbanizma, projekti i studije pejzažne arhitekture, investicijskotehnička dokumentacija, urbanistički i prostorni planovi i drugi projekti i studije u području arhitekturei urbanizma,
1	*	- zaštite i unapređenja čovjekovog okoliša za visoko stručne i složene programe.
4	*	- ustroj i izvedba sveučilišnih studija, preddiplomski, diplomski, poslijediplomski doktorski studij i poslijediplomski specijalistički studij
4	*	- provođenje postupka za stjecanje doktorata znanosti izvan doktorskog studija iz znanstvenog područja tehničkih znanosti, polje arhitekture i urbanizma
4	*	- ustrojavanje i provođenje različitih oblika stručnog i znanstvenog usavršavanja radi praćenja novih stručnih, umjetničkih i znanstvenih dostignuća
4	*	- ustrojavanje i provođenje stručnog rada i stručnih aktivnosti u području arhitekture i urbanizma
4	*	- sudska vještačenja i ekspertize iz znanstvenog, umjetničkog i stručnog područja arhitekture, urbanizma i dizajna
4	*	- organiziranje znanstvenih, umjetničkih i stručnih domaćih i međunarodnih skupova
4	*	- suradnja sa visokoobrazovnim institucijama i znanstvenim institutima u zemlji i inozemstvu
4	*	- izdavanje znanstvenih i stručnih časopisa iz područja tehničkih znanosti, znanstvenog polja arhitekture i urbanizma i umjetničkog područja dizajna, te edicija, knjiga i publikacija iz navedenog polja

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:

1 Sveučilište u Zagrebu, pod RUL: 1-910,
Zagreb, Trg Maršala Tita 14
1 - osnivač

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

6 Boris Koružnjak, OIB: 90207637393
Zagreb, Kneza Ljudevita Posavskog 15
6 - dekan
6 - zastupa ustanovu pojedinačno i samostalno od 01.10.2011. godine

PRAVNI ODNOSI:
Pravni oblik:
1 ustanova

Statut:
1 Odlukom dekana Fakulteta donesen je 11. ožujaka 1997. godine pročišćeni tekst Statuta Arhitektonskog fakulteta usaglašen sa Zakonom o visokim učilištima i Zakonom o znanstvenoistraživačkoj djelatnosti (N.N. 59/96), Zakonom o ustanovama, Zakonom o studentskom zboru, Statutom Sveučilišta u Zagrebu. Odlukom upravnog vijeća Sveučilišta od 30. lipnja 1997. god. broj: 01/419-0697 dana je suglasnost na Statut Arhitektonskog fakulteta.
4 Odlukom Fakultetskog vijela od 29.06.2005. godine izmijenjen je Statut od 25.09.2001. godine u cijelosti. Potpuni tekst Statuta od 29.06.2005. godine dostavljen u zbirku isprava.

OSTALI PODACI:
1 Subjekt je bio upisan kod Trgovačkog suda u Zagrebu pod reg. ul. br. 1-1114.

Upise u glavnu knjigu proveli su:

RBU	Tt	Datum	Naziv suda
0001	Tt-97/4084-2	19.11.1997	Trgovački sud u Zagrebu
0002	Tt-01/6547-4	18.01.2002	Trgovački sud u Zagrebu
0003	Tt-03/8848-2	20.10.2003	Trgovački sud u Zagrebu
0004	Tt-05/11038-4	13.12.2005	Trgovački sud u Zagrebu
0005	Tt-07/11012-2	15.10.2007	Trgovački sud u Zagrebu
0006	Tt-11/13088-2	18.10.2011	Trgovački sud u Zagrebu

U Zagrebu, 24. listopada 2011. Ovlaštena osoba:

REPUBLIKA HRVATSKA - TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO ZAŠTITE OKOLIŠA,
PROSTORNOG UREĐENJA I
GRADITELJSTVA
10000 Zagreb, Ulica Republike Austrije 20
Tel: 01/37 82-444 Fax: 01/37 72-822
Uprava za prostorno uređenje

Klasa : UP/I-350-02/06-07/47
Urbr.: 531-06-06-2
Zagreb, 20. prosinca 2006.

Ministarstvo zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva, povodom zahtjeva ARHITEKTONSKOG FAKULTETA SVEUČILIŠTA U ZAGREBU, Zagreb, Kačićeva br. 26, zastupanog po Dekanu: Prof. Ivan Crnković, dipl.ing.arh., za izdavanje suglasnosti za obavljanje stručnih poslova prostornog uređenja, na temelju odredbe članka 8.a stavka 1. Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine", br. 30/94, 68/98, 61/00, 32/02 i 100/04), donosi

R J E Š E N J E

I. **ARHITEKTONSKOM FAKULTETU SVEUČILIŠTA U ZAGREBU, Zagreb, Kačićeva br. 26,** daje se suglasnost za obavljanje **svih stručnih poslova prostornog uređenja**: izrade svih prostornih planova i stručnih podloga za izdavanje lokacijskih dozvola.

II. Pravna osoba iz točke I. izreke ovoga rješenja dužna je Ministarstvu zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva dostaviti obavijest i dokumentaciju o naknadnoj promjeni uvjeta značajnih za davanje ove suglasnosti najkasnije u roku od 30 dana od dana nastanka promjene.

III. Suglasnost iz točke I. izreke ovoga rješenja oduzet će se ako pravna osoba prestane ispunjavati uvjete propisane za davanje suglasnosti ili ako stručne poslove prostornog uređenja obavlja protivno propisima koji uređuju prostorno uređenje.

O b r a z l o ž e n j e

ARHITEKTONSKI FAKULTET SVEUČILIŠTA U ZAGREBU, Zagreb, Kačićeva br. 26, podnio je ovom Ministarstvu zahtjev za davanje suglasnosti za obavljanje svih stručnih poslova prostornog uređenja: izrade svih prostornih planova i stručnih podloga za izdavanje lokacijskih dozvola.

Uz zahtjev je priložio sve dokaze propisane člankom 3. Pravilnika o davanju i oduzimanju suglasnosti za obavljanje stručnih poslova prostornog uređenja ("Narodne novine", br. 21/06 i br.53/06) i to za slijedeće zaposlenike:

- Prof.dr.sc. Sonja Jurković, dipl.ing.arh., ovlašteni arhitekt, br.ovl. 1575,
- Prof.dr.sc. Mladen Obad Ščitaroci, dipl.ing.arh., ovlašteni arhitekt urbanist i ovlašteni krajobrazni arhitekt, br.ovl. 1065,
- Prof.dr.sc. Srećko Pegan, dipl.ing.arh., ovlašteni arhitekt, br.ovl. 2354,
- Prof.dr.sc. Oleg Grgurević, dipl.ing.arh., ovlašteni arhitekt, br.ovl. 1387,
- Prof.dr.sc. Tihomir Jukić, dipl.ing.arh., ovlašteni arhitekt, br.ovl. 1551,
- Prof.dr.sc. Nenad Lipovac, dipl.ing.arh., ovlašteni arhitekt, br.ovl. 1859,
- Doc.dr.sc. Jasenko Horvat, dipl.ing.arh., ovlašteni arhitekt, br.ovl. 1557,
- Prof.dr.sc. Ivo Podhorsky, dipl.ing.građ., ovlašteni inženjer građevinarstva, br.ovl. 288,
- Mr.sc. Ivan Cetinić, dipl.ing.stroj., ovlašteni inženjer strojarstva, br.ovl. 585,

Uvidom u navedenu dokumentaciju utvrđeno je da podnositelj zahtjeva ispunjava sve uvjete za izdavanje zatražene suglasnosti, propisane odredbama članka 2. stavka 1. navedenog Pravilnika.

Slijedom izloženog, a na temelju odredbe članka 202. stavak 1. Zakona o općem upravnom postupku preuzetog Zakonom o preuzimanju Zakona o općem upravnom postupku u Republici Hrvatskoj ("Narodne novine", br. 53/91 i 103/96 - Presuda Ustavnog suda), riješeno je kao u točci I. izreke ovoga rješenja.

U točci II. izreke ovoga rješenja odlučeno je u skladu s člankom 7. stavkom 3. Pravilnika o davanju i oduzimanju suglasnosti za obavljanje stručnih poslova prostornog uređenja.

Upozorenje iz točke III. izreke ovoga rješenja u skladu je s člankom 8.a Zakona o prostornom uređenju.

Upravna pristojba u državnim biljezima u iznosu od 70 kn po TAR. br. 1. i 2. Tarife upravnih pristojbi Zakona o upravnim pristojbama ("Narodne novine", br. 8/96 i 110/04) naljepljena je na zahtjevu i poništena je.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Ovo rješenje je konačno u upravnom postupku, te se protiv njega ne može izjaviti žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred Upravnim sudom Republike Hrvatske.

Upravni spor pokreće se tužbom koja se podnosi u roku od 30 dana od dana dostave ovog rješenja i predaje se neposredno ili preporučeno poštom Upravnom sudu Republike Hrvatske.

POMOĆNICA MINISTRICE

Vlatka Đurković, dipl.ing.arh.

Dostaviti:

1. Arhitektonski fakultet Sveučilišta u Zagrebu, Zagreb, Kačićeva br. 26,
2. Evidencija suglasnosti, ovdje
3. Spis, ovdje

REPUBLIKA HRVATSKA
HRVATSKA KOMORA ARHITEKATA
I INŽENJERA U GRADITELJSTVU

Klasa: UP/I-350-07/91-01/ 960
Urbroj: 314-01-99-1
Zagreb, 21. rujna 1999.

Na temelju članaka 24. i 50. Zakona o Hrvatskoj komori arhitekata i inženjera u graditeljstvu (Narodne novine, broj 47/98), Odbor za upise razreda arhitekata, rješavajući po zahtjevu koji je podnio GRGUREVIĆ OLEG, dipl.ing.arh., Zagreb, Republike Austrije 15, za upis u Imenik ovlaštenih arhitekata, donio je sljedeće

RJEŠENJE

1. U Imenik ovlaštenih arhitekata upisuje se GRGUREVIĆ OLEG, (JMBG 2708942330057), dipl.ing.arh., Zagreb, u stručni smjer Ovlašteni arhitekt, pod rednim brojem 1387, s danom upisa 15.09.99.

2. Upisom u Imenik ovlaštenih arhitekata, GRGUREVIĆ OLEG, dipl.ing.arh., Zagreb, stječe pravo na uporabu strukovnog naziva *"Ovlašteni arhitekt"* i pravo na obavljanje poslova temeljem članka 25. Zakona o Hrvatskoj komori arhitekata i inženjera u graditeljstvu, a u svezi sa člankom 4. stavkom 1. Statuta Hrvatske komore arhitekata i inženjera u graditeljstvu, te ostala prava i dužnosti sukladno posebnim propisima.

3. Ovlaštenom arhitektu izdaje se *"arhitektonska iskaznica"* i stječe pravo na uporabu *"pečata"*.

Obrazloženje

GRGUREVIĆ OLEG, dipl.ing.arh. podnio je Zahtjev za upisu Imenik ovlaštenih arhitekata.

Odbor za upise razreda arhitekata proveo je postupak u povodu dostavljenog Zahtjeva, te je temeljem članka 24. stavka 2. Zakona o Hrvatskoj komori arhitekata i inženjera u graditeljstvu (Narodne novine, broj 40/99), a u svezi sa člankom 5. stavkom 4. i člankom 18. Statuta Hrvatske komore arhitekata i inženjera u graditeljstvu (Narodne novine, broj 40/99), riješeno kao u izreci.

Upisom u Imenik ovlaštenih arhitekata imenovani stječe pravo na izradu i uporabu pečata, sukladno članku 35. Statuta Hrvatske komore arhitekata i inženjera u graditeljstvu i na izdavanje "arhitektonske iskaznice".

Na temelju članka 141. stavka 1. točke 1. Zakona o općem upravnom postupku (Narodne novine, broj 53/91), predmet je riješen po skraćenom postupku.

Pouka o pravnom lijeku

Protiv ovog Rješenja žalba nije dopuštena, ali se može pokrenuti upravni spor podnošenjem tužbe Upravnom sudu Republike Hrvatske, u roku 30 dana od dana primitka ovog Rješenja.

PREDSJEDNIK KOMORE
Ivan Franić, dipl.ing.arh.

Dostaviti:

1. GRGUREVIĆ OLEG
   Zagreb, Republike Austrije 15
   uz povrat potvrde o izvršenoj dostavi
2. U Zbirku isprava Komore
3. Pismohrana Komore

Af

Sveučilište u Zagrebu
Arhitektonski fakultet
University of Zagreb
Faculty of Architecture

Kačićeva 26, pp 9, 10000 Zagreb
Hrvatska | Croatia
Tel. centrala: +385 (0) 1 4639 222
Fax: +385 (0) 1 4828 079

Tel. dekan: +385 (0) 1 4639 264
Tel. tajnik: +385 (0) 1 4828 048
Žiro račun: 2360000-1101225521
http://www.arhitekt.hr

ZAVOD ZA URBANIZAM, PROSTORNO PLANIRANJE I PEJZAŽNU ARHITEKTURU
Fax/tel: 01/48-26-326, 46-39-256
MB 3204952

Zagreb, 09.09.2008.
Broj: 0957/08-19/OG/TV

Temeljem čl. 40. st. 1. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN 76/07),

donosi se

R J E Š E N J E

kojim se ovlašteni arhitekt

Prof.dr.sc.OLEG GRGUREVIĆ, dipl.ing.arh. i dipl.ing.šum.

rješenje klasa: UP/I-350-07/91-01/960, ur.broj: 314-01-99-1 od 21.09.1999.

imenuje kao odgovorni voditelj:

za izradu nacrta prijedloga dokumenta prostornog uređenja - Urbanističkog plana uređenja „Bijaka".

Predstojnik:

Doc.dr.sc.Jesenko Horvat, dipl.ing.arh.

REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO GRADITELJSTVA
I PROSTORNOGA UREĐENJA
10000 Zagreb, Ulica Republike Austrije 20
Tel: 01/ 3782 444 Fax: 01/ 3772 822

Uprava za prostorno uređenje i pravne poslove

Klasa: 350-02/14-13/16
Ur.broj: 531-05-14-4
Zagreb, 26. lipnja 2014.

SPLITSKO - DALMATINSKA ŽUPANIJA
OPĆINA MILNA
Načelnik

PREDMET: Konačni prijedlog Urbanističkog plana uređenja „Bijaka"
- suglasnost, i z d a j e s e

VEZA: Vaš dopis Klasa: 350-02/14-01/72, Ur.broj: 2104/03 – 01-01/1-20-14-1

Temeljem odredbe članka 97. Zakona o prostornom uređenju i gradnji («Narodne novine», br. 76/07, 38/09, 55/11, 90/11 i 50/12), a u svezi s odredbom članka 188. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine", br.153/13 - u daljnjem tekstu Zakon) Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja i z d a j e

S U G L A S N O S T

da je konačni prijedlog Urbanističkog plana uređenja „Bijaka" izrađen u skladu s odredbama Zakona kojima se uređuje zaštićeno obalno područje mora.

POMOĆNICA MINISTRICE
Ines Androić Brajčić, mag. ing. arh. urb.

REPUBLIKA HRVATSKA - MINISTARSTVO GRADITELJSTVA I PROSTORNOGA UREĐENJA - ZAGREB

O TOME OBAVIJEST:
- Splitsko - dalmatinska županija
Upravni odjel za prostorno uređenje, Ispostava Supetar

Prilog 1. - OBRAZLOŽENJE PLANA

SADRŽAJ:

UVOD

1. POLAZIŠTA

1.1. Položaj, značaj i posebnosti obuhvata Plana u prostoru Općine Milna

1.1.1. Osnovni podaci o stanju u prostoru

1.1.2. Prostorno razvojne značajke

1.1.3. Infrastrukturna opremljenost

1.1.4. Zaštićene prirodne, kulturno-povijesne cjeline i ambijentalne vrijednosti i posebnosti

1.1.5. Obveze iz planova šireg područja (obuhvat, broj stanovnika i stanova, gustoća stanovanja i izgrađenosti)

1.1.6. Ocjena mogućnosti i ograničenja razvoja u odnosu na demografske i gospodarske podatke te prostorne pokazatelje

2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

2.1. Ciljevi prostornog uređenja općinskog značaja

2.1.1. Demografski razvoj

2.1.2. Odabir prostorne i gospodarske strukture

2.1.3. Prometna i komunalna infrastruktura

2.1.4. Očuvanje prostornih posebnosti obuhvata Plana

2.2. Ciljevi prostornog uređenja obuhvata Plana

2.2.1. Racionalno korištenje i zaštita prostora u odnosu na postojeći i planirani broj korisnika, gustoću korištenja, obilježja izgrađene strukture, vrijednost i posebnosti krajobraza, prirodnih i kulturno-povijesnih i ambijentalnih cjelina

2.2.2. Unapređenje uređenja naselja i komunalne infrastrukture

3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

3.1. Program gradnje i uređenja prostora

3.2. Osnovna namjena prostora

3.3. Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenja površina

3.4. Prometna i ulična mreža

3.5. Komunalna infrastrukturna mreža

3.6. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina

3.6.1. Uvjeti i način gradnje

3.6.2. Mjere zaštite prirodnih vrijednosti i posebnosti i kulturno-povijesnih i ambijentalnih cjelina

3.6.2.1. Zaštita prirodnih vrijednosti i ekološki značajnih područja
3.6.2.2. Zaštita kulturno-povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti

3.7. Sprječavanje nepovoljna utjecaja na okoliš.

3.7.1. Postupanje s otpadom

3.7.2. Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš

3.7.2.1. Zaštita okoliša
3.7.2.2. Zaštita od prirodnih i drugih nesreća - Urbanističke mjere zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti

UVOD

Urbanistički plan uređenja „Bijaka“ (u daljnjem tekstu: Plan) izrađen je temeljem Zakona o prostornom uređenju i gradnji („Narodne novine“ 76/07, 38/09, 55/11, 90/11, 50/12; dalje u tekstu: ZPUG).

Kao provedbeni dokument prostornog uređenja lokalne razine, Plan je izrađen za obuhvat koji se nalazi unutar obuhvata dvaju prostornih planova širih područja:

- Prostornog plana Splitsko-dalmatinske županije (“Službene glasnik Županije Splitsko-dalmatinske“, br. 1/2003, 8/2004, 5/2005, 5/2006 i 13/2007; dalje u tekstu PPSDŽ) - strateškog dokumenta prostornog uređenja područne (regionalne) razine;

- Prostornog plana uređenja Općine Milna ("Službeni glasnik Općine Milna", br. 5/07.; dalje u tekstu: PPUO Milna) - strateškog dokumenta prostornog uređenja lokalne razine.

Obveza izrade Plana utvrđena je člankom 116. stavak (1) Odredbi za provođenje PPUO Milna, a granica obuhvata Plana utvrđena je na kartografskom prikazu 4a-2 (sekcija) serije 4: “Građevinska područja i područja posebnih uvjeta korištenja” u mjerilu 1:5000 na katastarskoj podlozi (u Knjizi II PPUO Milna).

Obuhvat Plana nalazi se unutar zaštićenog obalnog područja mora (u daljnjem tekstu: ZOP) kao i unutar pojasa kopna (na otoku) u širini od 1.000 m od obalne crte. Unutar obuhvata plana utvrđene su crte na kopnu udaljene 70 odnosno 100 m od obalne crte.

Sukladno odredbama PPUO Milna, Plan cjelovito obuhvaća i uređuje neposredno susjedna izdvojena građevinska područja za ugostiteljsko-turističku namjenu – u PPUO Milna planirana kao turistička naselja „Bijaka - sjever“ i „Bijaka - jug“ - te ostale površine u svom obuhvatu, kao usklađenu oblikovnu i funkcionalnu cjelinu, u smislu:

- usklađivanja infrastrukturnih zahvata,

- međusobno usklađene mreže javnih i polu-javnih površina,

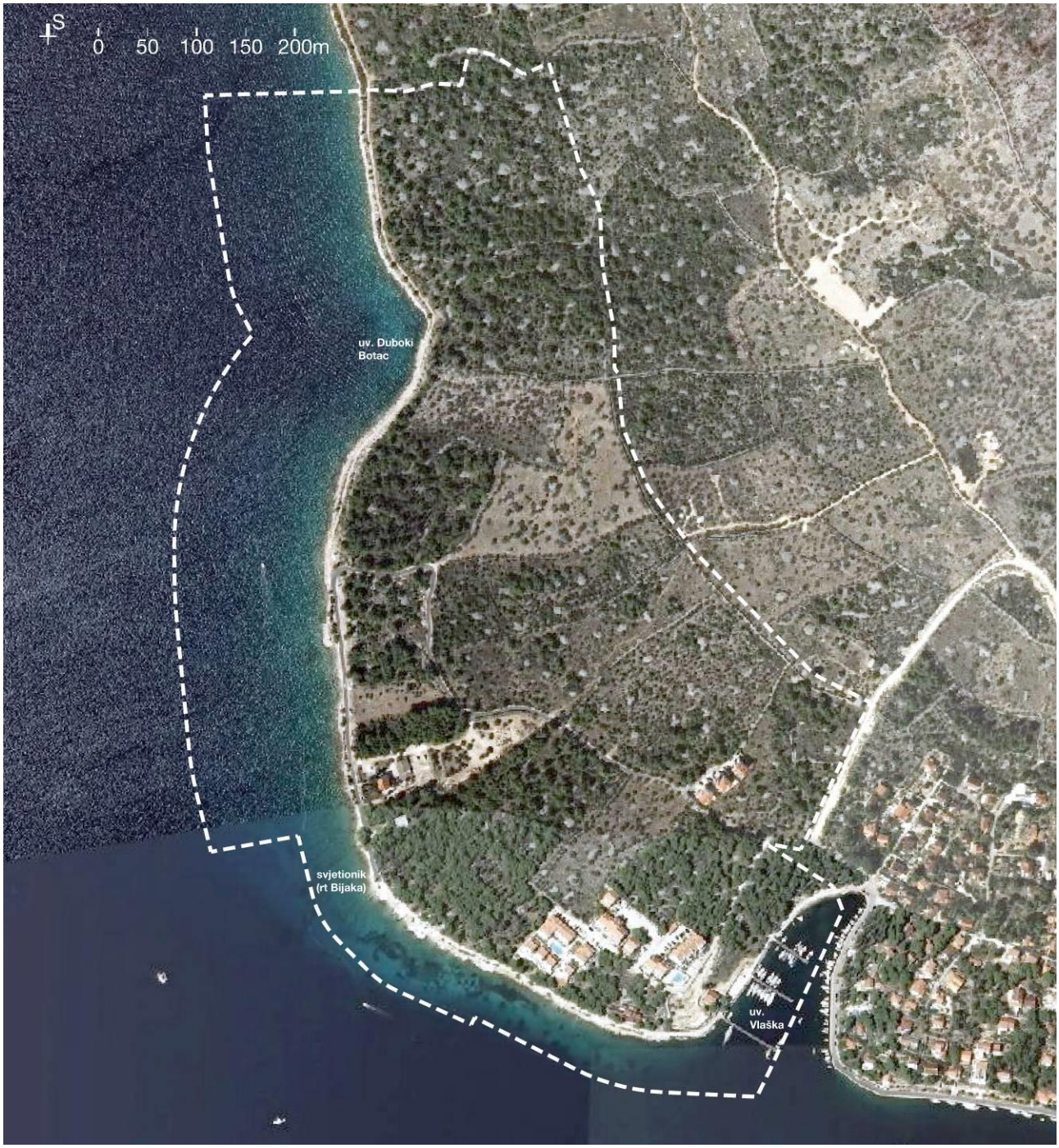
- usklađenih i komplementarnih pratećih sadržaja,

- usklađenih uvjeta oblikovanja.

Izrada Plana započela je temeljem Odluke o izradi Plana («Službeni glasnik Općine Milna» 5/08 i 15/09.), koju je donijelo Općinsko vijeće Općine Milna na sjednici održanoj 21. svibnja 2008. godine. Kao Nositelj izrade Plana određen je Jedinstveni upravni odjel Općine Milna (dalje u tekstu: Nositelj).

Nacrt prijedloga Plana izradio je stručni izrađivač – Zavod za urbanizam, prostorno planiranje i pejzažnu arhitekturu Arhitektonskog fakulteta Sveučilišta u Zagrebu (dalje u tekstu: Izrađivač). Odgovornim voditeljem izrade nacrta prijedloga Plana imenovan je prof. dr. sc. Oleg Grgurević dipl. ing. arh., dipl. ing. šum.

Kartografski prikazi Plana izrađeni su u mjerilu 1:1000, na odgovarajućoj posebnoj geodetskoj podlozi (u daljnjem u tekstu: PGP) - topografskom prikazu s uklopljenim katastarskim planom (pripremljeno u digitalnom vektorskom geokodiranom obliku), ovjerenoj od Državne geodetske uprave - Područnog ureda za katastar Split - Ispostava Supetar, kao nadležnog tijela za državnu izmjeru i katastar nekretnina. U PGP je kao njen sastavni dio ugrađena batimetrija za pojas cca 70 do 100 m od obalne crte prema moru.



Granica obuhvata Plana superponirana na ortofoto (DOF5 - izvor: DGU - http://geoportal.dgu.hr, kolovoz 2012. godine; obrada: AF) - ilustracija pripremljena za potrebe prezentacije Plana

1. POLAZIŠTA

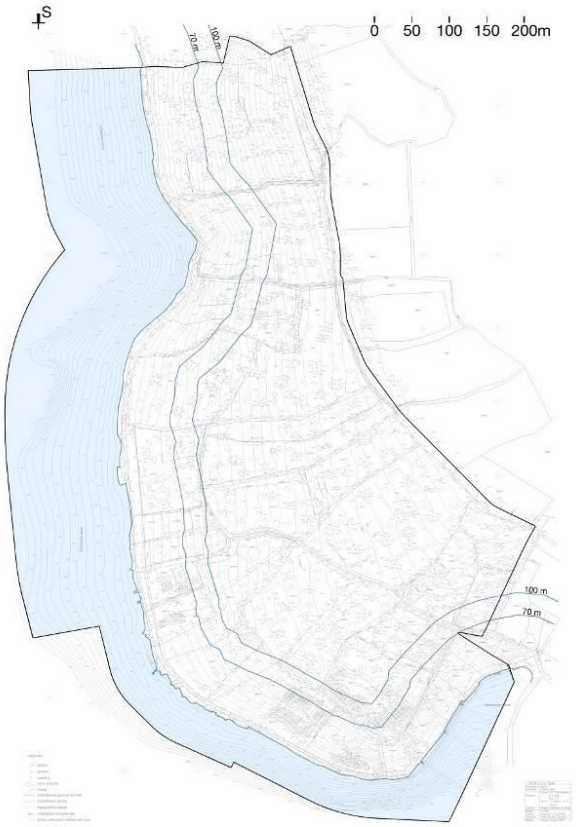
1.1. Položaj, značaj i posebnosti obuhvata Plana u prostoru Općine Milna

Ilustracije položaja obuhvata Plana u odnosu na postojeću izgrađenu strukturu naselja Milna i širi prostor: granica obuhvata Plana superponirana na DOF5 / izvod iz TK25 / DOF5 šireg područja - jugozapadni dio otoka Brača i otok Šolta (izvor: DGU - http://geoportal.dgu.hr, kolovoz 2012.; obrada: AF)

Obuhvat Plana utvrđen u PPUO Milna sastoji se od kopnenog dijela (teritorija) i površina mora (akvatorija). Obuhvat je razmjerno pravilnog - kompaktnog oblika, izduženog u smijeru pružanja obalne crte i slojnica. U geografskom smislu, teritorij zahvaća obalni pojas šireg predjela Bijaka (prema toponimu na TK25), koji se proteže od ruba postojeće izgrađene strukture naselja Milna i uvale Vlaška na jugu, prema sjeveru.

Teritorij se u cijelosti nalazi unutar k.o. Milna, odnosno administrativnih granica (statističkog) naselja Milna.

Sukladno Odluci o izradi Plana («Službeni glasnik Općine Milna» 5/08 i 15/09.), granica obuhvata i građevinska područja utvrđeni u PPUO Milna preneseni su na posebnu geodetsku podlogu (PGP) za izradu Plana[1]. Temeljem topografske komponente PGP utvrđena je obalna crta, te crte koje na kopnu definiraju granicu pojaseva do 70, odnosno 100 m udaljenosti od obalne crte[2].



Obuhvat plana prenesen na PGP; naglašena je obalna crta i crte koje na kopnu definiraju granicu pojaseva do 70, odnosno 100 m udaljenosti od obalne crte te površine mora u obuhvatu

Prema PGP-u, kao preciznoj novoj izmjeri i podlozi na kojoj se izrađuje Plan, utvrđena je temeljna kvantifikacija površina u obuhvatu Plana[3] iskazana u Tablici 1-1.

---

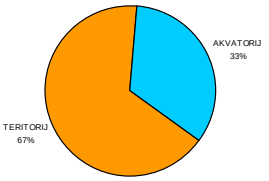
[1] Vidjeti Uvod ovog Obrazloženja.

[2] Odluka o izradi Plana, članak 5., stavak (3), podstavak (3-2): „Sukladno članku 105. Odredbi za provođenje PPUO Milna, UPU-om je potrebno precizno utvrditi granice pojaseva na kopnu do 70 i 100m udaljenosti od obalne crte definirane sukladno Uredbi o ZOP-u (odnosno, sada, Zakonu o PuiG). Naime, na kartografskim prikazima PPUO Milna serije 4: «Građevinska područja i područja posebnih uvjeta korištenja» u mjerilu 1:5000, ucrtane su linije 70 m i 100 m udaljene prema kopnu od linije obale kakva je ucrtana na geokodiranoj katastarskoj podlozi na kojoj je izrađen PPUO Milna. Stvarna obalna crta identificirana temeljem nove geodetske izmjere, može odstupati od obalne linije na starim katastarskim podlogama.“

[3] Prema kartografskim prikazima i izračunima PPUO Milna (sukladno podlogama na kojima je izrađen), utvrđen je obuhvat Plana u površini koja iznosi 48,40 ha, od čega je površina kopnenog dijela 32,26 ha (od toga, 29,89 ha građevinskih područja - „Bijaka - sjever“ 14,39 ha i „Bijaka - jug“ 15,50 ha), a površina mora 16,14 ha. Odluka o izradi Plana utvrdila je mogućnost da kvantifikacija prethodno navedenih površina po preciznoj novoj izmjeri - posebnoj geodetskoj podlozi za izradu Plana - djelomično odstupi od navedene kvantifikacije.

TABLICA 1-1.: TEMELJNA KVANTIFIKACIJA POVRŠINA U OBUHVATU PLANA

OBUHVAT PLANA	POVRŠINA (ha)	(%)
TERITORIJ	32,3403	66,73
AKVATORIJ	16,1255	33,27
UKUPNO	**48,4658**	100,00



te su nadalje ti podaci referentni u ovom Obrazloženju, odnosno izradi Plana i njegovoj primjeni.

Širina kopnenog pojasa u obuhvatu Plana najveća je približno na poziciji rta Bijaka (u južnom dijelu obuhvata) i iznosi 485 m, a najuža je na poziciji uvale Duboki Botac (u sjevernom dijelu obuhvata) gdje iznosi 185 m. Udaljenost od krajnje južne točke do krajnje sjeverne točke kopnenog dijela obuhvata Plana je cca 1000 m, tj. 1 km.

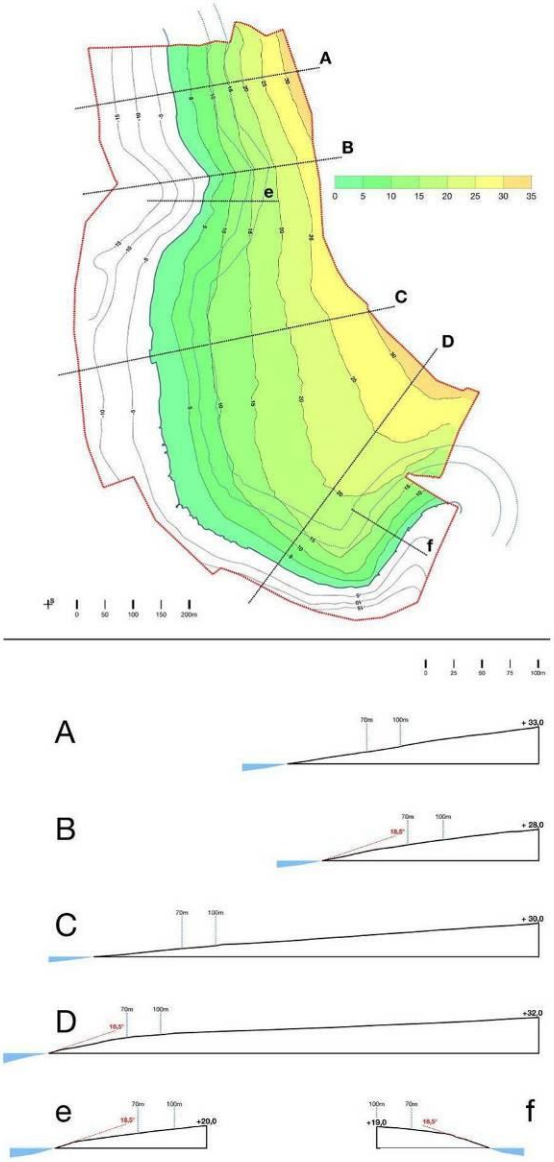
Pogled iz zraka - iz smijera jugozapada - na predjel Bijaka i područje obuhvata Plana (fotografija iz 2007. godine; izvor: JUO Općine Milna;obrada superponiranjem granice obuhvata Plana - AF)

1.1.1. Osnovni podaci o stanju u prostoru

1.1.1.1. Osnovne prirodne i okolišne osobine obuhvata Plana

Konfiguracija terena (reljef teritorija) u obuhvatu Plana je razmjerno jednostavna. U svim djelovima obuhvata, teren je u padu od „dubljih / vanjskih“ djelova teritorija, odnosno istočne / sjeveroistočne granice obuhvata, prema obalnoj crti, tj. prema zapadu (Splitska vrata), odnosno jugu / jugoistoku (uvala Vlaška).

Najveći nagibi terena javljaju se lokalno - uz uvalu Vlaška i njen vanjski rub te uz uvalu Duboki Botac. Najviše kote terena u obuhvatu dosežu 32 mnm, približno na sjevernom i južnom dijelu pružanja istočnog / sjeveroistočnog dijela granice obuhvata Plana.



Topografija obuhvata Plana - reljef (izvod iz analiza i prezentacijskih materijala rađenih tijekom pripreme nacrta prijedloga Plana)

Duljina obalne crte u obuhvatu Plana - pojednostavljene (bez uračunatih lokalnih oscilacija) - iznosi cca 1470 m. Iako je od uvale Vlaška do svjetionika na rtu Bijaka obala bitno izmijenjenih prirodnih obilježja, i u tom potezu ostaci zatečenih formi uklopljeni u pretežno jednostavna uređenja otkrivaju izvorni stjenoviti tip obale, kakav se sjevernije od rta Bijaka proteže do ruba obuhvata Plana i dalje[4].

Dio obale duljine cca 300 m od svjetionika na rtu Bijaka prema sjeveru (do sjevernog ruba pozicije tzv. „Češkog kampa“) blagog je nagiba te kombiniranog hridinastog i pločastog tipa[5]. Dalje prema sjeveru obala je većeg

[4] U samom dnu uvale Vlaška, uz rivu je formirano šljunčano „žalo“ - duljine cca 40 m u obuhvatu.

[5] Obalna crta između svjetionika na rtu Bijaka i sjevernog ruba pozicije „Češkog kampa“ se može bolje opisati kao „neuređena“, nego „prirodna“. Naime, zbog malog nagiba i male udaljenosti između obalne crte i obalne šetnice te prisutnosti platoa izvedenog ispred „Češkog kampa“ i drugih sporadičnih intervencija, već je znatno izmjenjenih ili ne-osobitih izvornih (prirodnih) morfoloških obilježja.

nagiba i pretežito grublje forme s „pragom“ na samoj obalnoj crti.

Batimetrija akvatorija uz samu obalnu crtu pokazuje najveću strminu morskog dna na vanjskom rubu uvale Vlaška, te u južnom dijelu uvale Duboki Botac. Morsko dno u pojasu širine 50-100 m od obalne crte - u potezu od rta Bijaka do pozicije sjevernog ruba područja tzv. „Češkog kampa“ - je približno ujednačeno blagog nagiba, cca 6°.

Svojim položajem u okviru luke Milna, uvala Vlaška je prirodno zaklonjena od značajnijeg djelovanja vjetova i valova. I ostatak akvatorija u obuhvatu može se smatrati razmjerno zaklonjenim - zbog položaja u odnosu na južnu obalu šireg područja luke Milna i otok Šoltu, odnosno mogućnost razvoja visokih valova. U takvom kontekstu, ostatak akvatorija izložen je vjetrovima te valovima iz smijera sjeverozapada - maestralu, a malo vjetrovima i valovima iz smijera istoka, jugoistoka i juga.

Osim općih klimatskih obilježja obalnog područja Općine Milna (zapadnog priobalnog dijela otoka Brača) rekapituliranih u Obrazloženju PPUO Milna, za samo područje obuhvata nema posebnih podataka o eventualnim mikrolokacijskim klimatskim posebnostima, statistički obrađenih podataka o temperaturama mora i/ili sl.

Priobalno more u obuhvatu Plana smatra se morem II kategorije - morem u zoni utjecaja otpadnih voda.

U južnom dijelu akvatorija Plana postoje dvije točke ispitivanja i praćenja kakvoće mora za kupanje[6]: „Bijaka“ (ID2089) - približno na sredini poteza koji se koristi kao mjesna plaža, i „Vlaška“ (ID2090) - približno na poziciji vanjskog ruba uvale Vlaška (između postojeće marine i južnog ruba poteza mjesne plaže). Svako od godišnjih Nacionalnih izvješća o kakvoći mora na plažama hrvatskog Jadrana - od 2009. do 2011. godine[7] - za svaku od navedenih točaka ispitivanja, kakvoću mora za kupanje ocjenjuju izvrsnom.

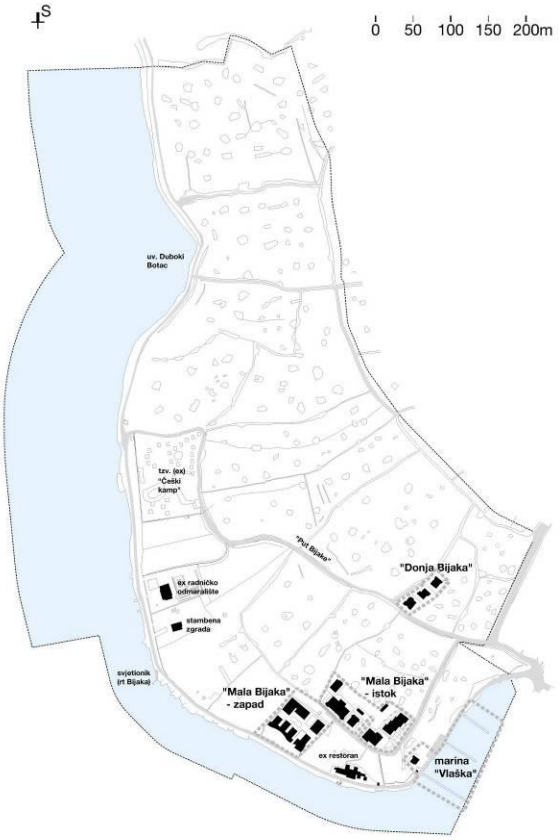
Smatra se da obuhvat Plana pripada I. kategoriji kakvoće zraka prema razini onečišćujućih tvari – čist ili neznatno onečišćen zrak - u kojem nisu prekoračene granične vrijednosti kakvoće zraka (GV) niti za jednu onečišćujuću tvar[8].
U obuhvatu plana nema registriranih bujica, vodotoka niti javnog vodnog dobra. Obuhvat Plana ne zahvaća zone zaštite izvorišta vode za piće.

U obuhvatu Plana nisu zabilježene pojave dugotrajnijeg plavljenja uslijed podizanja razine mora, odnosno značajnije pojave plimnog vala ili uspora. U užem obalnom pojasu, sukladno lokalnim topografskim obilježjima, postoji mogućnost takvih pojava[9].

Prema postojećim seizmološkim kartama, obuhvat Plana nalazi se u području intenziteta VIII stupnja MCS ljestvice, odnosno području očekivanih maksimalnih intenziteta potresa VIII stupnja MSK-64 ljestvice.

Nema podataka o eventualnim onečišćenjima tla, niti osnova za pretpostavku o postojanju onečišćenja.

1.1.1.2. Postojeće korištenje površina i stanje izgrađenih struktura



Prikaz postojećih zgrada i ostalih izgrađenih struktura (s upisanim karakterističnim toponimima) u obuhvatu Plana

Najveći dio zemljišta u obuhvatu Plana čine u naravi zapuštene poljoprivredne površine - maslinici, pašnjaci. Površine su međusobno razdijeljene suhozidima, a unutar sebe sadržavaju razmjerno brojne gomile. Značajan dio površina (predjeli i/ili čestice zemljišta odnosno njihovi dijelovi) uz obalu i u južnom dijelu obuhvata šumovito je obrastao (pretežito) alepskim borom.

Grupe - svojevrsne „zaokružene prostorne cjeline“ - postojećih zgrada javljaju se u najjužnijem dijelu obuhvata. Prema nazivima DPU-ova temeljem kojih su građene (a koji su sad izvana snage - dalje u tekstu: ex DPU), nazivaju se „Donja Bijaka“ i „Mala Bijaka“ (istočni i zapadni dio). U pravilu, riječ je o pojedinačnim smještajnim zgradama sastavljenim od više zasebnih funkcionalnih (smještajnih) jedinica za obavljanje ugostiteljske djelatnosti pružanja usluga smještaja koje se prema posebnom propisu smatraju „drugim vrstama

[6] Sukladno Uredbi o kakvoći mora za kupanje (NN 73/08). Paralelno se prate i pokazatelji prema Direktivi br. 2006/7/EZ Europskog parlamenta i Vijeća od 15. veljače 2006. o upravljanju kakvoćom mora za kupanje (nacionalni kriteriji za ocjenu kakvoće mora za kupanje propisani Uredbom stroži su od kriterija za ocjenu seta podataka iz Direktive).
[7] Izvor: http://www.mzoip.hr
[8] „Programom zaštite i praćenja kakvoće zraka u Splitsko – dalmatinskoj županiji“ iz 2009. za razdoblje do 2012. (izvor: http://www.dalmacija.hr) ne predviđa se mjerenja kakvoće zraka na području Općine Milna, a na cijelom području otoka Brača predviđa se postavljanje jedne mjerne postaje u Gradu Supetru.

[9] „Procjena ugroženosti stanovništva, materijalnih, kulturnih dobara i okoliša od katastrofa i velikih nesreca Opcine Milna“, ALFA ATEST d.o.o., Split, kolovoz 2010. (izvor: JUO Milna)

ugostiteljskih objekata za smještaj“ - apartmanima. Najveći dio područja „Mala Bijaka“ nalazi se unutar pojasa 100 m udaljenosti od obalne crte. Detaljniji uvid u postojeću izgradnju u područjima „Donja Bijaka“ i „Mala Bijaka“ dat je na kraju ovog poglavlja.

Uzduž obale, uz oscilacije u općenito maloj udaljenosti od obalne crte, proteže se obalni put - šetnica. Od naselja Milna, odnosno uvale Vlaška, „dijagonalno“ kroz područje obuhvata (i slojnice) prema sjeverozapadu ka tzv. „Češkom kampu“, proteže se asfaltirani put - tzv. Put Bijake. Put opasuje „Češki kamp“ (s istočne i sjeverne strane) te „izlazi“ na obalu spajajući se s obalnom šetnicom. Od tog spoja prema sjeveru, šetnica je u naravi uski zemljani (makadamski) put. Od spomenutog spoja prema jugu do svjetionika, šetnica je asfaltirana, a dalje prema jugu i uz uvalu Vlaška šetnica je betonirana.

Od Puta Bijake, odvajaju se dva postojeća „slijepa“ pristupna puta - duži (cca 265 m) koji vodi u područje „Mala Bijaka“ te kraći (cca 45 m) uz pojedine građevne čestice područja „Donja Bijaka“. Od dužeg puta granaju se: kratki odvojak u istočni dio područja „Mala Bijaka“ i dvije pješačke veze s obalnom šetnicom.

U sjevernom dijelu obuhvata postojeća su dva poljska puta, od kojih se ističe uzak put koji se od uvale Duboki Botac - okomito na obalnu crtu i slojnice, poprečno u odnosu na smijer pružanja obuhvata Plana - pruža prema zapadu i dalje izvan obuhvata gdje se povezuje s mrežom puteva u širem području naselja Milna (osim obalnog puta, opisani put je jedini postojeći kopneni pristup do sjevernog dijela obuhvata Plana).

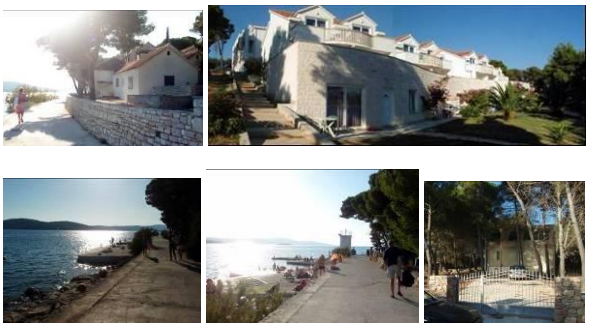
Pogled s mora iz pravca jugozapada na južni dio obuhvata - prema potezu obale od svjetionika (rta Bijaka) do uv Vlaška (fotodokumentacija Izrađivača - foto: M. Jakelić)

U uvali Vlaška nalazi se postojeća istoimena marina (luka posebne namjene - luka nautičkog turizma - županijskog značaja), građena temeljem ex DPU-a „Vlaška“. U akvatoriju marine razmješteni su plivajući gatovi - pontoni s opremom za privez plovnih objekata, rasvjetom i priključcima za opskrbu plovnih objekata vodom i električnom energijom. Postojeći razmještaj pontona vidljiv je na PGP-u. Od pratećih / pomoćnih sadržaja na kopnu, marina ima WC-e, tuševe i praonicu (prizemna zgrada cca 85 m2 površine zemljišta pod građevinom, u okviru koje se nalazi i uredski prostor) te stražarnicu / prijem - u manjoj montažnoj građevini (cca 8 m2) postavljenoj uz samu obalnu šetnicu. Uz šetnicu je uređen i potez parkirnih mjesta. Prema postojećem rješenju o kategorizaciji (iz 2008. godine), broj vezova u moru marine „Vlaška“ je 74, a marina je treće kategorije. Marina pruža usluge veza i čuvanja plovnih objekata te druge propisane i uobičajene usluge turistima-nautičarima tijekom cijele godine.

Zapadno od marine „Vlaška“, uz obalni put - šetnicu (unutar pojasa 70 m udaljenosti od obalne crte), nalazi se postojeća građevina (izgrađena prije 1968. godine) - restoran (s manjim pomoćnim građevinama). Na čestici cca 5000 m2, površina zemljišta pod zgradama je cca 400 m2, dok je ostatak od ukupne površine čestice pokriven razmjerno gustom (razvijene krošnje) borovom „šumom“. Zgrada restorana je izduženog i visinski izrazito raščlanjenog volumena (do P+1). Korištena je i kao disko-klub, ugostiteljski objekt za veća događanja / okupljanja, lokalno nazivana i „kantina“. Zgrada je u zapuštenom stanju od kraja 90-tih godina prošlog stoljeća. U vlasništvu je poljoprivredne Zadruge Milna.

Na dijelu obalnog poteza - između marine Vlaška, odnosno vanjskog ruba uvale Vlaška, te svjetionika na rtu Bijaka - prilikom izgradnje tlačnog i gravitacijskog cjevovoda sustava odvodnje otpadnih voda izvršeno je djelomično uređenje najužeg obalnog poteza u formi javne (mjesne) plaže - kupališta.

U obuhvatu Plana nema stalnih stanovnika niti građevina koje se koriste za stalno stanovanje. Jedina postojeća stambena građevina (izgrađena prije 1968. godine; visine P+1, cca 140 m2 površine terena pod zgradom) koristi se za povremeni boravak vlasnika, a nalazi se u blizini rta Bijaka, unutar pojasa 70 m udaljenosti od obalne crte.



Pogledi s obalne šetnice (sekvence kretanja od juga prema sjeveru) na: ex restoran, „Illyrian Resort“ (istočni dio područja „Mala Bijaka“), mjesno kupalište te postojeću zgradu koja se koristi za povremeno stanovanje

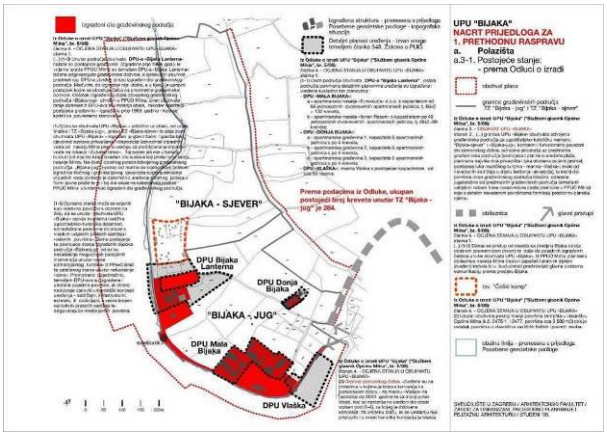
Pogled s mora iz pravca sjeverozapada prema zgradi ex radničkog odmarališta i svjetioniku na rtu Bijaka; pogled prema zgradi ex odmarališta s obalne šetnice

Sjevernije od spomenute stambene građevine, nalazi se postojeća zgrada (izgrađena prije 1968. godine, prema dostupnim izvorima oko 1938. godine) - tzv. „zgrada bivšeg radničkog odmarališta“ (cca 280 m2 tlocrtne površine zemljišta pod zgradom) s pratećim / pomoćnim građevinama. Zgrada se nalazi unutar pojasa 70 m udaljenosti od obalne crte. Za šire područje unutar kojeg se nalazi i ta zgrada, prije donošenja PPUO Milna donesen je DPU „Bijaka - Lanterna“ (temeljem PPexO Brač), a temeljem tog DPU-a su izdane i odgovarajuće građevinske dozvole. Međutim, do gradnje nije došlo, a DPU „Bijaka - Lanterna“ je slijedom odredbi ZPUG prestao važiti. Prema dostupnim izvorima, zgrada ex radničkog odmarališta sadržava 4 smještajne jedinice apartmanskog tipa. Visine je P+1, završno s kosim četverostrešnim krovom.

Približno na sredini užeg obalnog poteza u obuhvatu Plana, na k.č. 2475/1 i 2477 nalaze se zapušteni ostaci - ruševina - kompleksa tzv. „(bivšeg / ex) Češkog kampa“. Područje određeno navedenim česticama razmjerno je pravilnog („pravokutnog“) oblika, površine

cca 9500 m2. Većim dijelom nalazi se unutar pojasa 70m udaljenosti od obalne crte, odnosno gotovo potpuno unutar pojasa 100m udaljenosti od obalne crte. Prema dostupnim izvorima, kompleks je izgrađen prije 1968. godine, a prestao s radom krajem 80-tih godina prošlog stoljeća. Kompleks je sadržavao veći broj prizemnih montažnih kućica (svaka s trijemom i jednom, ili dvije sobe) bez vlastitih sanitarija. Montažne kućice danas su devastirane, ili uništene. Na PGP-u su vidljivi tlocrtni gabariti 24 temelja / ploče na koje su montažne kućice bile montirane te gabariti ostataka dviju pratećih / pomoćnih građevina o kojima nema dostupnih jasnih detaljnijih podataka.

Granice pomorskog dobra utvrđene su za poteze obale na kojima je izdana koncesija na pomorskom dobru: za marinu «Vlaška», te za manji potez obale „ispred“ ex radničkog odmarališta, za kojeg je dobivena koncesija za uređenu plažu, ali se uređenju nije pristupilo.



Pregled postojećeg stanja u obuhvatu Plana prema Odluci o izradi (dio prezentacijskih materijala rađenih tijekom pripreme nacrta prijedloga Plana)

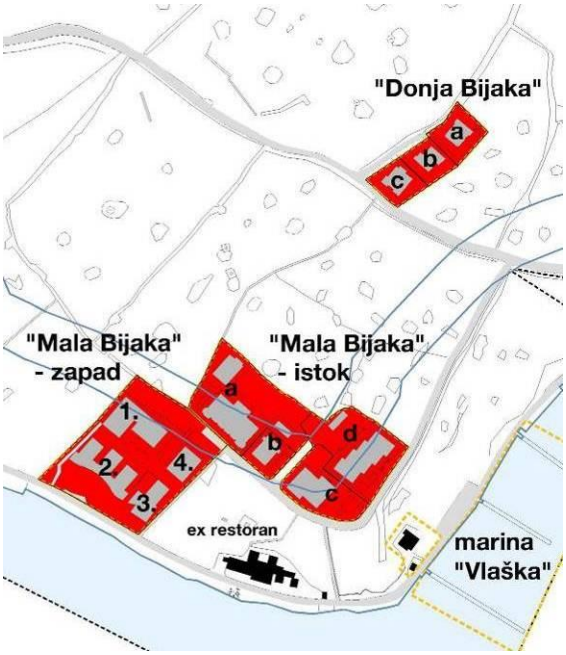
- Postojeće stanje u područjima „Donja Bijaka“ i „Mala Bijaka“

Ortofoto južnog dijela obuhvata Plana (DOF5, izvor: DGU - http://geoportal.dgu.hr)

Područja „Donja Bijaka“ i „Mala Bijaka“ izgrađena su temeljem odgovarajućih DPU-a (sukladno odredbama PPexO Brač za „zone komercijalnog turizma“ i ranije važećim propisima). Temeljem članka 348. ZPUG, ti DPU-ovi su prestali važiti od 1. travnja 2008. godine. Izgrađene - postojeće - ugostiteljsko-turističke građevine u tim područjima izvorno su planirane kao „ T4 - apartmani“ (ex DPU „Mala Bijaka“), odnosno „T4 - turistički apartmani“ (ex DPU „Donja Bijaka“).

Osnovni podaci iz ex DPU-ova bili su temelj za podatke navedene u Odluci o izradi Plana, kojom je u članku 4. stavak (1) određena mogućnost detaljnijeg uvida u postojeće stanje od strane stručnog izrađivača Plana.

U suradnji Izrađivača, Nositelja i TZ Milna, tijekom izrade nacrta prijedloga Plana prikupljeni su dostupni podaci o kategoriziranim objektima i načinu korištenja pojedinih građevina i cjelina te građevinske dozvole za građevine u području „Bijaka – jug“. Temeljem prikupljenih podataka, Izrađivač je izvršio analizu i pregled osnovnih podataka od značaja za rješenja Plana.



Prikaz postojećih zgrada (s oznakama) u područjima „Donja Bijaka“ i „Mala Bijaka“ (istok i zapad)

U oba područja, u pravilu je riječ o pojedinačnim smještajnim zgradama sastavljenim od više zasebnih funkcionalnih (smještajnih) jedinica za obavljanje ugostiteljske djelatnosti pružanja usluga smještaja koje se prema posebnom propisu smatraju „drugim vrstama ugostiteljskih objekata za smještaj“ - apartmanima, ili studio-apartmanima.

Temeljni podaci koje je polazeći od građevinskih dozvola za postojeće građevine nastojao utvrditi Izrađivač bili su broj i vrsta funkcionalnih jedinica te (projektirani) smještajni kapacitet, koji su radi detaljnijeg uvida uspoređivani s (ex) DPU-ovima temeljem kojih su predmetne građevinske dozvole izdavane te s dostupnim podacima o rješenjima o kategorizaciji. Izrađivač je napravio detaljne tablične preglede dostupnih podataka, kao i njihovu osnovnu analizu (izgrađenost, gustoća korištenja). Rezimirani osnovni

podaci dani su u nastavku teksta[10]. Promatrano zbirno - utvrđen je postojeći kapacitet od 318 stalnih kreveta u 140 apartmana i jednom studio-apartmanu.

TABLICA 1-2. OSNOVNI PODACI O GRAĐEVINAMA U PODRUČJIMA „DONJA BIJAKA“, „MALA BIJAKA - ISTOK“ I „MALA BIJAKA - ZAPAD“

NAZIV CJELINE	POJEDINE ČESTICE odnosno zgrade unutar cjeline - oznaka i k.č.	POVRŠINA ČESTICE - prema katast. komp. PGP (m2)	BROJ SMJEŠT. JEDINICA (AP. I S-AP.)	broj kreveta	BROJ SMJ. JED. (AP. I S-AP.) / ha	gustoća korištenja (broj kreveta / ha)	POVRŠINA POD ZGRADAMA - prema topogr. komp. PGP (m2)	izgrađenost
"DONJA BIJAKA"	a (2464/5)	636,3	6	12	94	189	159,8	0,25
	b (2464/4)	485,7	6	16	124	329	134,9	0,28
	c (2464/3)	536,7	6	18	112	335	163,5	0,30
REZIMIRANO / UKUPNO "DONJA BIJAKA"		1658,7	18	46	109	277	458,2	0,28
"MALA BIJAKA - istok"	a1 (2466/9)	-	18	36	-	-	164,8	-
	a2 (2466/9)	-	6	12	-	-	496,8 + pom.građ. 44m2	-
	a (2466/9)	2571,8	24	48	93	187	705,6	0,27
	b (2466/8)	500,8	6	12	120	240	157,6	0,31
	c (2466/10)	1130,3	12	42	106	372	344,1	0,30
	d (2466/11)	1899,5	22	52	116	274	501,9 = osn. zgrada 450,3 + pomoćna građ. 51,6 m2	0,26
REZIMIRANO / UKUPNO "MALA BIJAKA - istok"		6102,4	64	154	105	252	1709,2	0,28
"MALA BIJAKA - zapad"	1.	-	27	54	-	-	490,2	-
	2.	-	16	32	-	-	518,9	-
	3.	-	4	8	-	-	270,5	-
	4.	-	12	24	-	-	213,9	-
UKUPNO "MALA BIJAKA - zapad"		5190,2	59	118	114	227	1493,5	0,29
UKUPNO BIJAKA-JUG postojeći apartmani i studio-apartmani		12951,3	141	318	109	246	3660,9	0,28

Na području „Donja Bijaka“ (upisan naziv područja - prostorne cjeline - i označeno T4-1-BJ) postojeće su 3 građevne čestice (oznake „a“, „b“ i „c“):

„a“ - s osnovnom - smještajnom zgradom s 6 apartmana - ukupno 12 kreveta,

„b“ - smještajna zgrada s 5 apartmana i 1 studio-apartmanom - ukupno 16 kreveta,

„c“ - smještajna zgrada s 6 apartmana - ukupno 18 kreveta;

Na području „Mala Bijaka - istok“ (upisan naziv područja - prostorne cjeline - i označeno T4-2-BJ) postojeće su 4 građevne čestice (oznake „a“, „b“, „c“ i „d“):

„a“ - dvije smještajne zgrade s ukupno 24 apartmana i 48 kreveta

zgrada 1. - 18 apartmana - ukupno 36 kreveta;
zgrada 2. - 6 apartmana - ukupno 12 kreveta
i jedna pomoćna zgrada

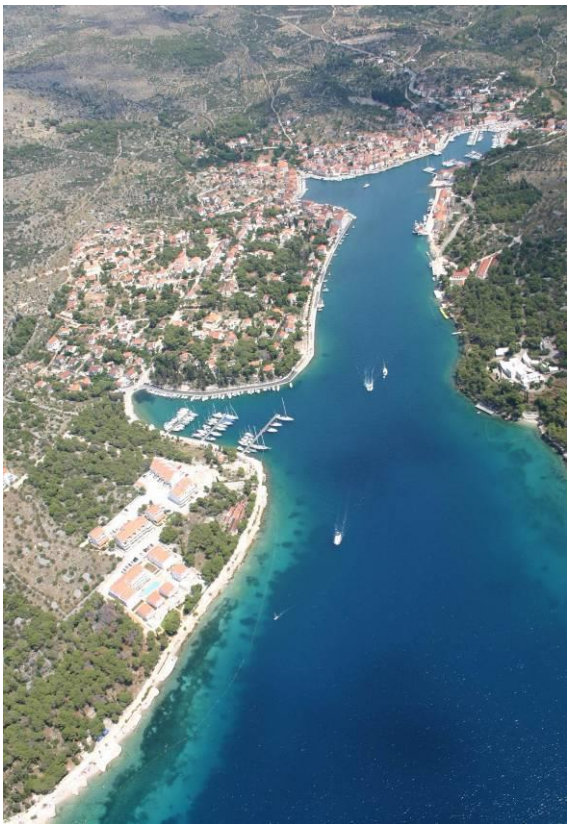
„b“ - smještajna zgrada s 6 apartmana - ukupno 12 kreveta

„c“ - smještajna zgrada s 12 apartmana - ukupno 42 kreveta;
i otvoreni bazen

„d“ - smještajna zgrada s 22 apartmana - ukupno 52 kreveta;
i jedna pomoćna zgrada;

Na području „Mala Bijaka - zapad“ (upisan naziv područja - prostorne cjeline - i označeno T4-3-BJ) postojeće su 4 smještajne zgrade i otvoreni bazen kao pomoćna građevina[11]:

1. - 27 apartmana - ukupno 54 kreveta
2. - 16 apartmana - ukupno 32 kreveta
3. - 4 apartmana - ukupno 8 kreveta; zgrada u prizemlju sadržava restoran
4. - 12 apartmana - ukupno 24 kreveta



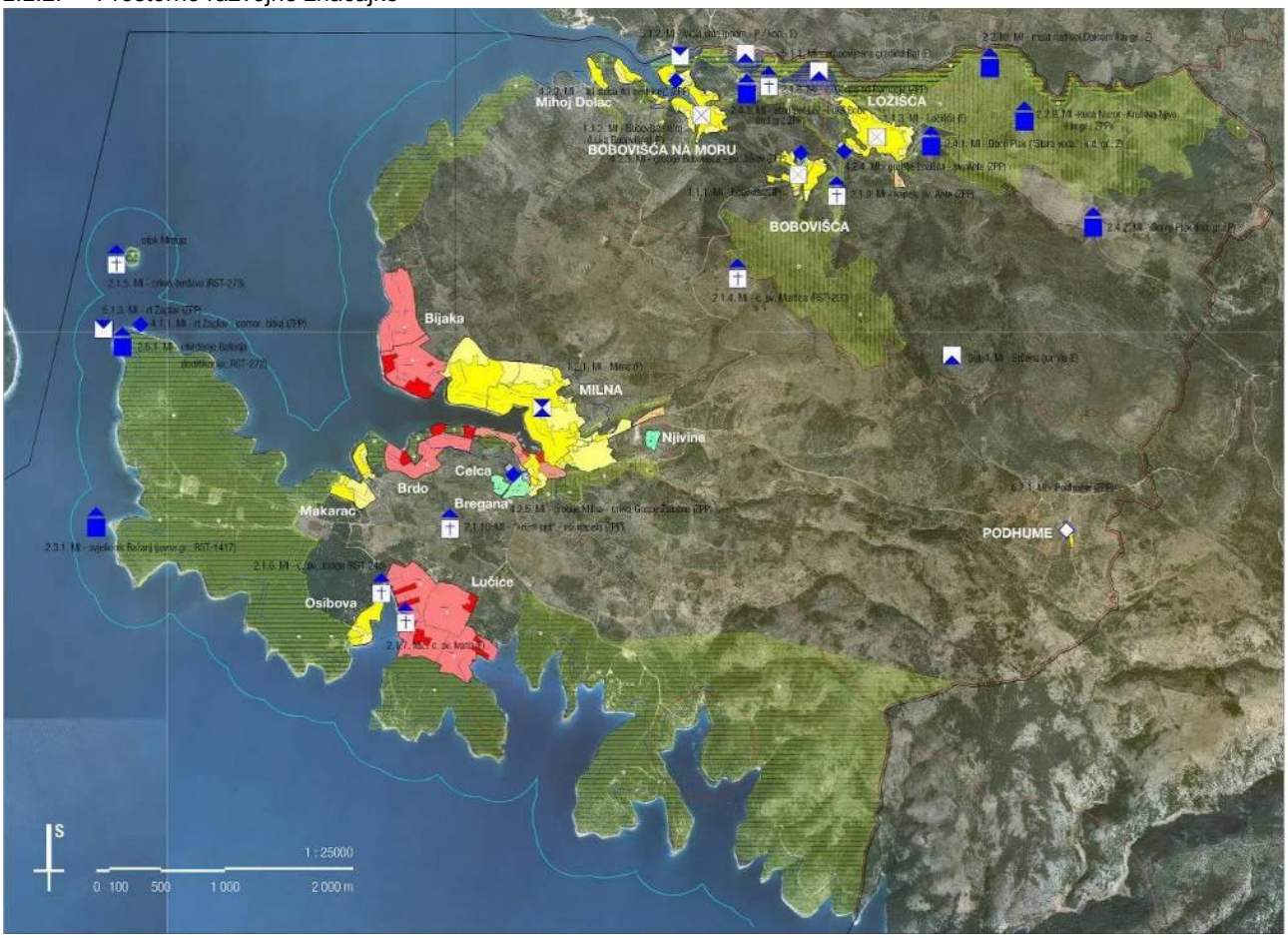
Pogled iz zraka (izvor: JUO Općine Milna) na predjel Mala Bijaka i marinu Vlaška te postojeću izgrađenu strukturu naselja Milna; na suprotnoj strani Luke Milna (nasuprot uv. Vlaška) u prvom planu ističe se kompleks Kaštil Jela

[10] Sistematizacija podataka polazi od dostupnih građevinskih dozvola iz arhiva Općine te sljedećih pretpostavki: broje se stalni kreveti - dodatni ("pomoćni") kreveti ne ulaze u proračun; "soba" je spavaća soba (jednosobni apartman - jedna spavaća soba, dvosobni apartman - dvije spavaće sobe); svi studio-apartmani i jednosobni apartmani su dvokrevetni, svi dvosobni apartmani su četverokrevetni, svi trosobni su šesterokrevetni.

[11] Prema ex DPU nije predviđena parcelacija, a građevinske dozvole izdavane su sukladno postojećim katastarskim česticam

Pogled iz zraka - iz smijera jugozapada - na predjel Bijaka i područje obuhvata Plana (fotografija iz 2007. godine; izvor: JUO Općine Milna;obrada: Af). Superponirane su granice obuhvata Plana i granice građevinskih područja „Bijaka - sjever“ i „Bijaka - jug“ te upisana Osnovna programska polazišta i podaci o postojećem stanju prema Odluci o izradi Plana
(ilustracija pripremljena za potrebe prezentacije nacrta prijedloga Plana - prethodnu raspravu)

1.1.2. Prostorno razvojne značajke [12]



Građevinska područja i područja posebnih uvjeta korištenja (sa lokacijama i područjima zaštite kulturnih dobara i prirodnih vrijednosti) prema PPUO Milna – superponirani na orto-foto područja Općine Milna s okolicom
(izvor: PPUO Milna - ilustracija pripremljena za potrebe prezentacije PPUO Milna)

Sukladno PPUO Milna, tj. planiranoj namjeni površina prema strateškom dokumentu prostornog uređenja lokalne razine, Planom su obuhvaćeni (rezimirano): dva neposredno susjedna izdvojena građevinska područja za ugostiteljsko-turističku namjenu “Bijaka-sjever” i «Bijaka-jug» (oba tipa T2 - turističko naselje, svako kapaciteta po 800 kreveta), kontaktni i funkcionalno povezani dio pomorskog dobra, odnosno akvatorija uz predmetna građevinska područja (postojeća i planirane uređene plaže, planirana najviše dva privezišta i luka otvorena za javni promet u uvali Duboki Botac[13], postojeća luka nautičkog turizma – marina «Vlaška»; svaki od navedenih sadržaja u dijelu teritorija i akvatorija), te manji dio površina izvan građevinskog područja istočno, odnosno jugoistočno od predmetnih građevinskih područja (omeđenih vanjskim rubom trase nerazvrstane ceste planirane u PPUO Milna i vanjskim rubom planirane obilaznice naselja Milna) koje s ostalim navedenim površinama formiraju prostorno-plansku cjelinu.

Od navedenih građevinskih područja u obuhvatu Plana, «Bijaka-jug» je djelomično izgrađeno (prema razgraničenjima PPUO Milna, izgrađeni dio je cca 25 % od ukupne površine građevinskog područja «Bijaka-jug», odnosno cca 13% ukupne površine građevinskih područja „Bijaka - sjever“ i „Bijaka - jug“), a «Bijaka-sjever» je neizgrađeno.

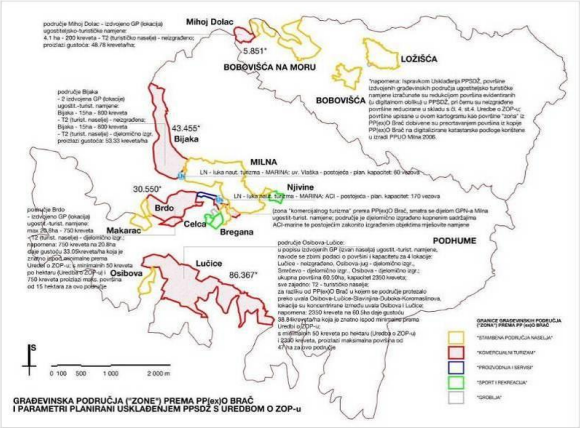
Prije stupanja na snagu PPUO Milna, a prema odredbama PPexO Brač i (tada) važećim propisima, u obuhvatu Plana donesena su 4 detaljna plana uređenja (DPU): „Mala Bijaka“ (uključujući i izmjene i dopune za dio izvornog obuhvata nazvan „Mala Bijaka - istok“), „Donja Bijaka“, „Vlaška“ i „Bijaka Lanterna“. Osim područja obuhvata DPU-a “Bijaka Lanterna”, ostala područja pokrivena navedenim detaljnim planovima uređenja su izgrađena i uređena sukladno tim planovima. Temeljem članka 348. ZPUG, od 1. travnja 2008. godine svi navedeni DPU-ovi su prestali važiti.

Samo postojanje te postojeće stanje izgrađenih dijelova područja «Bijaka-jug» odraz su nekadašnje mogućnosti parcijalnih intervencija unutar «zone komercijalnog turizma» iz PPexO Brač odnosno zatečenog (starijeg) stanja unutar nekadašnje «zone».

---

[12] Prema Zakonu o PuiG, članak 2. stavak (1) A 23. Prostorni razvoj podrazumijeva trajne promjene prostora koje nastaju djelovanjem ljudi.

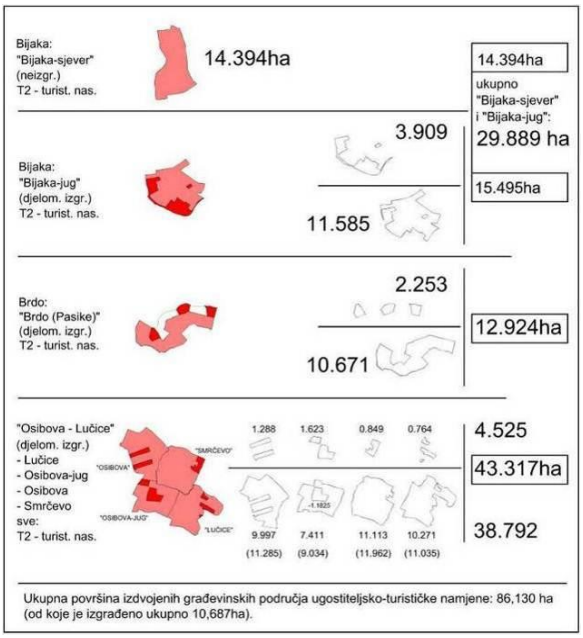
[13] Prema obavljenim konzultacijama sa Javnom ustanovom Županijski zavod za prostorno uređenje Splitsko-dalmatinske županije, odnosno prema ID PPSDŽ, planiranje morske luke otvorene za javni promet na lokaciji Duboki Botac (kako je planirano u PPUO Milna) - nije moguće jer nije u skladu (nije planirano) županijskim planom.



Prikaz građevinskih područja (tj. «zona») prema PP(ex)O Brač na području Općine Milna sa istaknutim «zonama komercijalnog turizma» - uz svaku «zonu» iskazana je površina prema PP(ex)O Brač te parametri dati Usklađenjem PPSDŽ s Uredbom o ZOP-u (izvor: Obrazloženje PPUO Milna)

Promatrano pojedinačno, temeljem DPU-ova su izgrađene i uređene pojedine površine (prostorne cjeline), ali zbirno nedostaje cjeloviti urbanistički koncept uređenja – sadržajni, infrastrukturni, estetski, ili doživljajni, s većim brojem raznolikih pratećih sadržaja te odgovarajuće mreže javnih površina.

Stupanjem na snagu PPUO Milna, slijedom odredbi PPSDŽ odnosno Uredbe o ZOP-u, na predjelu Bijaka je smanjena dotadašnja površina izdvojenog građevinskog područja (“zone komercijalnog turizma” prema PPexO Brač) na način da su utvrđena dva neposredno susjedna izdvojena građevinska područja - “Bijaka-sjever” i “Bijaka-jug” - te je za ta područja određen najveći dozvoljeni kapacitet (svako po 800 kreveta), površina (svako cca 15 ha) i tip izgradnje (svako: T2).

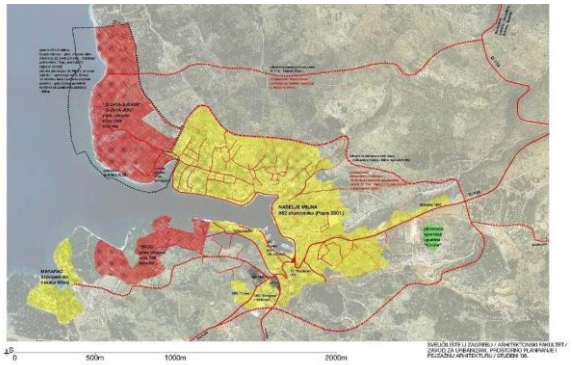


Pregledni prikaz izdvojenih građevinskih područja za ugostiteljsko-turističku namjenu koja su unutar administrativnog područja naselja Milna (k.o. Milna) planirana u PPUO Milna (izvor: Obrazloženje PPUO Milna)

Redukcija ranije «zone» izvršena je s rubnog sjevernog te jugoistočnog dijela. Kako ranije (od PPexO Brač te kasnijih općinskih dokumenata, studija i sl.[14]), tako i danas, a bez obzira na opisano smanjenje površine i činjenicu da kroz više desetljeća nije došlo do realizacije cjelovite „zone“ ugostiteljsko-turističke namjene, planirana građevinska područja percipiraju se kao izniman potencijal za razvoj ugostiteljsko-turističke djelatnosti na području Općine Milna. Pri tom je značaj „predjela Bijaka“ potenciran blizinom naselja Milna te odnosima koje bi realizirani sadržaji imali s naseljem u smislu obogaćenja turističke ponude i „imagea“ mjesta, odnosno uže i šire destinacije.

Ključna prostorno-razvojna značajka - promatra li se postojeće korištenje te prethodne (izvan snage) i važeće dokumente prostornog uređenja - jest da se Bijaka razvijala i planirala / planira kao „turistički predjel“[15] u neposrednoj blizini naselja Milna, kojim će se potaknuti i ostvariti značajniji turistički razvoj naselja, Općine i ovog dijela otoka Brača odnosno unaprijediti turistička ponuda i opći profil destinacije.

Također, važno je napomenuti kako je za programsko promišljanje ovog predjela značajna bila i ideja trajektnog pristana u uvali Bijaka (za što je prije izrade PPUO Milna bilo izrađeno i idejno rješenje). Međutim, prema tumačenjima dobivenim tijekom izrade nacrta prijdloga Plana, takav sadržaj nije u skladu sa strateškim dokumentom prostornog uređenja županijske razine - PPSDŽ - što se mora poštivati i u izradi Plana.



Građevinska područja prema PPUO Milna i prometnice (prema PPUO Milna i postojećem stanju puteva) superponirani na ortofoto šireg područja naselja Milna (ilustracija pripremljena za potrebe prezentacije nacrta prijedloga Plana - prethodnu raspravu)

Planirana (važeća) izdvojena građevinska područja za ugostiteljsko-turističku namjenu u neposrednoj i bližoj okolini naselja Milna (postojeće izgrađene strukture naselja Milna i površine naselja Milna u smislu dokumenata prostornog uređenja), a koja se nalaze unutar administrativnog naselja Milna (k.o. Milna), možemo konceptualno sagledati kao 3 „turistička predjela“:

a) predjel Bijaka - sjeverno / sjeverozapadno od Luke Milna (uvale Vlaška), u neposrednom dodiru s planiranom površinom naselja Milna; ukupna površina

[14] Prije stupanja na snagu PPUO Milna, izrađeni su npr. konceptualno rješenje organizacije šireg prostora Bijake, kao i idejno rješenje luke / lučice u uvali Duboki Botac.
[15] Ranije „zona komercijalnog turizma“, danas „izdvojena građevinska područja za ugostiteljsko-turističku namjenu“.

građevinskog područja cca 30 ha, tip (T2) i ukupan kapacitet najviše 1600 kreveta;

b) predjel Brdo - dio južne obale Luke Milna, između planirane površine naselja Milna i izdvojenog dijela naselja (GPN-a) Milna na Makarcu; ukupna površina građevinskog područja cca 13 ha, tip (T2) i ukupan kapacitet najviše 750 kreveta

c) predjel Lučice - dio razvedene južne obale Općine Milna, cca 1 km južno / jugozapadno od postojeće i planirane površine naselja Milna; ukupna površina građevinskog područja cca 43 ha, tip (T2) i ukupan kapacitet najviše 2350 kreveta.

Najveći dopušteni ukupni smještajni kapacitet ovih predjela je 4700 kreveta[16],

Prema rezultatima Popisa 2011. godine, ukupan broj stanovnika naselja Milna je 802, a ukupan broj stanovnika Općine Milna je 1009. Usporedbom postojećeg broja stanovnika s planiranim smještajnim kapacitetima, proizlazi:

- planirani najveći dopušteni smještajni kapacitet turističkih naselja (T2) unutar samog obuhvata Plana gotovo dvostruko nadmašuje broj stanovnika naselja Milna prema Popisu 2011.;

- planirani najveći dopušteni smještajni kapacitet „turističkih predjela" unutar administrativnih granica naselja Milna (k.o. Milna), 5,86 puta je veći od broja stanovnika naselja Milna, a 4,66 puta je veći od ukupnog broja stanovnika Općine Milna prema Popisu 2011.

Također, kao dio konteksta u kojem se sagledavaju prostorno razvojne značajke obuhvata Plana, odnosno predjela Bijaka, treba uočiti i sportsko-rekreacijske centre (SRC) planirane kao površine isključive namjene unutar površine naselja (GPN) Milna: „Bregana" (2,2 ha) i „Celca" (1,5 ha), te sportska igrališta unutar planiranog izdvojenog građevinskog područja sportsko-rekreacijske namjene „Njivine" (1,4 ha).

U odnosu na ostale opisane „turističke predjele", predjel Bijaka karakteriziraju:

- neposredna blizina granice površina mješovite - pretežito stambene namjene, odnosno blizina „težišta" postojeće i planirane površine naselja Milna

- relativna konsolidiranost postojećih izgrađenih struktura u obuhvatu Plana - u području uz granicu s površinom naselja Milna

Prethodno navedenim karaktristikama, treba dodati i činjenicu kako je južni dio Bijake jasno prisutan u percepciji stalnih i povremenih stanovnika kao područje „mjesne plaže" (tj. kupališta).

Sve navedene / opisane značajke upućuju na važnost suodnosa predjela Bijaka i neposredno susjednog naselja Milna - bilo u smislu dosadašnjeg razvoja, bilo u smislu planirane namejne i korištenja prostora / površina.

Kako je već ranije opisano, danas se pristup od naselja ka predjelu Bijaka odvija prometnicom Put Bijake te obalnom šetnicom koja se nadovezuje na prometnicu rivom Milne. Obilaznica naselja Milna planirana u PPUO Milna trebala bi predstavljati glavnu cestovnu komunikaciju prema predjelu Bijaka, a kojom će se sadržaji u obuhvatu Plana vezati na D-114. Također, u smislu prostorno razvojnih značajki, za obuhvat Plana i naselje Milna značajna je i gradnja katamaranskog pristaništa na lokaciji Sv. Mikula (od granice obuhvata Plana u uv. Vlaška cca 150-200 m rivom prema centru Milne). U vrijeme zaključivanja ovog teksta, obilaznica i katamaransko pristanište su izvedeni.

Kao jedno od bitnih prostorno razvojnih značajki obuhvata Plana ističemo i razmjerno veliku ukupnu površinu planiranih izdvojenih građevinskih područja za ugostiteljsko-turističku namjenu (cca 30 ha). Za usporedbu, navodimo kako površine mješovite pretežito stambene namjene „matičnog dijela" naselja MIlna (tj. GPN-a Milna, a bez izdvojenih dijelova naselja u Osibovoj i na Makarcu) prema PPUO Milna iznose 62,4 ha, od čega se izgrađenim dijelom smatra 35,24 ha. Mogućnosti i ograničenja koja proizlaze iz veličine obuhvata i odnosa tako velikog obuhvata s neposredno susjednom površinom naselja Milna detaljnije se elaboriraju u poglavlju 1.1.6.2. ovog Obrazloženja.

[16] Ukupna površina je cca 86 ha. Izdvojena građevinska područja za ugostiteljsko-turističku namjenu „Bijaka - sjever" i „Bijaka - jug" ukupno čine cca 35 % navedene ukupne površine, a njihov ukupan kapacitet (1600 kreveta) čini 34 % ukupnog kapaciteta navedenih predjela.

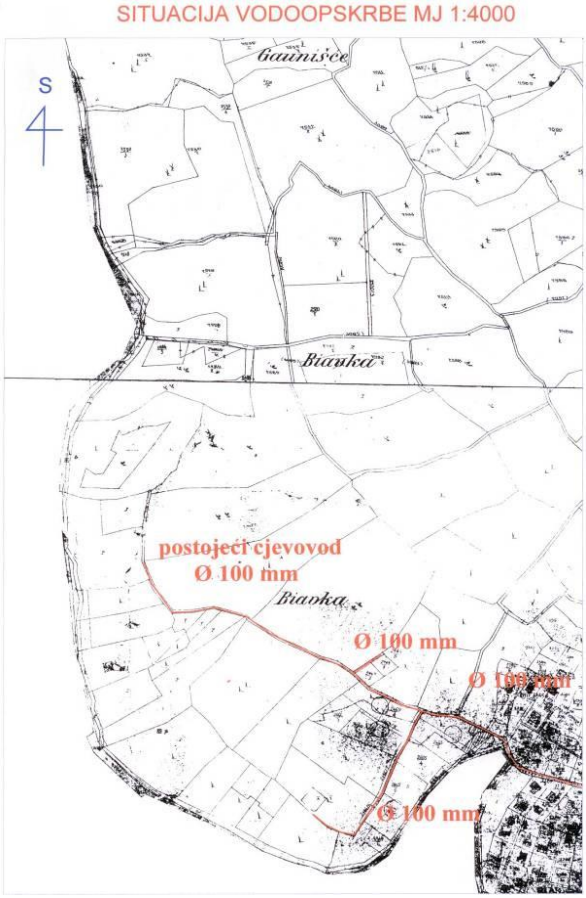
1.1.3. Infrastrukturna opremljenost

- Elektroopskrba

Postojeći objekti u obuhvatu Plana opskrbljuju se električnom energijom putem niskonaponske zračne i kabelske mreže izvedene sa SKS 3x70+71, 5+2x16 mm² i podzemnim kabelom PP 00 A 4x150 mm², iz TTS 10/0,4 kV MILNA 4 (izvan obuhvata Plana - cca 50 m istočno od granice obuhvata u „dnu“ uv. Vlaška). Srednjenaponska mreža izgrađena je podzemnim kabelima XHE 49 A 3x1x150 mm² i položena je u lokalnom putu – šetnici (u obuhvatu Plana), odakle se veže na podmorski kabel do Makarca i nadzemno povezuje s STS 10/0,4 kV MILNA 7 (izvan obuhvata Plana - suprotna strana Luke Milna).

- Vodoopskrba

U južnom dijelu obuhvata Plana, postoji izgrađena vodovodna mreža položena postojećim putevima. Mreža se nadovezuje na vodovodnu mrežu naselja Milna.



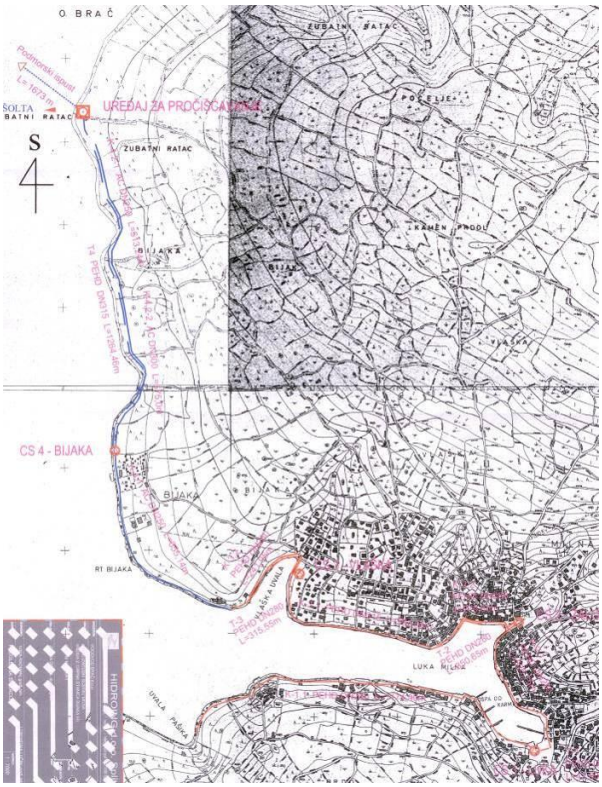
Postojeća mreža vodoopskrbe (izvor: Vodovod-Brač d.o.o.)

Vodoopskrbni sustav otoka Brača sastoji se od 3 glavne cjeline, odnosno podsustava: istok, zapad i jug. Sve vode koje dotječu s kopna akumuliraju se u vodospremi "Brač", iz koje dalje polaze tri glavna magistralna cjevovoda. Vodoopskrba Općine Milna riješena je zapadnim podsustavom / ogrankom: vodosprema «Brač» - Općina Milna – otok Šolta.

Zapadni ogranak otočnog vodovoda - iz Supetra, na koji se spaja i Milna - tijekom ljeta 2007. dosegnuo je vršni kapacitet te je izgradnja procrpnice "Mirca" na području Grada Supetra preduvjet za dogradnju vodoopskrbnog podsustava Bijaka[17].

- Odvodnja i pročišćavanje otpadnih voda - sanitarnih, oborinskih i drugih

U obuhvatu Plana - približno uz obalu (obalnom šetnicom / putem) od uvale Vlaška prema sjeveru - te dalje izvan obuhvata Plana izgrađen je glavni tlačni i gravitacijski cjevovod sustava prikupljanja i dispozicije (odvodnje) otpadnih voda od naselja Milna prema uređaju za pročišćavanje otpadnih voda na lokaciji «Zubatni ratac». U trenutku zaključivanja ovog teksta sustav još nije u funkciji.



Postojeća mreža odvodnje (izvor: Vodovod-Brač d.o.o.)

- Telekomunikacije

Postojeća TK mreža u obuhvatu Plana - nepokretna zemaljska mreža - nadovezuje se na TK mrežu naselja Milna. U blizini obuhvata Plana smješteno je TK čvorište «Milna».

Postojeći korisnički vodovi kojima su telefonski pretplatnici povezani na komutacijske čvorove, položeni su uglavnom podzemno, kabelima s bakrenim vodičima presjeka 0.4 mm.

Mobilne telekomunikacije pokrile su cijeli prostor Opcine pa tako i obuhvat Plana.

---

[17] Utvrđeno u studiji "Određivanje propusne moći podsustava istok i zapad", u Splitu, siječanj 2008. godine, autora prof. dr .Vinka Jovića, Hidroekspert d.o.o. iz Splita - kako je navedeno u očitovanju Vodovoda-Brač d.o.o. Mladena Vodanovića 23, Supetar, od 17.07.08. na dostavu Odluke o izradi Plana.

1.1.4. Zaštićene prirodne, kulturno-povijesne cjeline i ambijentalne vrijednosti i posebnosti

U smislu odredbi Zakona o zaštiti prirode (NN 70/05, 139/08, 57/11.) u obuhvatu Plana nema zakonom zaštićenih prirodnih vrijednosti – zaštićenih područja.

U smislu odredbi PPUO Milna, u obuhvatu Plana nema vrijednih dijelova prirode evidentiranih kao osobito vrijedni predjeli krajobraza te predloženih za zaštićena područja.

Temeljem Uredbe o proglašenju ekološke mreže Republike Hrvatske (NN 109/07) slijedi:

(a) Cjelokupni obuhvat Plana sastavni je dio područja Ekološke mreže Republike Hrvatske na način da je dio Međunarodno važnog područja za ptice EU: šifra #HR1000036 - Srednjedalmatinski otoci i Pelješac;

(b) Akvatorij u obuhvatu Plana dio je ekološkog koridora - migracijskog puta za morske kornjače: šifra HR2001136.

U obuhvatu Plana nema prirodnih plaža (pješčanih, šljunčanih) [18].

U obuhvatu Plana nema ranije registriranih, ili zaštićenih, preventivno zaštićenih, ili evidentiranih nepokretnih kulturnih dobara, niti evidentiranih nepokretnih kulturnih dobara od lokalnog značaja zaštićenih prema PPUO Milna.

U dominantno neizgrađenom obuhvatu Plana, izražena je postojeća struktura suhozida i brojnih gomila kao prepoznatljiv trag nekadašnjeg kultiviranog krajobraza[19]. Takva struktura predstavlja tipičan priobalni brački krajobraz. Ona se izvan obuhvata dalje prema sjeveru - uzduž obalne crte u duljini cca 2,5 km - prostire do Luke Bobovišća. Promatrano od granice obuhvata približno okomito na obalnu crtu prema dubini općinskog teritorija, sličan tip krajobraza prostire se cca 3 km (uz kontinuirano povećanje nadmorske visine do kote Čelo na 173 mnm te dalje uz složenije topografske odnose) do naselja Bobovišća, odnosno do Sv. Martina na cca 230 mnm, predjela Stinice s najvišim kotama 251 i 286 mnm, vrha Srčena gomila na 303 mnm i dalje.[20]

Sažeto: postojeće ambijentalne vrijednosti proizlaze iz odnosa zatečenog krajobraza u obuhvatu Plana i (doživljaja) šireg prostora - okolnih ostalih poljoprivrednih i šumskih površina, naselja Milna, Luke Milna i daljeg akvatorija i otoka u panorami (Mrduja, Šolta, Splitska vrata...) - te lokalnog (Milna, otok Brač) i regionalnog (Dalmacija) podneblja.

Pogledi iz zraka (izvor: JUO Općine Milna) na predjel Bijaka i šire područje

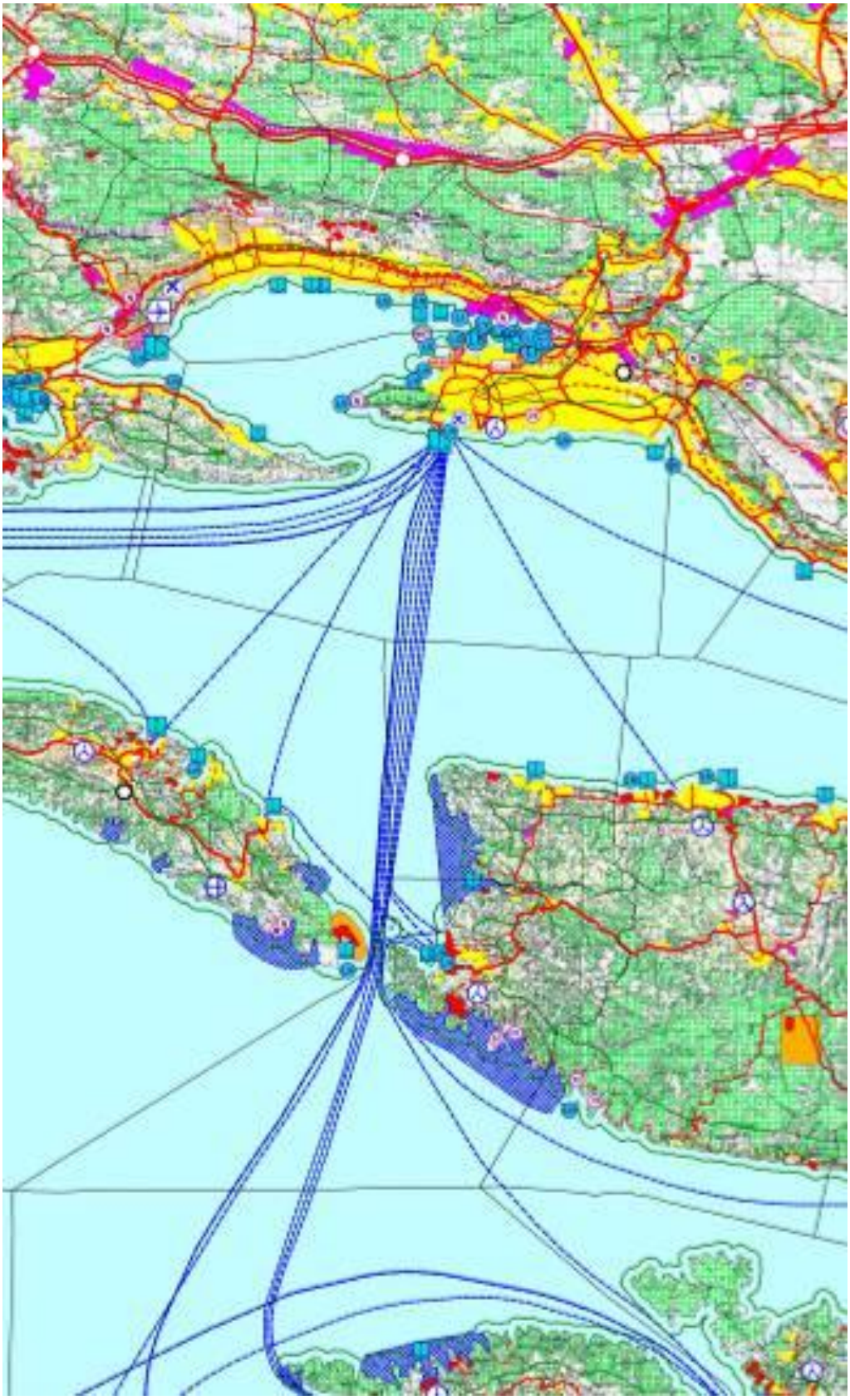
[18] Napominjemo kako u samom dnu uvale Vlaška, uz izgrađenu rivu postoji šljunčano „žalo“ duljine cca 40 m u obuhvatu. Osim navedenog, kratki šljunčani segmenti dijela obale koji se koristi kao kupalište su umjetno stvorni - uređeni nasipavanjem kamenih oblutaka između izvedenih nepravilnih izduženih platoa, te se po potrebi dohranjuju.

[19] U tom smislu, može se reći kako se u suhozidima (odnosno postojećoj parcelaciji zemljišta), gomilama i putovima „čita“ / „ogleda“ povijesno naslijeđe.

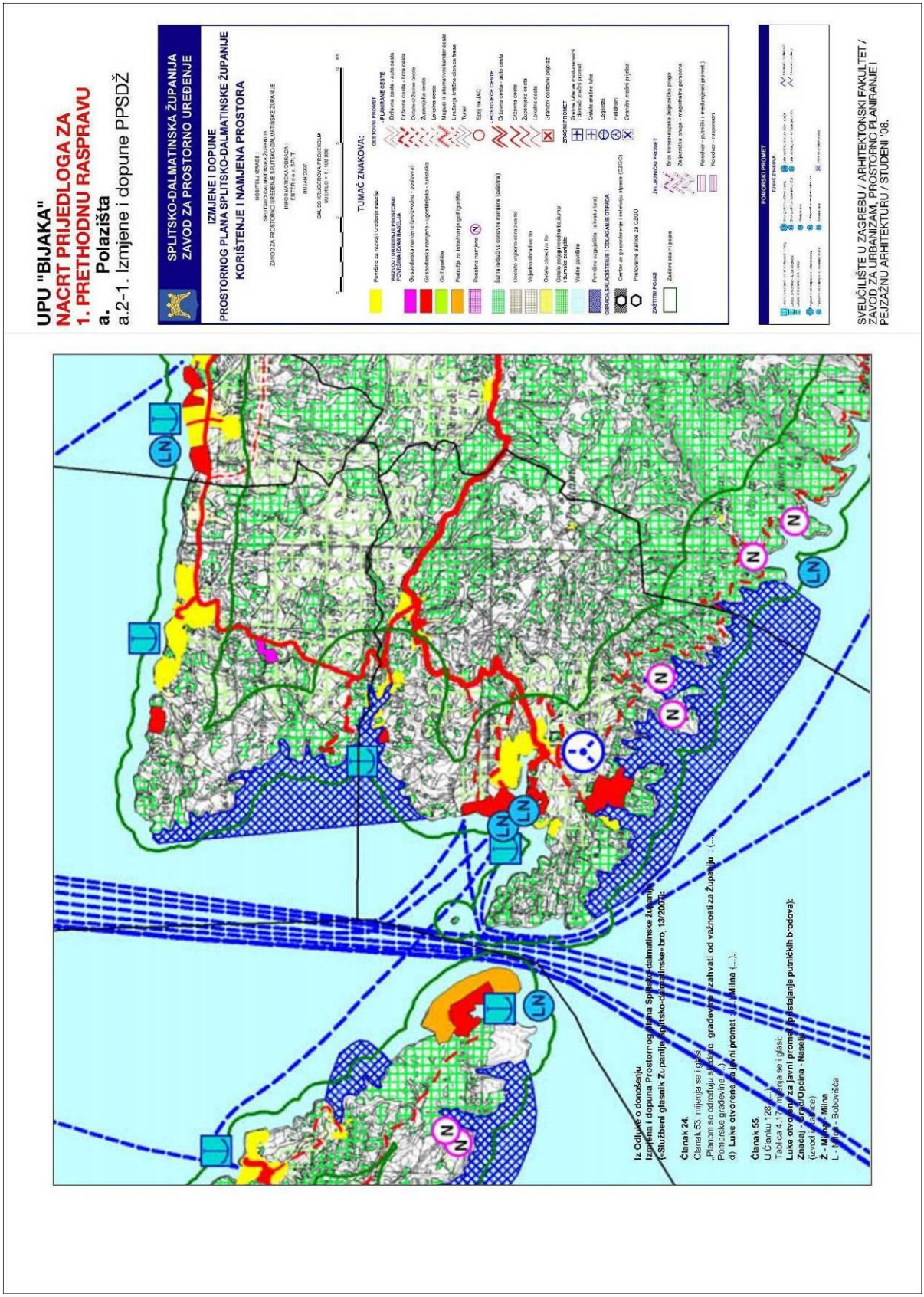
[20] Zbog opisanih odnosa, može se pretpostaviti kako će se izgrađene strukture u obuhvatu Plana - sukladne odrednicama strateških dokumenata prostornog uređenja - u vizurama s mora (frekventnan pomorski promet Splitskim vratima) percipirati prvenstveno u odnosu s neposredno susjednim naseljem Milna te razmjerno prostranim okolnim neizgrađenim površinama tipičnog bračkog priobalnog krajobraza i „dubljih“ - viših dijelova kopna u drugom planu.

1.1.5. Obveze iz planova šireg područja

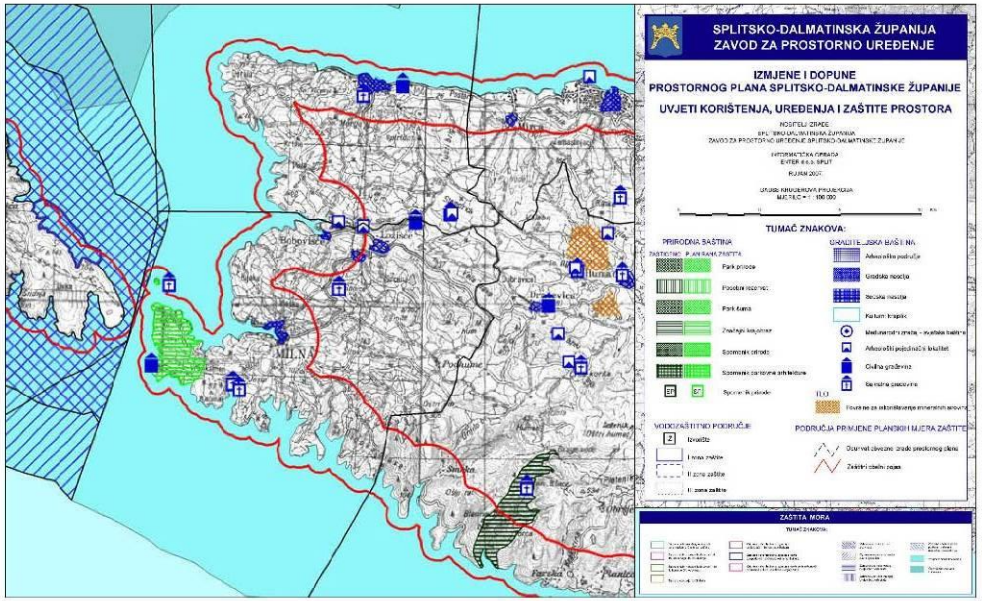
--- Obveze iz Prostornog plana Splitsko-dalmatinske županije

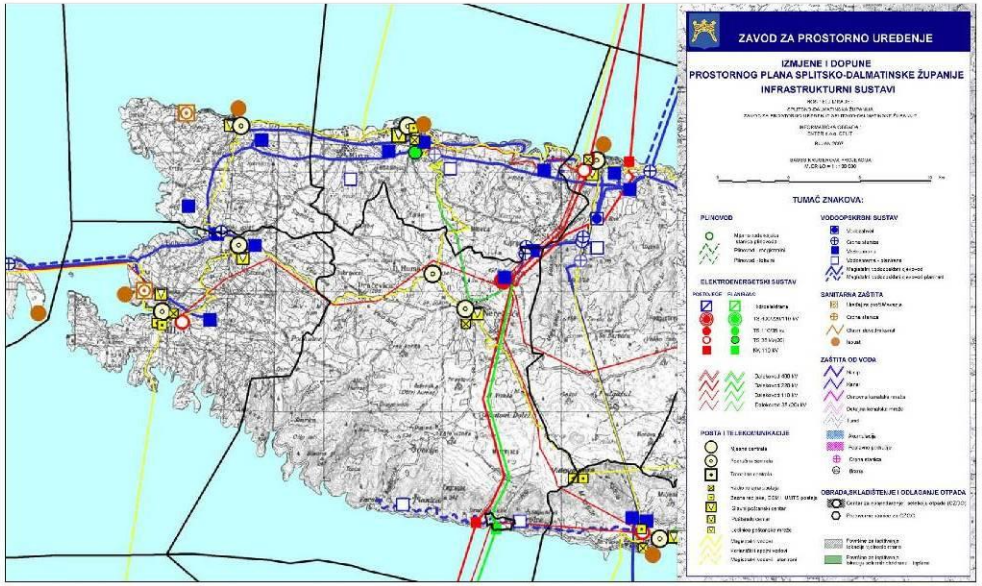


Izvod iz kartografskog prikaza „Korištenje i namjena prostora“
- Izmjene i dopune Prostornog plana Splitsko-dalmatinske županije
- pozicioniranje područja Općine Milna predjela Bijaka u širem kontekstu korištenja i namjene površina prema županijskom planu



Izvod iz kartografskog prikaza „Korištenje i namjena prostora"
- Izmjene i dopune Prostornog plana Splitsko-dalmatinske županije
(dio prezentacijskih materijala rađenih tijekom pripreme nacrta prijedloga Plana)





UPU "BIJAKA"
NACRT PRIJEDLOGA ZA 1. PRETHODNU RASPRAVU
a. Polazišta
a.2-2. Izmjene i dopune PPSDŽ

Iz Odluke o izadi Urbanističkog plana uređenja "Bijaka"("Službeni glasnik Općine Milna", br. 5/08):

Članak 2., st. (3)
(...) Jednako, primjenjuju se i odredbe Odluke o donošenju Prostornog plana Splitsko-dalmatinske županije («Službeni glasnik Županije Splitsko-dalmatinske» broj 1/2003, 8/2004, 5/2005, 5/2006. i 13/2007.; dalje u tekstu: PPSDŽ), posebno članka 70. s kriterijima za izgradnju izdvojenih građevinskih područja izvan naselja ugostiteljsko-turističke namjene.

Iz Odluke o donošenju Izmjena i dopuna Prostornog plana Splitsko-dalmatinske županije («Službeni glasnik Županije Splitsko-dalmatinske» broj 13/2007):

Članak 31.

Članak 70. mijenja se i glasi:
„Kriteriji za izgradnju izdvojenih građevinskih područja izvan naselja, ugostiteljsko-turističke namjene su:
- Te površine određuju se isključivo kao područja na kojima će se pružati visoki nivo turističke ponude, a u smislu izgrađenosti to su područja kompleksne turističke izgradnje koja čine jedinstvenu funkcionalnu cjelinu. Te površine moraju biti definirane na način da s obzirom na prostorne mogućnosti, postanu turistička žarišta regije, mikroregije ili prostorne cjeline.
- Te površine treba planirati kao turistička naselja za dulji boravak gostiju, što znači da moraju biti proporcionalno smještajnom kapacitetu predviđeni dovoljni pratoći sadržaji za zadovoljavanje svih potreba gostiju - ugostiteljski, javni i uslužni. Površine za izgradnju pratećih sadržaja ne mogu iznositi manje od 40% ukupne površine zone.
- U tim turističkim naseljima treba omogućiti i što raznovrsnije zabave, sportske i rekreativne aktivnosti i sadržaje.
- Kolni promet u tim turističkim naseljima mora biti odvojen od pješačkih kretanja na način da se prometnice smještaju u pozadinu zone, a obalne područne zone namjenjuju se isključivo pješačkom kretanju. Parkirališta u pravilu trebaju biti decentralizirana i razmještena po skupinama smještajnih kapaciteta.
- Otpadne vode tih zona ne mogu se tretirati sepličkim jamama i direktnim ispustima u more, već se mora riješiti zatvorenim kanalizacijskim sustavom sa pročišćivanjem.
- Veći dio od ukupnog broja smještajnih kapaciteta tih zona treba osigurati u kompleksnim objektima turističkog smještaja, koji funkcionalno prema ostalim sadržajima i vrijednostima u funkcionalnom smislu moraju biti smješteni na dominantnom lokalitetu zone, a manji dio u objektima usitnjene strukture izgradnje (apartmanska naselja). Zone se mogu izgrađivati tako da se ukupni kapaciteti osiguraju u kompleksnim objektima turističkog smještaja
- Za ove zone obavezna je izrada Urbanističkog plana uređenja cjelovite zone. **Kroz izradu UPU mora se odrediti polikromija boja za objekte, te se moraju utvrditi kriteriji za izbor boja u odnosu na krajobraz, struktura i tekstura pročelja kao i svih značajnih površina unutar zahvata.**
- Ukoliko postoje prostorni i prirodni uvjeti, u sklopu tih turističkih naselja može se planirati izgradnja manjeg privezišta za brodove, pri čemu se mora sačuvati postojeća kvaliteta obale i mora.
- Gustoća korištenja za nova ugostiteljsko-turistička područja može biti od 50-120 kreveta/ha
- Faznost izgradnje ovih zona ne može se odrediti na način da se izgrađuju smještajni objekti bez proporcionalno određenog nivoa i broja pratećih sadržaja i javnih površina.
- Smještajne građevine planiraju se izvan pojasa najmanje 100 m od obalne crte mora, a pripadajuće im zemljište (za izgradnju objekta ili uređenje terena) ne može zauzimati javne površine uz obalu, čime se mora osigurati slobodan i neometan javni pristup i prolaz uz obalu.
- Vrsta i kapacitet pratećih sadržaja i javnih površina određuje se proporcionalno u odnosu na svaku fazu izgradnje smještajnih građevina.
- Prostorna cjelina ugostiteljsko-turističke namjene širine veće od 500 m uz obalu, mora imati najmanje jedan javni cestovno-pješački pristup do obale.
- Izgrađenost građevne čestice ne može biti veća od 30%.
- Koeficijent iskoristivosti građevne čestice ne može biti veći od 0,8.
- Najmanje 40% površine svake građevne čestice ugostiteljsko-turističke namjene mora se urediti kao parkovni nasadi i prirodno zelenilo.
- Prostorna cjelina ugostiteljsko-turističke namjene mora imati odgovarajući prislup na javno-prometnu površinu i unutar nje smješten pripadajući broj parkirališnih mjesta.

U izgrađenim zonama izdvojene ugostiteljsko-turističke namjene izvan naselja mogu se zadržati postojeće udaljenosti i izgrađenosti (kis,kig) legalno izgrađenih smještajnih objekata ukoliko su veći od kriterija utvrđenih u stavku 1. ovog članka, isto je moguće rekonstruirati i zamijeniti novim.

U slučaju povećanja površine postojećih izgrađenih zona primjenjuju se kriteriji iz stavka 1. ovog članka."

SVEUČILIŠTE U ZAGREBU / ARHITEKTONSKI FAKULTET / ZAVOD ZA URBANIZAM, PROSTORNO PLANIRANJE I PEJZAŽNU ARHITEKTURU / STUDENI '08.

Izvod iz kartografskih prikaza „Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora" i „Infrastrukturni sustavi", te članka 70. Prostornog plana Splitsko-dalmatinske županije
- po Izmjenama i dopunama Prostornog plana Splitsko-dalmatinske županije iz 2007. godine
(dio prezentacijskih materijala rađenih tijekom pripreme nacrta prijedloga Plana)

Članak 31. Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Prostornog plana Splitsko-dalmatinske županije ("Službeni glasnik Splitsko-dalmatinske županije", broj 13/07):

Članak 70. mijenja se i glasi:

„Kriteriji za izgradnju izdvojenih građevinskih područja izvan naselja, ugostiteljsko-turističke namjene su:

- Te površine određuju se isključivo kao područja na kojima će se pružati visoki nivo turističke ponude, a u smislu izgrađenosti to su područja kompleksne turističke izgradnje koja čin jedinstvenu funkcionalnu cjelinu. Te površine moraju biti definirane na način da s obzirom na prostorne mogućnosti, postanu turistička žarišta regije, mikroregije ili prostorne cjeline.

- Te površine treba planirati kao turistička naselja za dulji boravak gostiju, što znači da moraju biti proporcionalno smještajnom kapacitetu predviđeni dovoljni prateći sadržaji za zadovoljavanje svih potreba gostiju - ugostiteljski, javni i uslužni. Površine za izgradnju pratećih sadržaja ne mogu iznositi manje od 40% ukupne površine zone.

- U tim turističkim naseljima treba omogućiti i što raznovrsnije zabave, sportske i rekreativne aktivnosti i sadržaje.

- Kolni promet u tim turističkim naseljima mora biti odvojen od pješačkih kretanja na način da se prometnice smještaju u pozadinu zone, a obalne područne zone namjenjuju se isključivo pješačkom kretanju. Parkirališta u pravilu trebaju biti decentralizirana i razmještena po skupinama smještajnih kapaciteta.

- Otpadne vode tih zona ne mogu se tretirati septičkim jamama i direktnim ispustima u more, već se mora riješiti zatvorenim kanalizacijskim sustavom sa počišćivanjem.

- Veći dio od ukupnog broja smještajnih kapaciteta tih zona treba osigurati u kompleksnim objektima turističkog smještaja, koji funkcionalno prema ostalim sadržajima i vrijednostima u funkcionalnom smislu moraju biti smješteni na dominantnom lokalitetu zone, a manji dio u objektima usitnjene strukture izgradnje (apartmanska naselja). Zone se mogu izgrađivati tako da se ukupni kapaciteti osiguraju u kompleksnim objektima turističkog smještaja

- Za ove zone obavezna je izrada Urbanističkog plana uređenja cjelovite zone. Kroz izradu UPU mora se odrediti polikromija boja za objekte, te se moraju utvrditi kriteriji za izbor boja u odnosu na krajobraz, struktura i tekstura pročelja kao i svih značajnih površina unutar zahvata.

- Ukoliko postoje prostorni i prirodni uvjeti, u sklopu tih turističkih naselja može se planirati izgradnja manjeg privezišta za brodove, pri čemu se mora sačuvati postojeća kvaliteta obale i mora.

- Gustoća korištenja za nova ugostiteljsko-turistička područja može biti od 50-120 kreveta/ha

- Faznost izgradnje ovih zona ne može se odrediti na način da se izgrađuju smještajni objekti bez proporcionalno određenog nivoa i broja pratećih sadržaja i javnih površina.

- Smještajne građevine planiraju se izvan pojasa najmanje 100 m od obalne crte mora, a pripadajuće im zemljište (za izgradnju objekta ili uređenje terena) ne može zauzimati javne površine uz obalu, čime se mora osigurati slobodan i nesmetan javni pristup i prolaz uz obalu.

- Vrsta i kapacitet pratećih sadržaja i javnih površina određuje se proporcionalno u odnosu na svaku fazu izgradnje smještajnih građevina.

- Prostorna cjelina ugostiteljsko-turističke namjene širine veće od 500 m uz obalu, mora imati najmanje jedan javni cestovno-pješački pristup do obale.

- Izgrađenost građevne čestice ne može biti veća od 30%.

- Koeficijent iskoristivosti građevne čestice ne može biti veći od 0,8.

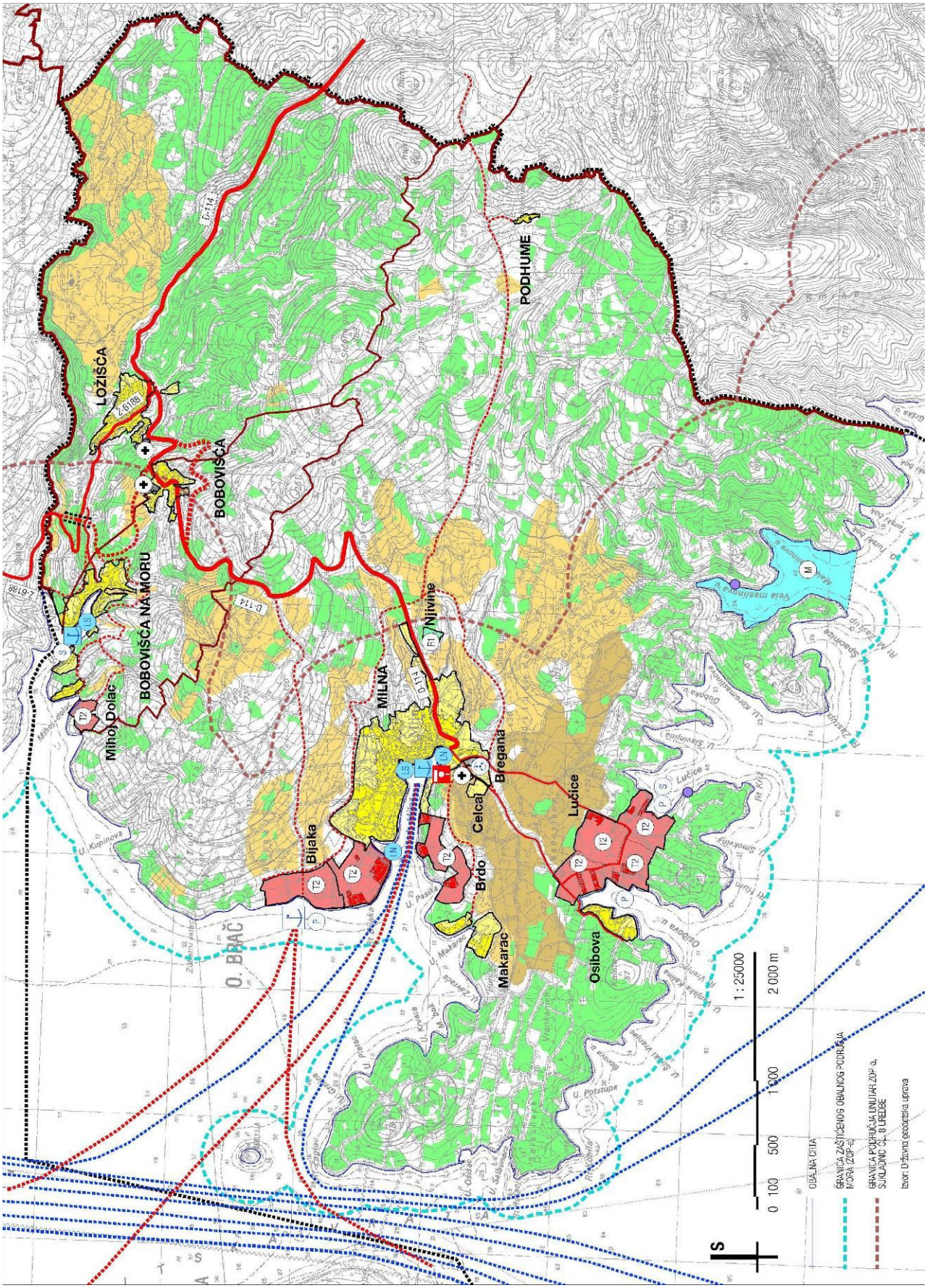
- Najmanje 40% površine svake građevne čestice ugostiteljsko-turističke namjene mora se urediti kao parkovni nasadi i prirodno zelenilo.

- Prostorna cjelina ugostiteljsko-turističke namjene mora imati odgovarajući pristup na javno-prometnu površinu i unutar nje smješten pripadajući broj parkirališnih mjesta.

U izgrađenim zonama izdvojene ugostiteljsko-turističke namjene izvan naselja mogu se zadržati postojeće udaljenosti i izgrađenosti (kis,kig) legalno izgrađenih smještajnih objekata ukoliko su veći od kriterija utvrđenih u stavku 1. ovog članka, iste je moguće rekonstruirati i zamijeniti novim.

U slučaju povećanja površine postojećih izgrađenih zona primjenjuju se kriteriji iz stavka 1. ovog članka.“

--- Obveze iz Prostornog plana uređenja Općine Milna



Umanjeni kartografski prikaz „1. Korištenje i namjena površina“ PPUO Milna (izvorno mj. 1:25000), podloga TK 25

PROSTORNI PLAN UREĐENJA OPĆINE MILNA

Kartografski prikaz br. 1:
KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA

MJERILO 1 : 25 000

Af

OBUHVAT PPUO MILNA;
TERITORIJALNE I STATISTIČKE GRANICE

GRANICA OBUHVATA PPUO MILNA /
/ GRANICA OPĆINE MILNA

GRANICA NASELJA*
*naselja Podhume i Bobovišća n/M nemaju utvrđene granice administ. područja naselja

GRANICA GRAĐEVINSKOG PODRUČJA

RAZVOJ I UREĐENJE
POVRŠINA NASELJA

izgrađeni dio / neizgrađeni dio — POVRŠINE NASELJA

GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA

napomena: detaljnija namjena površina unutar građevinskih područja naselja prikazana je na kartografskim prikazima serije 4

RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA
IZVAN NASELJA

POVRŠINE IZVAN NASELJA
ZA IZDVOJENE NAMJENE
(unutar izdvojenih građevinskih područja)

izgrađeni dio / neizgrađeni dio — T1 / T1 — UGOSTITELJSKO-TURISTIČKA NAMJENA ("TZ")
T1 - hoteli, T2 - turističko naselje

R1 — SPORTSKO-REKREACIJSKA NAMJENA
R1 - sportsko-rekreacijski centar

GROBLJA

POLJOPRIVREDNO TLO I ŠUME
ISKLJUČIVO OSNOVNE NAMJENE

VRIJEDNO / OSTALO OBRADIVO TLO (P2/P3)

OSTALA OBRADIVA TLA (P3)

ŠUMA GOSPODARSKE NAMJENE /
ZAŠTITNE ŠUME (na kršu)

OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO, ŠUME
I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE

M — MARIKULTURA

POSEBNA NAMJENA (lokacija)

PROMET

postojeće / planirano — POMORSKI PROMET

MORSKA LUKA OTVORENA ZA JAVNI PROMET
- ŽUPANIJSKOG ZNAČAJA

MORSKA LUKA OTVORENA ZA JAVNI PROMET
- LOKALNOG ZNAČAJA

LN — MORSKA LUKA POSEBNE NAMJENE
LUKA NAUTIČKOG TURIZMA - MARINA

LS — MORSKA LUKA POSEBNE NAMJENE
SPORTSKA LUKA

P — S - SIDRIŠTE
P - PRIVEZIŠTE

MEĐUNARODNI PLOVNI PUT

UNUTARNJI PLOVNI PUT

postojeće / planirano — ZRAČNI PROMET

HELIDROM

postojeće / planirano — CESTOVNI PROMET

D-114 — DRŽAVNA CESTA

Ž-6188 — ŽUPANIJSKA CESTA

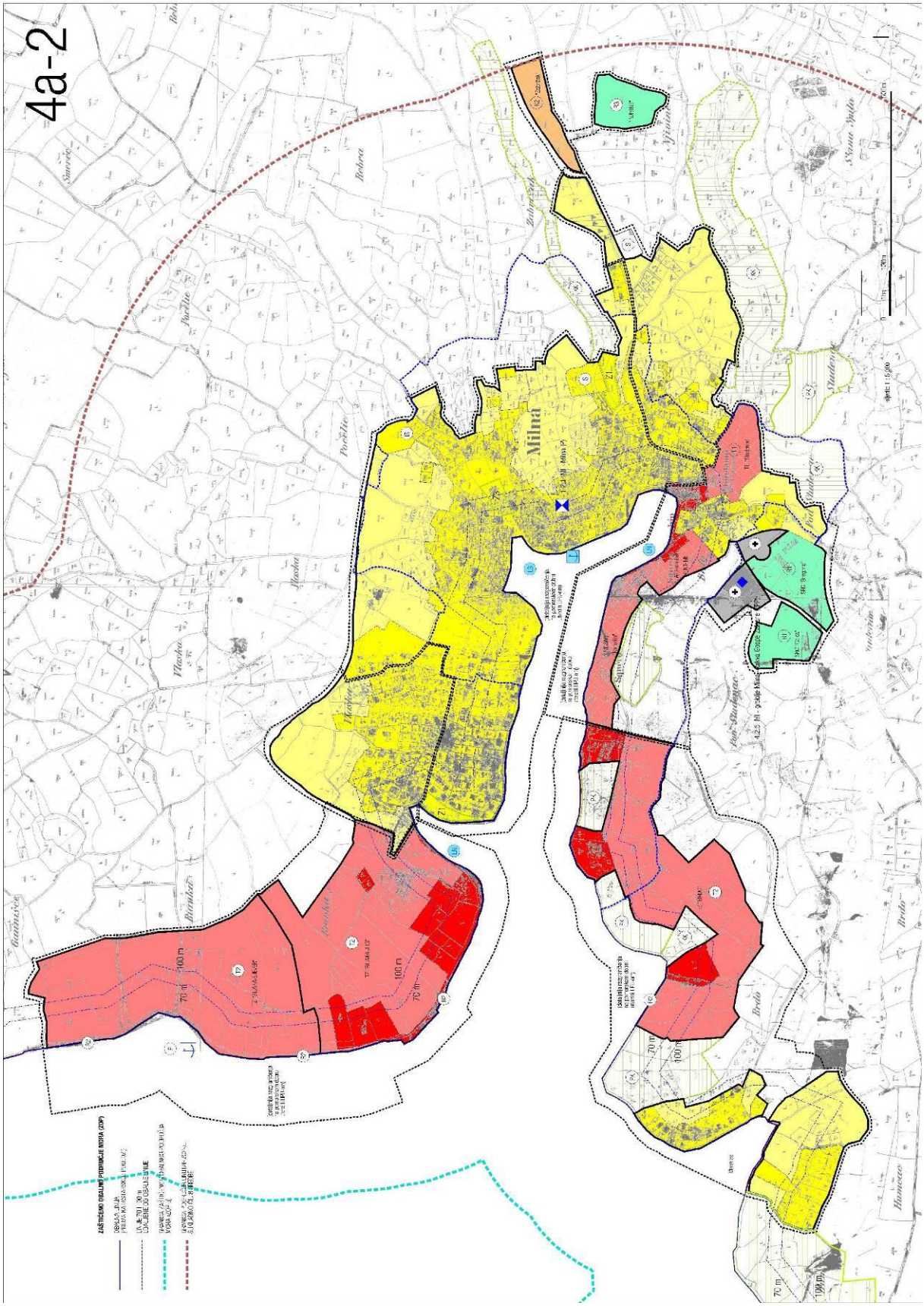
OSTALE - NERAZVRSTANE CESTE

BENZINSKA POSTAJA

TUNEL

Županija: SPLITSKO - DALMATINSKA — Općina: MILNA	Program mjera za unapređenje stanja u prostoru (službeno glasilo): "Službeni glasnik Općine Milna" br. 23/99 — Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana (službeno glasilo): "Službeni glasnik Općine Milna" br. 5/07
Naziv prostornog plana: PROSTORNI PLAN UREĐENJA OPĆINE MILNA	
Naziv kartografskog prikaza: KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA	Javna rasprava - datum objave: 10. listopada 2003. godine (u dnevnom tisku - "Slobodna Dalmacija") — Javni uvid održan: od 20. listopada 2003. godine do 19. studenog 2003. godine
Broj kartografskog prikaza: 1 — Mjerilo kartografskog prikaza: 1 : 25 000	Objava ponovljenog javnog uvida: 07. prosinca 2005. godine (u dnevnom tisku - "Slobodna Dalmacija") — Ponovljeni javni uvid održan: od 16. prosinca 2005. godine do 30. prosinca 2005. godine
Pravna osoba / tijelo koje je izradilo plan: Sveučilište u Zagrebu, Arhitektonski fakultet ZAVOD ZA URBANIZAM, PROSTORNO PLANIRANJE I PEJZAŽNU ARHITEKTURU Zagreb, Kačićeva 26, tel./fax.(01) 4639 284; http://www.arhitekt.hr	
Predstojnik Zavoda: Prof. dr. sc. OLEG GRGUREVIĆ, dia., diš. — Pečat pravne osobe/tijela koje je izradilo plan:	Odgovorna osoba: Prof. dr. sc. OLEG GRGUREVIĆ, dia., diš. — Pečat odgovorne osobe:	Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave: — Osoba odgovorna za provođenje javne rasprave: Frane Lozić
	Suglasnost na plan prema članku 45a. Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine", br. 30/94, 68/98, 61/00, 32/02, 100/04), broj suglasnosti klasa: 350-02/07-04/151 — urbroj: 531-06-07-4 — datum: 27. rujna 2007.
Koordinator plana: Prof. dr. sc. Oleg Grgurević, dia., diš.	Predsjednik predstavničkog tijela: Cvjetana Marinković — Pečat nadležnog tijela:	Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom ovjerava: — Pečat nadležnog tijela:
Stručni tim u izradi plana: 1. Prof. dr. sc. OLEG GRGUREVIĆ, dia., diš. (javni planer) 2. MARKO JAKELIĆ, ing. arh. (planer-suradnik)	Tehnička suradnja: 6. SERGEJ GLIGOROVIĆ, dipl. ing. arh. 7. MAŠA VUJAKIĆ, dip. ing. arh. 8. DARIJA MALETIĆ-MIRKO, dip. ing. arh. 9. MARTINA LULIĆ, dip. ing. arh. 10. ANA STAMAĆ, stud. arh. 11. NIKOLINA VALENTIĆ, stud. arh. 12. HRVOJE VIDOVIĆ, dipl. ing. arh.
Posebne studije: 3. Prof. dr. sc. IGOR FISKOVIĆ (kulturna baština) 4. AMALIJA DENCH, dipl. ing. agr. (prirodna baština) 5. Doc. dr. sc. STJEPAN HUSNJAK, dipl. ing. agr. (pedologija)	

Tumač znakova kartografskog prikaza „1. Korištenje i namjena površina“ PPUO Milna


4a-2
Milna
Bijaka
Brdo
Ilaska
Porežje
Bobera
Sv. Grgur
Sv. Ivan
Studenac
Zaimišće
Brnobac
Zaborski
Sv. Ivan Špilja
Ukrasno
Uvala
Hanićeo
Sv. Ivan
Sv. Grgur
Sv. Ivan
Sv. Ivan
Sv. Ivan

PROSTORNI PLAN UREĐENJA OPĆINE MILNA

Kartografski prikaz br. 4a-2:

GRAĐEVINSKA PODRUČJA I PODRUČJA POSEBNIH UVJETA KORIŠTENJA

MJERILO 1 : 5 000

Af

TERITORIJALNE I STATISTIČKE GRANICE

GRANICA K.O.

GRAĐEVINSKA PODRUČJA

GRANICA GRAĐEVINSKOG PODRUČJA

NAMJENA POVRŠINA UNUTAR GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA (izgrađeni dio / neizgrađeni dio)

- MJEŠOVITA NAMJENA
- T1 — UGOST.-TURISTIČKA NAMJENA ("TL") LNT-M - luka nautičkog turizma - marina; LNT-SM - suha marina; T1 - hotel
- R1 — SPORTSKO-REKREACIJSKA NAMJENA R1 - sportsko-rekreacijski centar
- K1 — GOSPODARSKA - POSLOVNA NAMJENA K1 - pretežito uslužna; K2 - pretežito zanatska
- IS — POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA

NAMJENA POVRŠINA UNUTAR IZDVOJENIH GRAĐEVINSKIH PODRUČJA (IZVAN NASELJA) (izgrađeni dio / neizgrađeni dio)

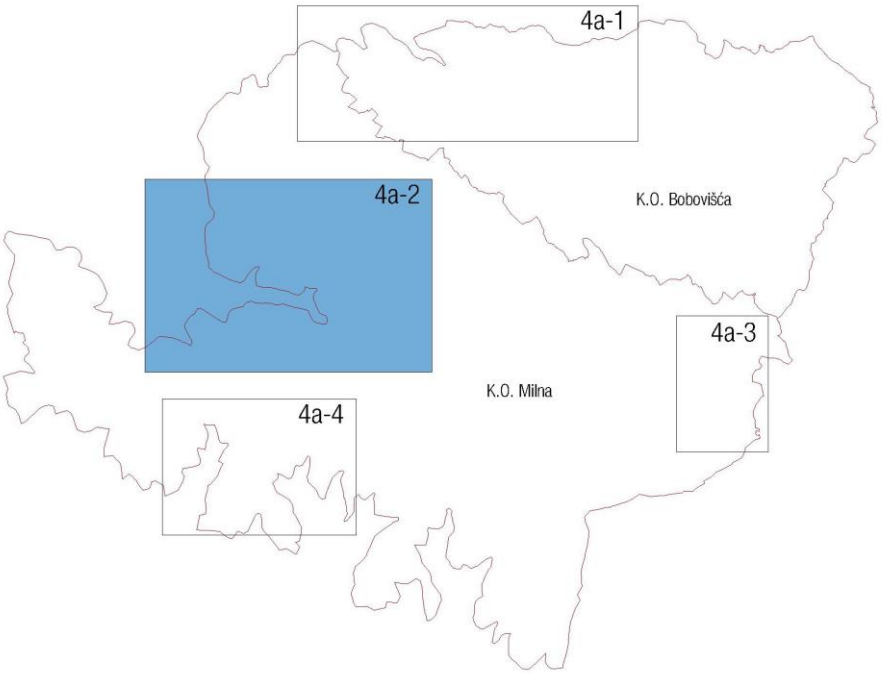
- T2 — UGOSTITELJSKO-TURISTIČKA NAMJENA ("TZ") T2 - turističko naselje
- R1 — SPORTSKO - REKREACIJSKA NAMJENA R3 - sportska igrališta
- GROBLJA
- IS — POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA

MORSKE LUKE I ZAHVATI NA POMORSKOM DOBRU (postojeće / planirano)

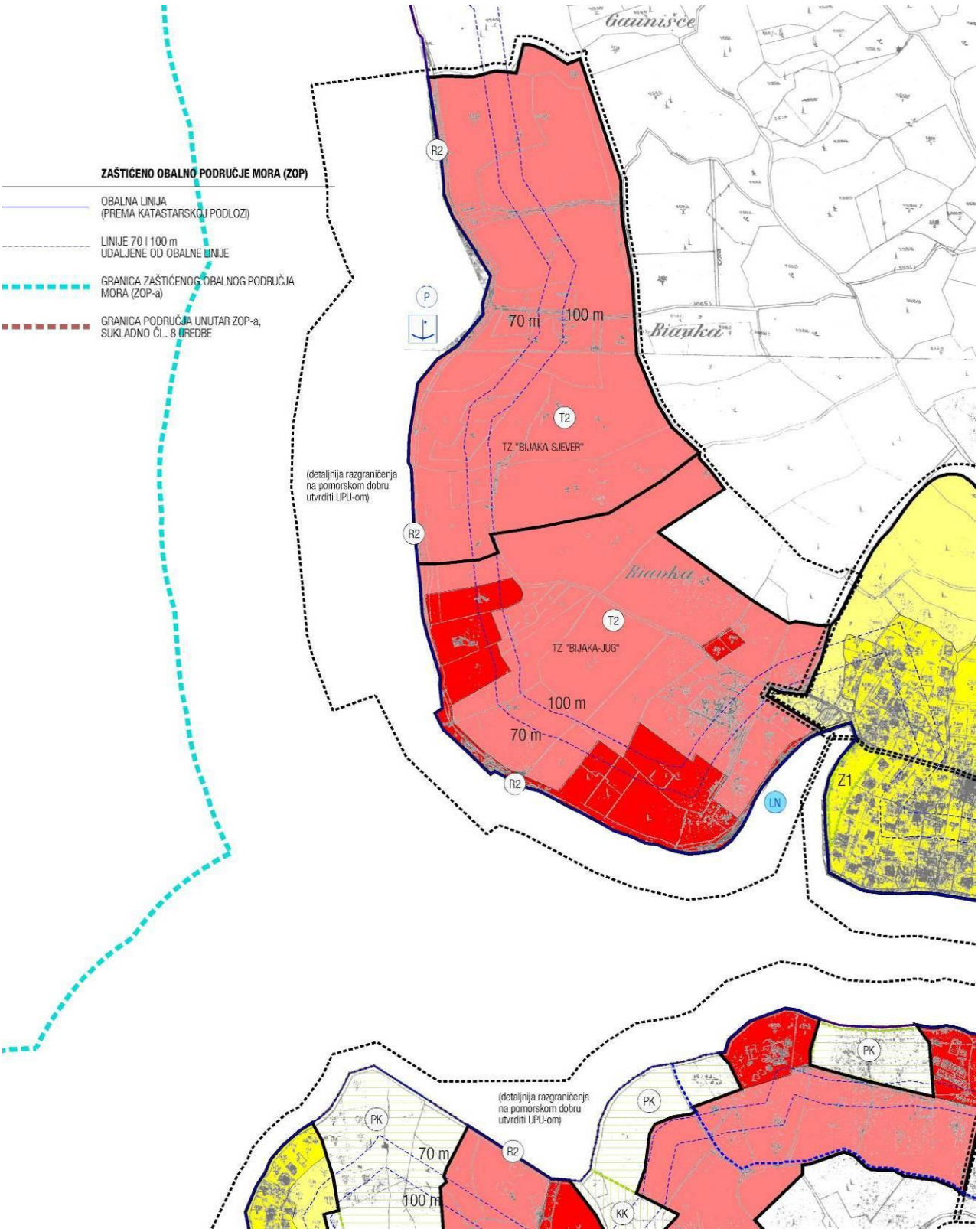
- MORSKA LUKA JAVNE NAMJENE ŽUPANIJSKOG ZNAČAJA
- MORSKA LUKA JAVNE NAMJENE LOKALNOG ZNAČAJA
- LN — LUKE NAUTIČKOG TURIZMA - MARINE
- P — PRIVEZIŠTE
- LS — SPORTSKA LUKA
- R2 — UREĐENA PLAŽA lokacija u okviru GPN-a ili T

PODRUČJA POSEBNIH UVJETA KORIŠTENJA

- POVIJESNA GRADITELJSKA CJELINA - - URBANA
- zona preventivne zaštite
- Z1 — vrijedne zelene i/ili dijelom izgr. povr. unutar GPN-a (ograničenja za UPU-e prema Odredbama za provođenje): Z1- izgr. 0%; Z3 - izgr. do 25%
- PK — OSOBITO VRIJEDAN PREDJEL - PRIRODNI KRAJOBRAZ
- KK — OSOBITO VRIJEDAN PREDJEL - KULTIVIRANI KRAJOBRAZ
- OBUHVAT OBVEZNE IZRADE UPU-a



Tumač znakova kartografskog prikaza 4a-2 (sekcija) serije 4: “Građevinska područja i područja posebnih uvjeta korištenja” PPUO Milna



Izvod iz kartografskog prikaza 4a-2 (sekcija) serije 4: "Građevinska područja i područja posebnih uvjeta korištenja" PPUO Milna (izvorno mj. 1:5000), na katastarskoj podlozi - područje obuhvata UPU „Bijaka" i širi predjel

PPUO Milna - Odredbe za provođenje - Članak 79. - izvod iz TABLICE 2. - PREGLED POVRŠINA UGOSTITELJSKO-TURISTIČKE NAMJENE S PLANIRANIM KAPACITETIMA TE UVJETIMA I NAPOMENAMA ZA URBANISTIČKE PLANOVE UREĐENJA KOJIMA SU OBUHVAĆENE

POVRŠINE UGOSTITELJSKO TURISTIČKE NAMJENE Unutar izdvojenih «TURISTIČKIH ZONA» (TZ) izvan naselja / / «TURISTIČKE LOKACIJE» (TL) unutar GPN-a	TIP (T1 – hotel, T2 – turist. naselje, LNT-M – marina, LNT-SM – suha marina)	MAX. BROJ KREVETA (postojeće + planirano)	UKUPNA POVRŠINA - građevinsko područje (ha)	OBVEZE, SMJERNICE I NAPOMENE ZA ODGOVARAJUĆI URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA (UPU)
Izdvojena građevinska područja ugostiteljsko-turističke namjene (izvan naselja) – «TURISTIČKE ZONE» (TZ)				
TZ «Bijaka – sjever»	T2	800	14.394	Gustoća korištenja: 57.43kreveta/ha. U okviru pomorskog dijela turističke zone, moguće je planiranje do dva privezišta ukupnog kapaciteta do 20 vezova – za privremeni pristan sportsko-rekreacijskih i izletničkih brodova. Poseban potencijal ovoj zoni daje i planirana luka otvorena za javni promet županijskog značaja «Duboki Botac». Planiraju se i najviše dvije uređene plaže čije su približne lokacije označene na kartografskom prikazu 4a-2. Detaljnija razgraničenja navedenih sadržaja na pomorskom dobru treba utvrditi UPU-om. Ovim Planom propisana je obveza izrade jedinstvenog urbanističkog plana uređenja za TZ «Bijaka - sjever» i TZ «Bijaka - jug» kojim se uređenje ovih zona mora planirati kao usklađena oblikovna i funkcionalna cjelina (u smislu usklađivanja infrastrukturnih zahvata i osmišljene mreže javnih i/ili polu-javnih površina te pratećih sadržaja).
TZ «Bijaka – jug»	T2	800	15.495	Gustoća korištenja: 53.40kreveta/ha (bez uračunanog ekvivalenta od jedne smještajne jedinice s tri kreveta za broj plovila u LNT Vlaška) Postojećim izgrađenim smještajnim kapacitetima može se planirati rekonstrukcije u okviru Planom utvrđenih kapaciteta i tipova izgradnje isključivo tako da povećavaju kategoriju smještaja sa svim potrebnim pratećim sadržajima i uz visok udio «zelenih površina» prema odredbama ovog Plana. Postojeća uređena plaža u okviru ove TZ treba zadržati osnovni javni karakter «mjesne plaže». U južnom dijelu zone, kao poseban sadržaj se javlja LNT-marina Vlaška (maximalni kapacitet 60 vezova) te je moguće planirati odgovarajuće površine za prateće sadržaje LNT-a na kopnu. Ovim Planom propisana je obveza izrade jedinstvenog urbanističkog plana uređenja za TZ «Bijaka - sjever» i TZ «Bijaka - jug» kojim se uređenje ovih zona mora planirati kao usklađena oblikovna i funkcionalna cjelina (u smislu usklađivanja infrastrukturnih zahvata i osmišljene mreže javnih i/ili polu-javnih površina te pratećih sadržaja). Posebno je potrebno u južnom i jugoistočnom dijelu TZ «Bijaka-jug» voditi računa o kolno-pješačkim vezama s naseljem Milna podjednako iz usko utilitarnih (infrastrukturnih) razloga tako i iz razloga oblikovanja cjelovitog doživljaja urbane strukture.

Izvodi iz Odredbi za provođenje PPUO Milna ("Službeni glasnik Općine Milna", br. 5/07)

Članak 5.
OSNOVNE KATEGORIJE KORIŠTENJA I NAMJENE POVRŠINA

(1) U skladu s temeljnim načelima i ciljevima, kao i svim obvezama i ulaznim podacima (polazištima) iz dokumenta prostornog uređenja šireg područja (PPSDŽ - za područje Općine i prostornu cjelinu otoka Brača), područje Općine je Planom razgraničeno prema osnovnim kategorijama korištenja i namjene površina, što je prikazano na kartografskom prikazu br. 1: «Korištenje i namjena površina» u mjerilu 1:25000 na topografskoj karti TK25 kao podlozi.

(2) Površine naselja i površine izvan naselja za izdvojene namjene, posebno su razgraničene kao građevinska područja na kartografskim prikazima serije 4: «Građevinska područja i područja posebnih uvjeta korištenja» u mjerilu 1:5000 na katastarskom planu kao podlozi. Time su razgraničene od ostalih površina namijenjenih razvoju poljoprivrede i šumarstva kao i drugih djelatnosti koje se s obzirom na svoju namjenu mogu odvijati izvan građevinskih područja.

(3) Izvan građevinskih područja, građenje je moguće samo iznimno, a u skladu s odredbama Plana, odnosno dokumentima prostornog uređenja širih područja i propisima.

Članak 7.
ISKLJUČIVA I MJEŠOVITA NAMJENA

(1) Isključivu namjenu ima površina (područje) čije je korištenje podređeno jednoj osnovnoj namjeni. Na površini isključive namjene utvrđene ovim Planom, planovima uređenja užeg područja mogu se u skladu s uvjetima ovog Plana planirati samo oni drugi sadržaji koji proizlaze iz potrebe osnovne namjene, a to se u pravilu odnosi na površine pratećih sadržaja te infrastrukturne građevine.

(...)

Članak 9.
POVRŠINE IZVAN NASELJA ZA IZDVOJENE NAMJENE

(1) Površine izvan naselja za izdvojene namjene odnosno izdvojena građevinska područja (izvan naselja) utvrđena ovim Planom smatraju se površinama isključive namjene. Unutar izdvojenih građevinskih područja (izvan naselja) nije moguće planom uređenja užeg područja planirati površine stambene namjene, a postojeće (zakonito izgrađene) građevine čija je namjena suprotna planiranoj ovim Planom, moraju se uklopiti u urbanističko rješenje u skladu s člankom 119. ovih Odredbi.

(2) Planovima uređenja užih područja, unutar površina ugostiteljsko-turističke namjene utvrđenih ovim Planom moguće je planirati površine sportsko-rekreacijske namjene i poslovne-trgovačke namjene kao prateće sadržaje osnovne ugostiteljsko-turističke namjene.

(...)

Članak 20.
VISINA I ETAŽE ZGRADE

(1) Najveća dozvoljena visina zgrade uvjetuje se ovim Planom s dva temeljna pokazatelja koja oba moraju biti zadovoljena. To su:

a) najveći dozvoljeni broj etaža zgrade (Emax) i

b) najveća dozvoljena visina vijenca zgrade (Vmax).

Kao dodatni pokazatelji, u odredbama ovog Plana koriste se i ukupna visina zgrade, te nazivi etaža.

(2) Visina vijenca zgrade (V) mjeri se od najniže kote zaravnatog (tj. konačno uređenog) terena oko zgrade do:

a)kod zgrada s kosim krovom i nadozidom - gornje kote nadozida potkrovne etaže, odnosno kote presjecišta unutarnjih ploha nadozida i kose stropne ploče,

b)kod zgrada s kosim krovom bez nadozida te zgrada s ravnim krovom - gornje kote ruba najviše stropne konstrukcije zgrade.

(3) Ukupna visina zgrade mjeri se od najniže kote zaravnatog terena oko zgrade do najviše kote volumena zgrade (npr. do sljemena krovišta zgrade s kosim krovom, ili do vijenca zgrade u slučaju zgrade s ravnim krovom).

(4) Mjerodavnom (u smislu stavka 2. ovog članka) najnižom kotom zaravnatog terena uz zgradu ne smatraju se:

- kota dna okna prislonjenog uz zgradu (do 1,2m duljine uz zgradu i širine do 1 m), projektiranog radi prozračivanja i/ili osvjetljenja ukopanog dijela zgrade;

- najniža kota rampe (odnosno podesta u nastavku) širine do 4m za ulazak vozila u podrumsku etažu, ako se podrum (ili njegov dio) koristi kao garažni prostor;

- najniža kota stubišta (odnosno podesta u nastavku) širine do 1,5m, za pristup podrumu/ukopanom dijelu zgrade.

(5) Temeljem pobliže analize, urbanističkim planom uređenja (UPU) može se za složenije arhitektonske tipologije i namjene (npr. javne, poslovne / gospodarske i sl.) utvrditi:

- dodatne (u odnosu na stavak 2. i 4. ovog članka) posebne slučajeve i uvjete gradnje radi rješavanja pristupa garažno-parkirališnim mjestima u ukopanoj etaži;

- da se na terenima nagiba do 10°, za građevine čija površina vertikalne projekcije svih zatvorenih nadzemnih dijelova prelazi 300m2, mjerodavna najniža kota od koje se mjeri visina vijenca, kao i najveći broj etaža, utvrđuje za svaku dilataciju posebno,

- da se za gradnju na nagnutim terenima visina vijenca provjerava posebno od više i posebno od niže razine konačno uređenog terena oko zgrade i sl.

samo ako primjena takvih uvjeta zadržava volumene građevina unutar gabarita i kriterija postavljenih ovim Planom.

(7) Na ravnom terenu te terenima nagiba do 1:3 (tj. 33,33% ili 18,50; dalje: <1:3), opći slijed i nazivi etaža zgrade od najniže prema najvišoj su:

a) podrum koji se označava skraćeno s "P0";

b) prizemlje koje se označava skraćeno s "P";

c) jedan ili više katova koji se označavaju skraćeno arapskom brojkom ("+1": jedan kat, "+2": dva kata itd.);

d) potkrovlje koje može biti:
- nestambeno koje se označava skraćeno s «Pk» ili
- stambeno koje se označava skraćeno s «Pks»

(8) Na strmim terenima nagiba od 1:3 i više (dalje: >1:3), opći slijed i nazivi etaža zgrade od najniže prema najvišoj su:

a) podrum koji se označava skraćeno sa " P0" ,

b) nisko prizemlje koje se označava skraćeno sa "NP",

c) visoko prizemlje iznad niskog prizemlja koje se označava s "VP".

te dalje kao na ravnom terenu (stavak 4 ovog članka, točke c) i d)).

Članak 21.
PODRUM (P0)

(1) Podrumom se smatra etaža čija je gornja kota stropne konstrukcije:

a) na terenima nagiba <1:3 - manje od 1,0 m, a
b) na strmom terenu nagiba >1:3 - manje od 0,5 m uzdignuta od najniže kote zaravnatog (uređenog) terena uz zgradu.

Da bi se etaža smatrala podrumom, zaravnati teren oko zgrade mora se u potpunosti naslanjati na zgradu te ne može biti od zgrade odvojen potpornim zidom (škarpom), uz izuzetke prema stavku 4. članka 20.

(2) Zgrada može imati samo jednu podrumsku etažu, osim u slučaju izgradnje višeetažne podzemne garaže (bilo kao samostalne građevine ili kao dijela zgrade, a radi potrebe zadovoljenja broja parkirališnih mjesta na građevnoj čestici propisanih ovim Planom).

(3) Iznimno, na terenima nagiba <1:3, etaža zgrade može biti i suteren (S) - korisna etaža kojoj je gornja kota podne konstrukcije više od 1,0 m ispod najniže točke zaravnatog terena oko zgrade, a gornja kota stropne konstrukcije više od 1,0 m iznad najniže točke zaravnatog terena oko zgrade. Suteren ne može imati stambenu namjenu. Planiranje i izvedba jedne suterenske etaže dozvoljena je samo kod samostalnih garaža, pomoćnih, gospodarskih, sportskih (npr. poluukopane dvorane, bazeni) i sličnih zgrada i građevina, temeljem pobliže analize i uvjeta utvrđenih urbanističkim planom uređenja (UPU). Uvođenjem suterena u etaže zgrade ne mijenjaju se najveće dozvoljene visine zgrada utvrđene ovim Planom.

Članak 22.
NISKO PRIZEMLJE (NP)

(1) Nisko prizemlje je etaža zgrade na strmom terenu (> 1:3) za koju vrijedi:
a) pročelna strana etaže orijentirana prema nižoj strani terena je otvorena, a gornja kota konstrukcije poda etaže je za najviše 0,5m viša od uređenog terena ispred tog pročelja;
b) visina pročelja te etaže na višoj strani terena mjerena od najniže kote uređenog terena uz to pročelje do najviše kote ploče stropa ne prelazi visinu od 1,0 m;
c) konačno uređeni teren oko zgrade nije od bočnih strana zgrade udaljen (odvojen) škarpom.

Članak 23.
POTKROVLJE (Pk, Pks) I VISINA NADOZIDA

(1) Potkrovljem se smatra unutrašnji prostor (etaža) zgrade s kosim krovom koji se nalazi neposredno između krovne konstrukcije i stropne ploče najvišeg kata građevine.

(2) Nestambeno potkrovlje (tavan, šufit; «Pk») ne smatra se «korisnom», već «konstruktivnom etažom», tj. "bez namjene" te se ne iskazuje pri provjeri usklađenosti broja etaža građevine s ovim Planom propisanim najvećim dozvoljenim brojem etaža. Nestambeno potkrovlje može imati samo minimalne otvore za svjetlo i prozračivanje na zabatu, ili u ravnini krovne plohe. Odstupanja od navedenog mogu nastati isključivo kod postojećih zakonito izgrađenih starih stambenih zgrada i njihovih adaptacija i rekonstrukcija u izgrađenim dijelovima građevinskih područja naselja, a pobliže određenje uvjeta mora biti utvrđeno urbanističkim planom uređenja (UPU-om).

(3) Stambeno potkrovlje može imati nadozid do najveće dozvoljene visine od 1,0 metra. Iskazuje se u broju etaža zgrade kao "Pks" te provjerava u odnosu na ovim Planom propisani najveći dozvoljeni broj etaža zgrade (Emax).

(4) Općenito, potkrovna etaža je svaka etaža koja se nalazi neposredno ispod krovne konstrukcije. Visina nadozida mjeri se od gornje kote nosive konstrukcije poda potkrovne etaže do gornje kote nadozida, odnosno najviše kote presjecišta unutarnje plohe nadozida i unutarnje plohe kose stropne ploče. Potkrovna etaža čiji nadozid prelazi visinu od 1m (odnosno 2m u slučaju jednostrešnog krova), smatra se «punim katom» te kao kat ulazi u iskaz broja etaža zgrade koji se provjerava u odnosu na najveći dozvoljeni broj etaža propisan ovim Planom.

Članak 24.
NAJVEĆA VISINA VIJENCA

(1) Najveće dozvoljene visine vijenca (Vmax) za različite tipične varijante broja etaža (E) osnovnih zgrada (stambene, mješovite, poslovne ili društvene namjene), iznose:

I na terenima nagiba <1:3
a) za prizemnu zgradu (P):
(0,5+3,0) 3,5 m
b) za prizemnu zgradu s podrumom (P0+P):
(1,0+3,0) 4,0 m
c) za prizemnu zgradu sa stambenim potkrovljem (P+Pks):
(0,5+3,0+1,0) 4,5 m

d) za prizemnu zgradu s podrumom i stambenim potkrovljem (P0+P+Pks):
(1,0+3,0+1,0) 5,0 m
e) za katnu zgradu (P+1):
(0,5+3,0+3,0) 6,5 m
f) za katnu zgradu s podrumom (P0+P+1):
(1,0+3,0+3,0) 7,0 m
g) za katnu zgradu sa stambenim potkrovljem (P+1+Pks):
(0,5+3,0+3,0+1,0) 7,5 m
h) za katnu zgradu s podrumom i stambenim potkrovljem (P0+P+1+Pks):
(1,0+3,0+3,0+1,0) 8,0 m
i) za dvokatnu zgradu (P+2):
(0,5+3,0+6,0) 9,5 m
j) za dvokatnu zgradu s podrumom (P0+P+2):
(1,0+3,0+6,0) 10,0 m
k) za dvokatnu zgradu sa stambenim potkrovljem (P+2+Pks):
(0,5+3,0+6,0+1,0) 10,5 m
l) za dvokatnu zgradu sa podrumom i stamb. potkrov. (P0+P+2+Pks):
(1,0+3,0+6,0+1,0) 11,0 m

II na strmim terenima nagiba >1:3 (sa ili bez podruma, kota niskog prizemlja je max +0.5m)
m) za visokoprizemnicu (NP+VP):
(0,5+3,0+3,0) 6,5 m
n) za visokoprizemnicu sa stambenim potkrovljem (NP+VP+Pks):
(0,5+3,0+3,0+1,0) 7,5 m
o) za visokoprizemnicu s katom (NP+VP+1)
(0,5+3,0+3,0+3.0) 9,5 m

Alineja o) moguća je samo u slučaju izgradnje s izmaknutim etažama (terasama), kada se uz Vmax=9.5m primjenjuje dodatni uvjet: visina mjerena od bilo koje točke konačno zaravnatog terena uz bočno pročelje zgrade do terase (odnosno gornje kote konstrukcije ravnog prohodnog ili neprohodnog krova) ili vijenca iznad te točke može iznositi najviše 7,5 m.

(2) Alineje a) do o) stavka (1) ovog članka prikazuju najveće dozvoljene vrijednosti koje proizlaze iz prethodno opisanih definicija vezanih uz visinu i etaže zgrada. U svim slučajevima, kriterij najveće dozvoljene visine vijenca za određeni najveći broj etaža mora biti zadovoljen. Na terenu nagiba <1:3, ako je planiran podrum, kota prizemlja je od 0.0m do +1,0 m, a ako nije, kota prizemlja je od 0.0m do +0,5 m. Na strmom terenu (>1:3), sa ili bez podruma, kota niskog prizemlja je od 0.0m do +0.5m. Visina međustropnih konstrukcija od 3,0m navedena u zagradama je orijentacijska i može varirati. Smanjivanjem međustropnih visina ne može se omogućiti veću visinu nadozida stambenog potkrovlja od propisanih 1,0m.

(3) Činjenica da je ulaz na nekoj razini ili etaži zgrade (npr. pri gradnji na strmom terenu), ne daje pravo da se ta razina ili etaža smatra prizemljem zgrade i da se razine ili etaže ispod nje smatraju etažama podruma (P0) (prvom, drugom itd.), a iznad nje katovima (+1... itd.). Visinska pozicija ulaza u zgradu ne mijenja ovim Planom određen najveći broj etaža zgrade, niti najveću visinu vijenca iskazanu u metrima.

(4) Urbanističkim planom uređenja (UPU), umjesto stambenog potkrovlja (Pks) dozvoljenog ovim Planom, može se dozvoliti potkrovna etaža (tzv. nadgrađe) oblikovana ravnim krovom, krovom blagog nagiba do 10º, ili mješovitim krovom, uz slijedeće uvjete:
- najveći dozvoljeni broj etaža propisan ovim Planom ostaje isti;
- najveća dozvoljena visina vijenca (mjerena do vijenca «nadgrađa») povećava se za 1m u odnosu na najveću dozvoljenu visinu vijenca zgrade sa stambenim potkrovljem, ali je ona ujedno i najveća dozvoljena ukupna visina zgrade;
- ukupna površina zatvorenog i/ili natkrivenog dijela potkrovne etaže može iznositi do 55% površine karakteristične etaže (kata ispod), pri čemu zatvoreni dio mora biti povučen najmanje 1,5m u odnosu na uzdužna i bočna pročelja zgrade;
- pod prizemlja može biti najviše 0.5m iznad najniže kote zaravnatog terena oko zgrade;
- visina pročelja do gornje kote ograde terase «nadgrađa» takve zgrade u konačnici mora biti najmanje 0.5m niža od najveće dozvoljene visine vijenca zgrade sa stambenim potkrovljem.

(5) Unutar izgrađenog dijela građevinskog područja naselja moguće je utvrđivanje najveće dozvoljene visine vijenca, broja etaža (katnosti) i ukupne visine zgrade usklađivanjem prema visinama neposredno susjednih zakonito izgrađenih zgrada. U takvom slučaju, visina vijenca, broj etaža i ukupna visina mogu biti i veći od vrijednosti ovim Planom propisanih za izgrađeni dio određenog naselja. Detaljnije uvjete treba propisati UPU-om.

(6) Za svoje područje obuhvata, planovi uređenja užih područja mogu temeljem pobliže analize svog područja obuhvata dodatno ograničiti (smanjiti) najveće dozvoljene visine vijenca i broj etaža određen ovim Planom. U neizgrađenom dijelu građevinskog područja, UPU-om se posebno mora preispitati mogućnost visokogradnji na terenima nagiba većeg od 1:2 (50% odnosno 26.7°) - vrlo strmim terenima te, ako je gradnja opravdana, visinu gradnje u njima ograničiti do NP+VP+Pks

(7) Odredbe iz ovog članaka te članaka 21., 22. i 23. kojima su opisani temeljni pojmovi i uvjeti vezani uz visine zgrada, predstavljaju opće odredbe koje se primjenjuju na sve građevine na području Općine, a skladu s podrobnijim uvjetima ovog Plana za pojedine namjene, površine i područja.

(...)

3.2. POVRŠINE ZA UGOSTITELJSKO-TURISTIČKU NAMJENU

Članak 79.
SMJEŠTAJ I IZGRADNJA ZGRADA ZA UGOSTITELJSKO-TURISTIČKU NAMJENU

(1-1) Ovim Planom, smještaj i izgradnja zgrada za osnovnu ugostiteljsko-turističku namjenu su planirani:

a) u izdvojenim građevinskim područjima za isključivu ugostiteljsko-turističku namjenu (izvan naselja) – unutar «turističkih zona» (kratica: TZ) - prema tabelarnom pregledu u Tablici 2., kartografskim prikazima br. 1: «Korištenje i namjena površina» u mjerilu 1:25000 i kartografskim prikazima serije 4: «Građevinska područja naselja i područja posebnih uvjeta korištenja» u mjerilu 1:5000;

b) unutar građevinskih područja naselja

b1) na ovim Planom utvrđenim površinama isključive ugostiteljsko-turističke namjene razgraničenim u okviru površine naselja (GPN-a) – na «turističkim lokacijama» (kratica: TL) - navedenim u članku 14. ovih Odredbi te tabelarnom pregledu u Tablici 2. i kartografskim prikazima serije 4: «Građevinska područja naselja i područja posebnih uvjeta korištenja» u mjerilu 1:5000;

b2) unutar površina mješovite namjene utvrđenih ovim Planom, kao pojedinačne građevine za smještaj kapaciteta do 80 kreveta.

(1-2) Unutar površina za koje je ovim Planom utvrđena isključiva ugostiteljsko-turistička namjena (ad. a i b1 iz stavka 1-1 ovog članka) moguća je izgradnja isključivo poslovnih objekata namijenjenih turizmu i to:

a) ugostiteljskih objekata koji pružaju usluge smještaja,

b) ugostiteljskih objekata koji pružaju usluge hrane i pića,

c) pratećih poslovnih objekata - sportski, trgovački, uslužni (putničke agencije, saloni i sl.), zabavni i sl. objekti,

te pratećih infrastrukturnih građevina.

(...)

(2) «TURISTIČKE ZONE» (TZ).

(2-1) U smislu odredbi ovog Plana, «turistička zona» (TZ) je skraćeni (pojednostavljen) naziv za izdvojeno građevinsko područje za ugostiteljsko-turističku namjenu zajedno s okolnim kopnenim (negrađevinskim) površinama i/ili funkcionalno povezanim površinama mora (pomorskog dobra) koje su obuhvaćene granicama UPU-a propisanog za predmetno građevinsko područje ugostiteljsko-turističke namjene. Područje TZ, odnosno područje obuhvata UPU-a koje je veće od samog izdvojenog građevinskog područja ugostiteljsko-turističke namjene, potrebno je UPU-om urediti kao jedinstvenu infrastrukturnu, oblikovnu i doživljajnu cjelinu. U skladu s navedenim, u slučaju turističke zone koja zahvaća obalnu crtu, turistička zona se sastoji od tri podzone:

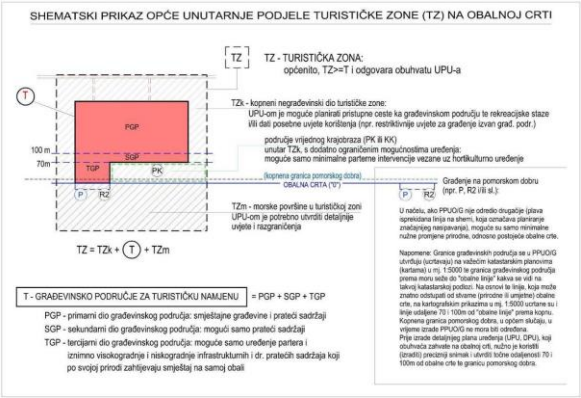
a) izdvojenog građevinskog područja za ugostiteljsko-turističku namjenu (planski znak: «T») – utvrđenog u skladu s parametrima danim prostornim planom šireg područja (PPSDŽ), koje ovisno o predviđenoj urbanističko-arhitektonskoj tipologiji izgradnje (uvjetovane željenim tipom smještaja i ponude pratećih sadržaja) dobiva precizniji planski znak («T1» – hotel, ili «T2» - turističko naselje) na kartografskim prikazima ovog Plana te dodatne uvjete izgradnje i uređenja u ovim Odredbama za provođenje.

b) morske površine u turističkoj zoni (kratica: TZM) – dio akvatorija koji se proteže od kopnene granice građevinskog područja turističke namjene utvrđenog ovim Planom - obalne linije kakva se vidi na katastarskoj podlozi - do ovim Planom predložene granice turističke zone na moru. UPU-om je u ovoj zoni potrebno utvrditi detaljnije uvjete i razgraničenja, a na osnovi ovim Planom utvrđenih namjena (plaže, privezišta i pristani, sidrišta) i njihovih lokacija predloženih na kartografskim prikazima serije 4, kao i eventualne druge sportsko-rekreacijske sadržaje (veslanje, ronjenje, jedrenje, wind-surfing, skijanje na moru, jet-ski i sl.) usklađene s ostalim aktivnostima na pomorskom dobru, posebno plovnim putovima, a prema posebnim propisima i uvjetima;

c) kopnenog negrađevinskog dijela turističke zone obuhvaćenog UPU-om (kratica: TZK) - prostor koji se čuva u izvornom stanju i osnovnoj poljoprivrednoj, šumskoj ili drugoj namjeni, bez mogućnosti izgradnje ili zahvata kojima bi se mogla ugroziti vrijednost i atraktivnost zatečenog ambijenta osim eventualnog smještaja parterno uređenih i u zatečeni ambijent potpuno uklopljenih rekreacijskih sadržaja (rekreacijske staze i sl.) te infrastrukturnih površina i koridora (prilazne ceste od prometnica planiranih ovim Planom do samog građevinskog područja te ostali elementi infrastrukturne mreže koji se mogu izvan građevinskog područja planirati planom uređenja užeg područja) i to na ukupnoj površini do najviše 8% obuhvata ove podzone;

Ovdje opisana opća unutarnja podjela turističke zone koja zahvaća obalnu crtu prikazana je Shemom 2. u Obrazloženju ovog Plana.

SHEMA 2. OPĆA UNUTARNJA PODJELA TURISTIČKE ZONE KOJA ONUHVAĆA OBALNU CRTU («na obalnoj crti»)



(2-2) Prostorne cjeline ugostiteljsko-turističke namjene unutar ovim Planom utvrđenih izdvojenih građevinskih područja ugostiteljsko-turističke namjene ne mogu biti veće od 15ha. Prostorna cjelina ugostiteljsko-turističke namjene širine veće od 500m uz obalu mora imati najmanje jedan javni kolno-pješački pristup do obale, minimalne širine 15m.

(2-3) Postojeći objekti stambene namjene i poljske kućice na području TZ (unutar podzone T, tj. građevinskog područja, ili obuhvaćeni s TZK izvan građevinskog područja), moraju se evidentirati urbanističkim planom uređenja, te propisati način uklapanja zakonito izgrađenih zgrada u TZ, u skladu s odredbama ovog Plana i propisima.

(2-4) OSNOVNI UVJETI IZGRADNJE I UREĐENJA IZDVOJENOG GRAĐEVINSKOG PODRUČJA ZA UGOSTITELJSKO-TURISTIČKU NAMJENU (T) UZ OBALNU CRTU:
Izdvojeno građevinsko područje za ugostiteljsko-turističku namjenu uz obalnu crtu, s obzirom na uvjete gradnje i uređenja, dijeli se na tri podcjeline:

a) Primarni dio građevinskog područja (kratica: PGP), obuhvaća prostor od 100,0 m horizontalne udaljenosti od obalne crte prema unutrašnjosti do granice

građevinskog područja. Namijenjen je površinama za izgradnju i uređenje smještajnih kapaciteta i pratećih sadržaja.

b) Sekundarni dio građevinskog područja (kratica: SGP), smješten u pojasu između 70,0 i 100,0 m udaljenosti od obalne crte, namijenjen uređenju terena i izgradnji isključivo pratećih sadržaja u funkciji osnovne namjene (izgradnja ugostiteljskih sadržaja, dječjih igrališta, sportsko-rekreacijskih površina, otvorenih bazena i sl.) u skladu s uvjetima gradnje utvrđenim ovim Odredbama, bez mogućnosti izgradnje smještajnih kapaciteta;

c) Tercijarni dio građevinskog područja (kratica: TGP) obuhvaća uski priobalni pojas između linije 70,0 m udaljene od obalne crte i same obalne crte; namijenjen je samo javnim i polu-javnim površinama, sportu i rekreaciji, uređenju plaža (kupališta), iznimno otvorenim bazenima (ako su vezani uz druge zahvate uređenja obale – uređenje plaža i/ili priveza), te ostalim parternim i hortikulturnim intervencijama, bez mogućnosti visokogradnji osim infrastrukturnih građevina i drugih građevina koje po svojoj prirodi zahtijevaju smještaj na obali.

Opisana podjela prikazana je Shemom 2. u Obrazloženju ovog Plana.

(...)

(4) TIPOLOGIJA IZGRADNJE POVRŠINA ISKLJUČIVE UGOSTITELJSKO-TURISTIČKE NAMJENE

(4-1) Na području Općine, planira se slijedeća urbanističko-arhitektonska tipologija turističke izgradnje:

a) hoteli (planski znak: «T1») – pojedinačni objekti kompaktne ili kompleksnije arhitektonske tipologije (centralni objekt s depandansama i pratećim sadržajima) u skladu s odredbama ovog Plana i Pravilnikom o razvrstavanju, kategorizaciji, posebnim standardima i posebnoj kvaliteti smještajnih objekata iz skupine «Hoteli».

b) turistička naselja (planski znak: «T2») – složene funkcionalne i organizacijske cjeline sastavljene od više samostalnih građevina, odnosno podcjelina, sa smještajnim jedinicama («kompleksni objekt na dominantnom lokalitetu zone» - hotel, aparthotel i «usitnjenija struktura izgradnje» - vile, bungalovi, paviljoni i/ili smještajni objekti sličnih komercijalnih naziva) te pratećim građevinama i sadržajima – sve u okviru jednog građevinskog područja turističke namjene cjelovito osmišljene prostorno-oblikovne / urbanističke strukture. Unutar turističkih naselja, najmanje 40% površine građevinskog područja turističke namjene treba biti urbanističkim planom uređenja (UPU) razgraničeno za prateće sadržaje turističkog naselja – ugostiteljske, trgovačke, uslužne (npr. agencije, saloni i sl.), zabavne, sportsko-rekreativne, uređene javne površine itd. namijenjene stacionarnim korisnicima i povremenim vanjskim korisnicima – posjetiteljima turističkog naselja. Osnovni uvjeti izgradnje daju se ovim Planom, a moguće razgraničenje na podcjeline te detaljniji uvjeti izgradnje i uređenja (u skladu s Pravilnikom o razvrstavanju, kategorizaciji, posebnim standardima i posebnoj kvaliteti smještajnih objekata iz skupine «Hoteli») utvrđuju se UPU-om.

c) luka nautičkog turizma (planski znak: «LNT») – marina («LNT-M») – u kopnenom dijelu (unutar građevinskog područja, odnosno površine ugostiteljsko-turističke namjene) - planiraju se prateći sadržaji ugostiteljske, trgovačke, uslužne i sportsko-rekreacijske namjene; kao dio TZ (marina Vlaška), marina se sadržajno nadopunjava sa smještajnim kapacitetima i pratećim sadržajima ostatka TZ, a unutar naselja (ACI marina Milna) s javnim površinama i sadržajima naselja te lukom otvorenom za javni promet; dio operativne obale i lučke podgradnje te vezovi i morske površine – smješteni su unutar TZ M (marina Vlaška) odnosno akvatorija luke (ACI marina) te detaljnija razgraničenja na pomorskom dobru i uvjete za zahvate treba utvrditi UPU-om u skladu s posebnim propisima; kao poseban sadržaj (tip) vezan uz postojeću ACI marinu Milna, ovim Planom se planira i suha marina («LNT-S», lokacija «Kanarija») sa «zimskim vezom» i servisom plovila.

(4-2) Ako se urbanističkim planom uređenja predvidi etapnost realizacije neke površine isključive ugostiteljsko-turističke namjene ili fragmentiranje upravljačkih cjelina (npr. kroz segmentne DPU-ove) u okviru Planom utvrđene tipologije, i unutar faza (segmenata) moraju biti zadovoljeni proporcionalni odnosi površina za smještajne kapacitete, prateće sadržaje i javne površine koji su određeni odredbama ovog Plana.

Članak 80.
UVJETI GRADNJE

(1) IZGRAĐENOST POVRŠINA UGOSTITELJSKO-TURISTIČKE NAMJENE

(1-1) Izgrađenost pojedinih površina isključive ugostiteljsko-turističke namjene («T») utvrđenih ovim Planom mora biti usklađena sa slijedećim kriterijima:

a) može iznositi najviše 30% cjelokupne površine,

b) u okviru pojasa SGP-a (između 70,0 i 100,0 m od obalne crte) može iznositi najviše 15% površine pojasa kao cjeline, ako ovim Planom za poseban slučaj nije utvrđeno drugačije.

(1-2) Izgrađenost pojedinačne građevne čestice za ugostiteljsko-turističku namjenu ne može biti veća od 30%, koeficijent iskorištenosti ne može biti veći od 0.8, a najmanje 40% površine čestice mora se urediti kao parkovni nasadi i prirodno zelenilo.

(2) VISINE ZGRADA NA POVRŠINAMA UGOSTITELJSKO-TURISTIČKE NAMJENE

(2-1) Novoplanirane zgrade mogu imati najveću visinu vijenca (Vmax) koja proizlazi iz najvećeg dozvoljenog broja etaža (Emax):

Emax u (TZ) i (TL) za (T1) na terenu nagiba <1:3:

(...)

Emax u (TZ) i (TL) za (T1) na strmom terenu (>1:3):

(...)

Emax u (TZ) i (TL) za (T2) na terenu nagiba <1:3:

a) hotel ili aparthotel (dominantna smještajna građevina) te depandanse: P0+P+2+Pks

b) ostale smještajne zgrade: P0+P+1+Pks

c) prateće i pomoćne zgrade / građevine: P0+P

Emax u (TZ) i (TL) za (T2) na strmom terenu (>1:3):

a) hotel ili aparthotel (dominantna smještajna građevina) te depandanse: NP+VP+1

b) ostale smještajne zgrade: NP+VP+Pks

c) prateće i pomoćne zgrade / građevine: NP+ Pks

(2-2) Temeljni pojmovi i uvjeti vezani uz visine zgrada (odnosno veličine V i E) opisani su u člancima 21.-24., te se primjenjuju i na izgradnju na površinama ugostiteljsko-turističke namjene. Kao poseban slučaj, za objekte pratećih sadržaja nestandardnih visina (tipa zatvorenih sportsko-rekreacijskih, ugostiteljskih ili zabavnih dvorana i sl.), najveća dozvoljena visina vijenca je 6.0 m.

Članak 81.
PROMETNI UVJETI

(1) Prometna cirkulacija unutar površina ugostiteljsko-turističke namjene ostvaruje se internim prometnicama minimalne širine kolnika 5,0 m za dvosmjerne i 3,0 za jednosmjerne prometnice, razdvajanjem pješačkog i kolnog prometa.

(2) Povezivanje površina ugostiteljsko-turističke namjene na javnu cestu ostvaruje se prometnicom minimalne širine 6,0 m.

(3) Parkiranje vozila prema normativima iz Tablice 3. ovih Odredbi za provođenje, mora se riješiti unutar samih površina ugostiteljsko-turističke namjene. Iznimno, u okviru GPN-a, UPU-om je moguće utvrditi rješavanje dijela parkirališnih površina «turističke lokacije» (TL) na susjednim površinama mješovite namjene.

(4) U «turističkim zonama» (TZ) potrebno je postići odvajanje kolnog od pješačkog prometa prema slijedećim kriterijima:

a) obalno područje treba namijeniti pješačkom kretanju («lungo mare») i eventualno pristupu samo servisnih i urgentnih vozila

b) parkirališta trebaju biti decentralizirana, tj. razmještena po skupinama smještajnih zgrada odnosno pratećih sadržaja

c) parkirališta treba smještati uz vanjske, rubne i (ili) pozadinske dijelove građevinskog područja turističke namjene

Članak 82.
OSTALI UVJETI UREĐENJA

(1) Na obalnom potezu svih površina ugostiteljsko-turističke namjene (dakle, izdvojenih “turističkih zona” i “turističkih lokacija” u naselju), UPU-om je moguće planirati jednu ili više prirodnih i uređenih morskih plaža. Uređene plaže (Uredba o ZOP-u: “...većim dijelom uređenog i izmijenjenog prirodnog obilježja...”) mogu se uređivati pažljivim adaptiranjem grota za kupanje, a ne razbijanjem i/ili potpunim betoniranjem obalne crte. Iznimno, značajnije intervencije se mogu vezati uz planirana privezišta u okviru turističkih zona i lokacija uz koja se mogu planirati manje operativne obale za privremeni privez (pristan) izletničkih i sportsko-rekreacijskih plovila te navozi za “sandoline” i slična plovila.

(2) Kod “turističkih lokacija” u naselju, UPU-om je potrebno utvrditi regulacijske linije koje osiguravaju javnost korištenja najužeg obalnog pojasa od min. 10,0 m. Kod izdvojenih “turističkih zona” unutar kojih se pojavljuju naturističke plaže, na potezima koji se utvrde UPU-om, iznimno je moguće ograničiti opću upotrebu pomorskog dobra, ali uz planiranje kvalitetnih “pješačkih prikrata” u pozadini ograđenog područja.

(3) Detaljnija razgraničenja na pomorskom dobru, utvrđivanje kapaciteta i tipa zahvata, a na osnovi odredbi ovog Plana te preciznijeg snimka postojećeg stanja, razvojnih potreba i mogućeg utjecaja na okoliš, uz javnu raspravu - utvrditi će se UPU-om. UPU-om se posebno mora utvrditi “zoniranje i režim korištenja na moru” u slučajevima kada se na moru istovremenu planiraju različiti oblici rekreacije: plivanje, veslanje, ronjenje, jedrenje, wind-surfing, skijanje, jet-ski, privez i sidrenje plovila itd.

(...)

Članak 84.
OSTALE POVRŠINE I LOKACIJE ZA SPORT I REKREACIJU

(1) Sportsko-rekreacijski sadržaji mogu se graditi i urediti i u okviru površina drugih namjena:

a) u okviru površina mješovite namjene razgraničenih ovim Planom unutar GPN-a, (...)

b) u okviru površina za ugostiteljsko-turističku namjenu kao prateći sadržaji, otvorenog ili zatvorenog tipa.

(2) Razgraničenje sportsko-rekreacijskih sadržaja iz stavka 1. ovog članka te uvjeti za njihovu izgradnju unutar površina mješovite namjene i unutar površina ugostiteljsko-turističke namjene utvrđenih ovim Planom, odredit će se planovima uređenja užih područja. Ovim Planom utvrđene su lokacije kopnenog dijela uređenih plaža (R2) i sportsko-rekreacijskih luka (LS) kao dijela površina mješovite ili ugostiteljsko-turističke namjene, a detaljnija razgraničenja treba utvrditi planovima uređenja užih područja.

(3) UREĐENE PLAŽE (R2). Na dijelu kopna koji se planira za uređenu plažu, može se izgraditi prizemna prateća građevina do 50 m2 bruto izgrađene površine u funkciji uređene plaže (sanitarije, spremište pribora za čišćenje, tuševi, oprema za iznajmljivanje, prostor čuvara i sl.) u okviru koje može biti i prostor za ugostiteljsku namjenu. Ovim Planom utvrđene su sljedeće lokacije uređenih plaža (R2):

a) u naseljima (...)

b) u okviru turističkih zona (TZ), ali kao plaže u režimu korištenja koji odgovara potrebama kako ugostiteljsko-turističkih kapaciteta tako i naselja Milna («mjesne plaže»):
b1) uređena plaža “Bijaka-jug”
(...)

c) ostale plaže u okviru ostalih «turističkih zona» koje se mogu urediti u skladu s uvjetima ovog Plana i propisima.

(...)

Članak 91.
BROJ PARKIRALIŠNIH MJESTA

(1) U postupku izdavanja lokacijske dozvole za izgradnju zgrade na građevnoj čestici potrebno je utvrditi potreban broj parkirališnih ili garažnih mjesta koje će trebati osigurati na vlastitoj čestici na kojoj se planira određena funkcija i to prema normativima iz Tablice 3.

(...)

Namjena zgrade	Broj mjesta na	Potreban broj mjesta
Obiteljske stambene zgrade	100 m^2 BRP	1,0
Obiteljske stambene zgrade	Jedna stambena jedinica	1,0
Zgrade mješovite namjene	75 m^2 BRP	1,0
Zgrade mješovite namjene	Jedna stambena/smještajna jedinica	1,0
Obiteljski pansion ili obiteljski hotel	75 m^2 BRP	1,0
Obiteljski pansion ili obiteljski hotel	Jedna smještajna jedinica	1,0
Višestambena zgrada	75 m^2 BRP	1,0
Višestambena zgrada	Jedna stambena jedinica	1,5
Školske i predškolske ustanove	100 m^2 korisnog prostora	0,5-1
Zdravstvene ustanove	100 m^2 korisnog prostora	1
Socijalna zaštita	100 m^2 korisnog prostora	1
Kultura i fizička kultura	100 m^2 korisnog prostora	0,5
Uprava i administracija	100 m^2 korisnog prostora	1
Poslovanje (uredi, kancelarije, biroi i sl.)	100 m^2 korisnog prostora	1,5
Usluge	100 m^2 korisnog prostora	1,5
Trgovina	100 m^2 korisnog prostora	1,5-2,5
Ugostiteljstvo	100 m^2 korisnog prostora	4,0
Ugostiteljstvo	jedan stol	1,5
Proizvodnja, prerada i skladišta	1 zaposleni	0,45
Proizvodnja, prerada i skladišta	100 m^2 korisnog prostora	1
Banka, pošta	100 m^2 korisnog prostora	2,5
Hoteli (u naselju)	100 m^2 korisnog prostora	2,5
Hoteli (u naselju)	1 krevet	0,5
U okviru građevinskih područja za turističku namjenu (T)	1 krevet	0,5
Hoteli (T1)	jedna soba	0.75
Turističko naselje (T2)	Smješt. jedinica s 3 ležaja	1,0
	Smješt. jedinica s 4 ležaja	1,5
	Smješt. jedinica sa 6 ležaja	2,0

TABLICA 3.: NORMATIVI ZA BROJ PARKIRALIŠNIH MJESTA PO POJEDINIM NAMJENAMA ZGRADA

Za planiranje uzimaju se vrijednosti koje daju veći broj parkirališta/garaža po namjeni.

(4) Površine za ugostiteljsko-turističku namjenu osiguravaju potreban broj parkirališnih mjesta u okviru svog građevinskog područja za turističku namjenu kao cjelinu ili pojedinačno u okviru pojedinačnih čestica (namjena) građevinskog područja za turističku namjenu. U suprotnom nije moguće realizirati planirani kapacitet ležajeva. U slučaju potrebe mogu se planirati i etažna parkirališta.

(...)

Članak 92.
POMORSKI PROMET
(1) U okviru Općine ovim Planom predviđene su slijedeće luke:

luka otvorena za javni promet županijskog značaja (planirana);
- «Duboki Botac» - planirano trajektno pristanište

luka otvorena za javni promet lokalnog značaja:
- luka Milna,
(...)

luke nautičkog turizma (LN) - marine
(...)
- luka nautičkog turizma (LN) –marina «Uvala Vlaška» max 60 vezova,
(...)

privezišta
(...)
- privezište «Bijaka» - uz TZ «Bijaka-sjever» - max. 2 privezišta s ukupno 20 vezova

(...)

(2) Planiranje izgradnje i uređenja priveza domicilnog stanovništva (komunalni vez), kao i povremenog priveza izletničkih i drugih plovila te potrebnih operativnih obala kao i obalne šetnice naselja na javnom pomorskom dobru vršit će se ili u okviru urbanističkih planova uređenja (UPU), ili nakon njih detaljnije u okviru detaljnih planova uređenja (DPU). Temeljem pobližeg snimka stanja na terenu, UPU-om se utvrđuju i detaljnija razgraničenja na pomorskom dobru.

(...)

Članak 96.
ODVODNJA
(1) Ovim Planom predviđena su dva sustava odvodnje otpadnih voda:

a) za područje naselja Bobovišća, Ložišća i Bobovišća na Moru
b) za područje naselja Milna (uključujući i izdvojene dijelove naselja Milna u Osibovoj i Makarcu), naselje Podhume i izdvojena građevinska područja ugostiteljsko-turističke namjene na predjelu Brdo-Pasike, Bijaka te Osibova-Lučice.

Za svaki od navedenih sustava (ad. a i ad. b), planira se poseban uređaj za pročišćavanje i podmorski ispust. Planirani sustavi odvodnje su razdjelni sustavi što znači da se oborinske vode rješavaju zasebno prema lokalnim uvjetima odnosno posebnim kanalima koji se vode do recipijenta.

(2) Sustavi odvodnje otpadnih voda iz stavka 1. ovog članka te rasporedi crpnih stanica koji su ucrtani na kartografskom prikazu br. 2d: “Infrastrukturni sustavi – vodnogospodarski sustav” u mjerilu 1:25000, kvalitativnog su i shematičnog karaktera, a konačna rješenja će se utvrditi razradom nastavne dokumentacije u skladu s posebnim uvjetima Hrvatskih voda. Idejno rješenje kanalizacijskog sustava s elementima idejnog projekta treba biti osnova za ishođenje lokacijske dozvole za projektiranje kanalizacijskih sustava predviđenih ovim Planom.

(...)

Članak 105.
ZAŠTIĆENO OBALNO PODRUČJE (ZOP)

(1) Uredbom o ZOP-u određeni su uvjeti i mjere za uređenje zaštićenog obalnog područja mora u svrhu njegove zaštite, svrhovitog, održivog i gospodarski učinkovitog razvoja.

(2) U ZOP-u se nalazi cijelo područje Općine kao dio prostorne cjeline otoka Brača.

(3) Na kartografskim prikazima ovog Plana, u mjerilu 1:25000 prikazane su:

a) obalna crta,
b) crta 1000,0 m udaljena od obalne crte prema kopnu (čime je određen pojas kopna u širini 1000 m od obalne crte) na osnovi koje se primjenjuje članak 8. Uredbe o ZOP-u,
c) crta 300,0 m udaljena od obalne crte prema moru (čime je određen pojas mora u širini od 300,0 m od obalne crte) – granica ZOP-a na moru.

Ucrtavanje je izvršeno na osnovi digitaliziranih geokodiranih podataka Državne geodetske uprave (topografske karte TK25 i Zaštićeno obalno područje mora).

(4) Na kartografskim prikazima serije 4: «Građevinska područja i područja posebnih uvjeta korištenja» izrađenim na geokodiranim katastarskim podlogama u mjerilu 1:5000, ucrtane su granice (b) i (c) iz stavka (3) ovog članka te linije 70 m i 100 m udaljene prema kopnu od linije obale kakva je ucrtana na katastarskoj podlozi. Tamo gdje je propisana obvezna izrada UPU-a, potrebno je precizno utvrditi linije 70 i 100 m udaljene prema kopnu od obalne crte (definirane u skladu s Uredbom o ZOP-u).

(...)

Članak 110.
PROCJENA UTJECAJA NA OKOLIŠ

(1) Procjenu utjecaja na okoliš potrebno je izrađivati u skladu s posebnim propisom. U skladu s posebnim propisom, potreba provedbe postupka procjene utjecaja na okoliš moći će se utvrditi precizno tek donošenjem (ili u tijeku izrade) odgovarajućih planova uređenja užih područja (UPU).

(2) Ovim Planom utvrđuje se obveza provedbe postupka procjene utjecaja na okoliš za lokaciju marikulture «Uvala Maslinova».

(3) Drugi zahvati za koje se navodi potreba provedbe postupka procjene utjecaja na okoliš su:

a) sva nasipavanja u odnosu na postojeću / prirodnu obalnu crtu
b) ugostiteljsko-turističke cjeline veće od 5ha
c) sustav odvodnje otpadnih voda izlaznog kapaciteta 2000 ES (ekvivalentnih stanovnika) i više.
d) znanstvena istraživanja u funkciji uzgajanja, mriještenja ribe, školjaka i drugih morskih organizama u zoni obalnog pojasa, a osobito u zoni zaštićenih dijelova morskog akvatorija.

Zahvate pod točkama a), b) i c) treba utvrditi pri izradi ovim Planom propisanih UPU-a.

Članak 116.
OBVEZNI URBANISTIČKI PLANOVI UREĐENJA

(1) Ovim Planom utvrđuje se obveza izrade slijedećih planova uređenja užih područja – urbanističkih planova uređenja (UPU):

(...)
6. UPU "BIJAKA" - TZ «Bijaka-jug» i TZ «Bijaka-sjever»
(...)
čije su površine obuhvata pregledno prikazane na kartografskom prikazu br. 3c2: »Uvjeti korištenja i zaštite prostora – obvezni urbanistički planovi uređenja (UPU)« u mj. 1:25000, a granice obuhvata utvrđene na kartografskim prikazima serije 4: “Građevinska područja naselja i područja posebnih uvjeta korištenja” u mjerilu 1:5000 na katastarskoj podlozi.

(2) U područjima za koja je ovim Planom predviđena obveza izrade UPU-a, prije njihovog donošenja moguća je gradnja novih, rekonstrukcija, adaptacija, održavanje ili zamjena postojećih pojedinačnih ili više građevina unutar izgrađenih dijelova građevinskih područja naselja na građevnoj čestici ili prostornoj cjelini izgrađenog dijela građevinskog područja manjoj od 5000m2, u skladu s Uredbom o ZOP-u i odredbama ovog Plana te ako se ne kosi s uvjetima koji proizlaze iz Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara.

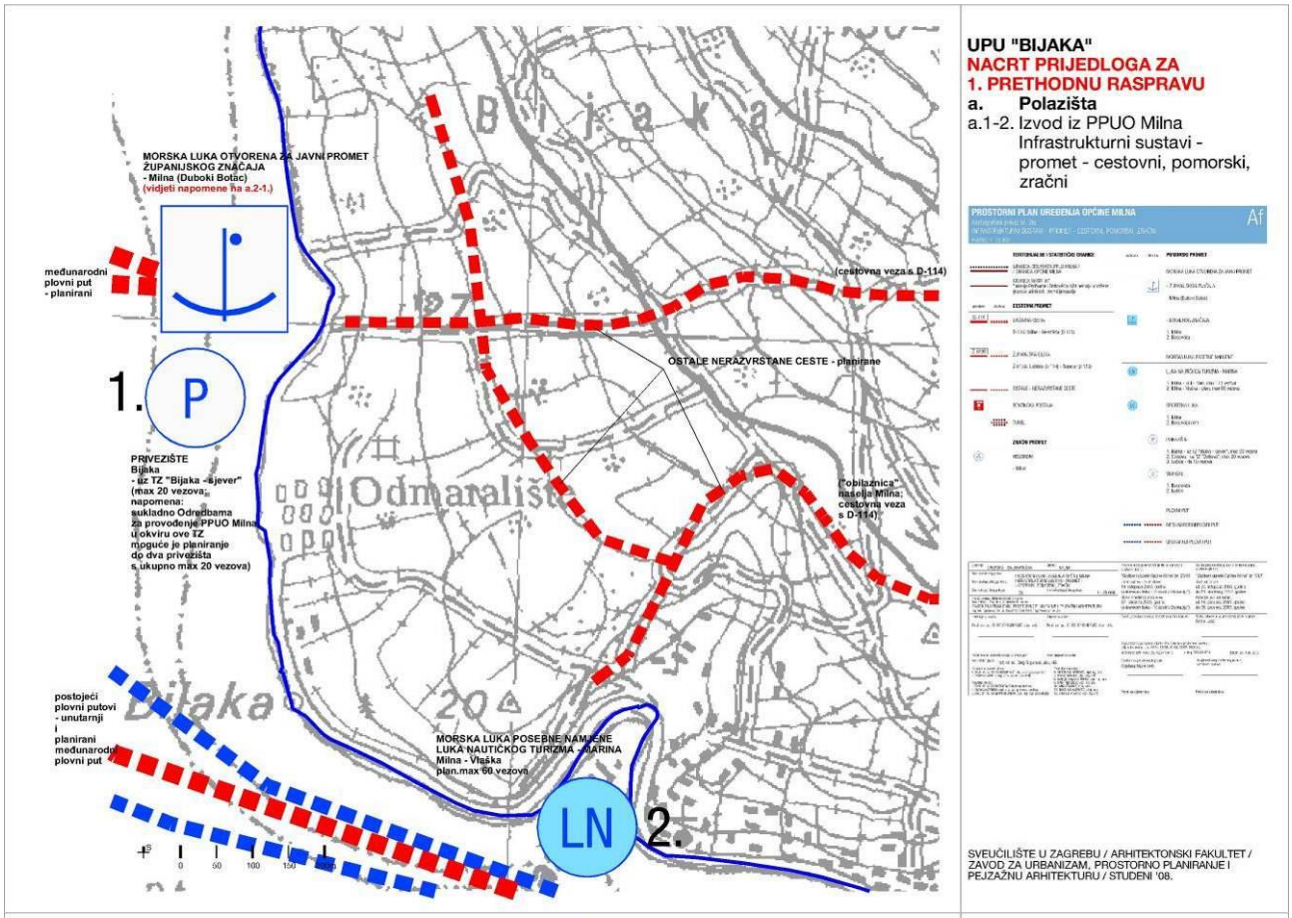
(3) Svi planovi uređenja užih područja doneseni prije stupanja na snagu ovog Plana (navedeni u Obrazloženju ovog Plana – pogl. 1.1.3.1.), moraju se uskladiti s Uredbom o ZOP-u i s ovim Planom te važećim zakonima i propisima, a omogućuju se njihove izmjene i dopune odnosno stavljanje izvan snage.

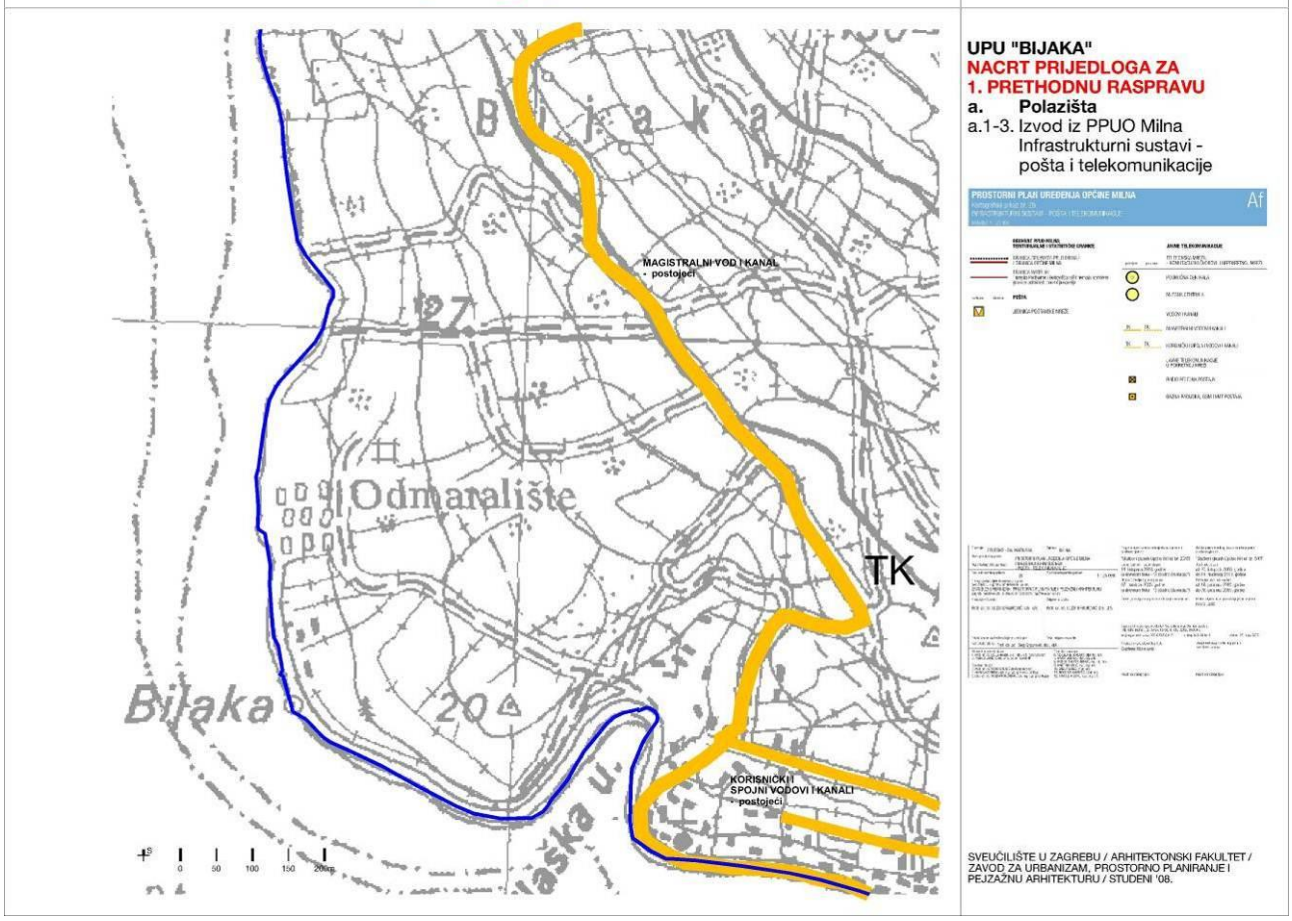
(4) Područja uz obalnu crtu za koja je propisana izrada UPU-a zahvaćaju i pomorski dio 100,0 m udaljen od obalne crte, pa se UPU-om treba utvrditi i razgraničenja na pomorskom dobru, te uvjeti izgradnje, rekonstrukcije ili uređenja obala, obalnih šetnica, plaža, luka i drugih planiranih namjena u tom području.

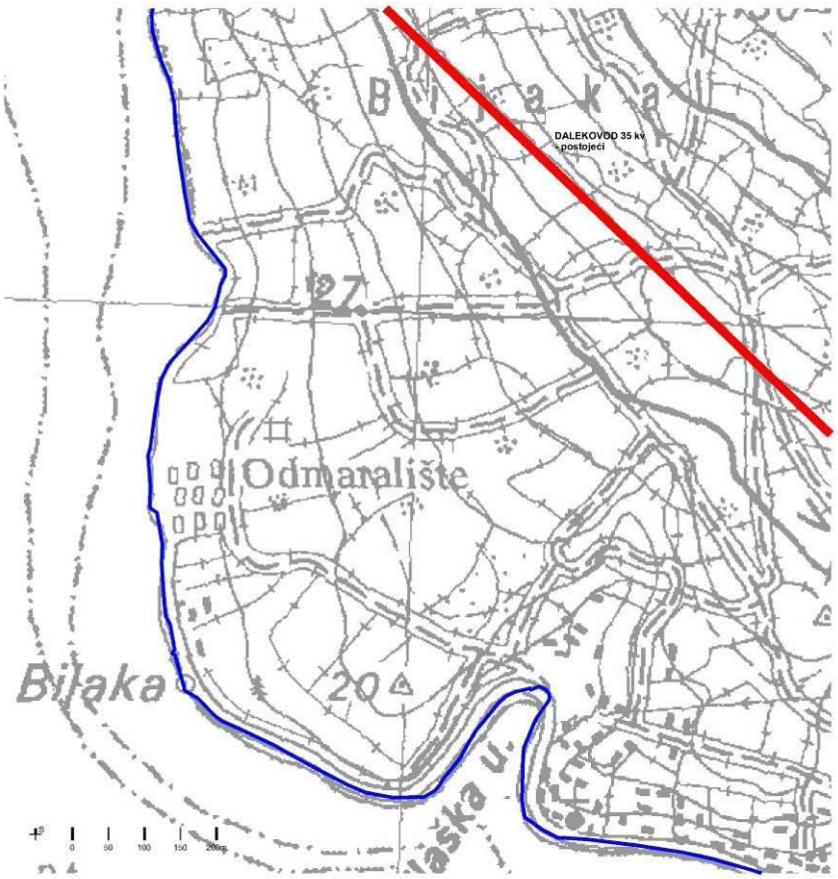
Članak 119.
REKONSTRUKCIJA GRAĐEVINA ČIJA JE NAMJENA PROTIVNA PLANIRANOJ NAMJENI UNUTAR GRAĐEVINSKOG PODRUČJA

(1) Dopuštena je rekonstrukcija zakonito izgrađene građevine (zgrade) unutar građevinskog područja, čija je namjena protivna namjeni utvrđenoj ovim planom, u okviru zatečenih gabarita građevine. Iznimno, za potrebe poboljšanja nužnih uvjeta života i rada, moguća je dogradnja do 15 m2 građevinske (bruto) površine ako s njom građevina (zgrada) ne prelazi gabarite i ostale uvjete gradnje utvrđene ovim Planom za zgrade te namjene.

Izvodi iz kartografskih prikaza 2a, 2b, 2c, 2d, 3a, 3b, 3c1 i 3c2 - PPUO Milna (izvorno mj. 1:25000), podloge TK 25 (dio prezentacijskih materijala nacrta prijedloga Plana za 1. prethodnu raspravu)

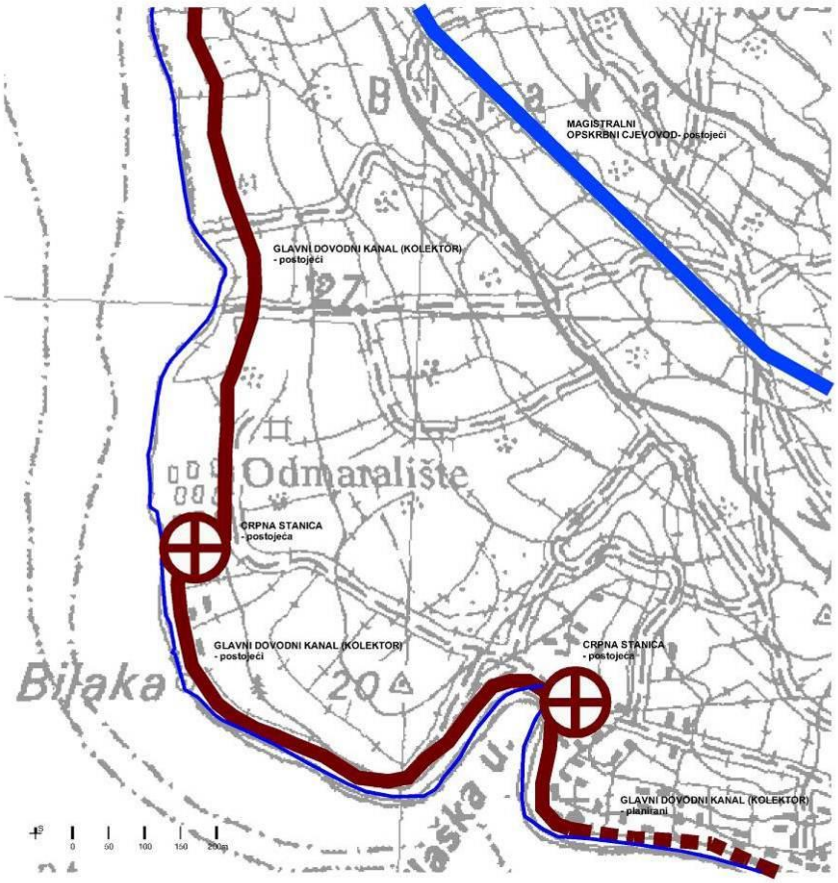






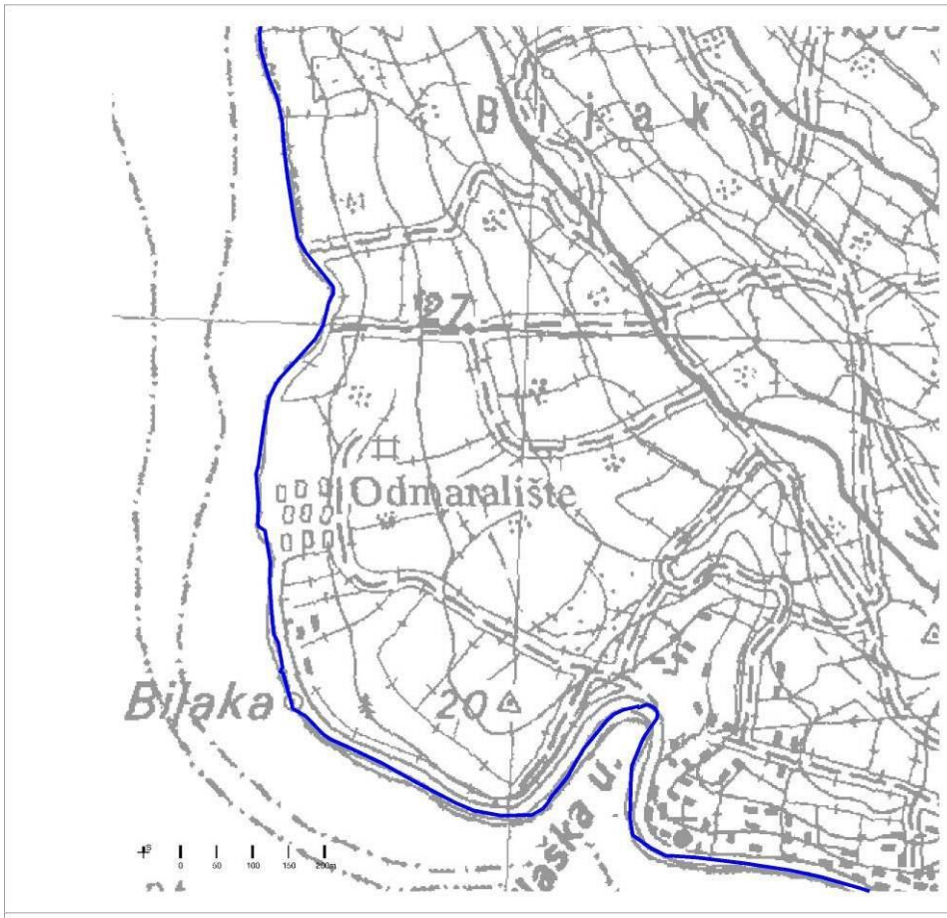
UPU "BIJAKA"
NACRT PRIJEDLOGA ZA
1. PRETHODNU RASPRAVU
a. Polazišta
a.1-4. Izvod iz PPUO Milna
Infrastrukturni sustavi - elektroenergetika

SVEUČILIŠTE U ZAGREBU / ARHITEKTONSKI FAKULTET / ZAVOD ZA URBANIZAM, PROSTORNO PLANIRANJE I PEJZAŽNU ARHITEKTURU / STUDENI '08.



UPU "BIJAKA"
NACRT PRIJEDLOGA ZA
1. PRETHODNU RASPRAVU
a. Polazišta
a.1-5. Izvod iz PPUO Milna
Infrastrukturni sustavi - vodnogospodarski sustav

SVEUČILIŠTE U ZAGREBU / ARHITEKTONSKI FAKULTET / ZAVOD ZA URBANIZAM, PROSTORNO PLANIRANJE I PEJZAŽNU ARHITEKTURU / STUDENI '08.

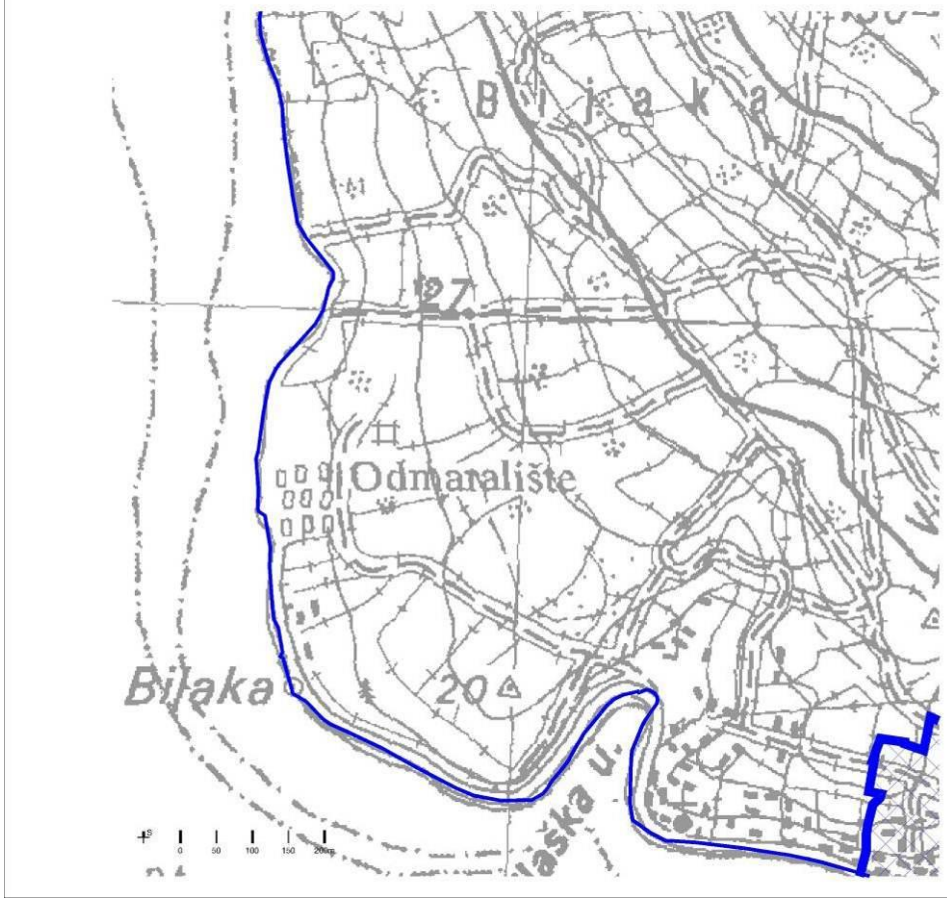


UPU "BIJAKA"
NACRT PRIJEDLOGA ZA
1. PRETHODNU RASPRAVU

a. Polazišta

a.1-6. Izvod iz PPUO Milna
Uvjeti korištenja i zaštite prostora - prirodne vrijednosti

SVEUČILIŠTE U ZAGREBU / ARHITEKTONSKI FAKULTET / ZAVOD ZA URBANIZAM, PROSTORNO PLANIRANJE I PEJZAŽNU ARHITEKTURU / STUDENI '08.



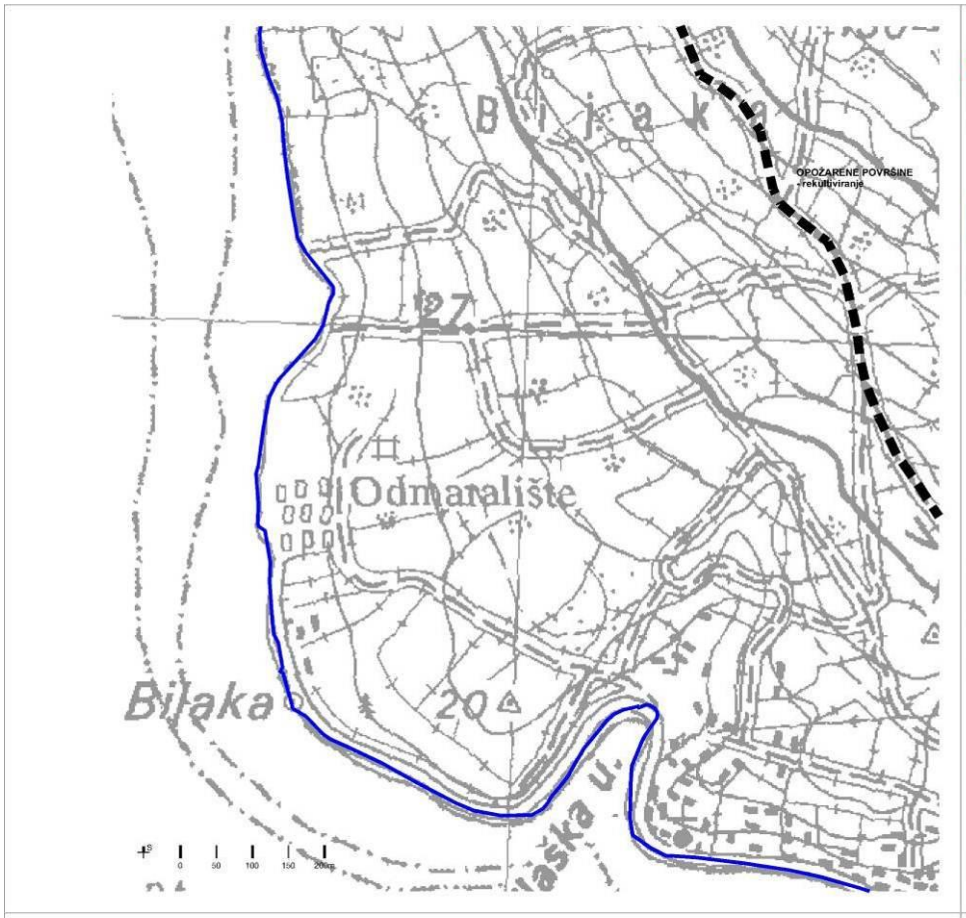
UPU "BIJAKA"
NACRT PRIJEDLOGA ZA
1. PRETHODNU RASPRAVU

a. Polazišta

a.1-7. Izvod iz PPUO Milna
Uvjeti korištenja i zaštite prostora - kulturna dobra

URBANA CJELINA GRADSKO NASELJE
1.2.1. MI - Milna (P)

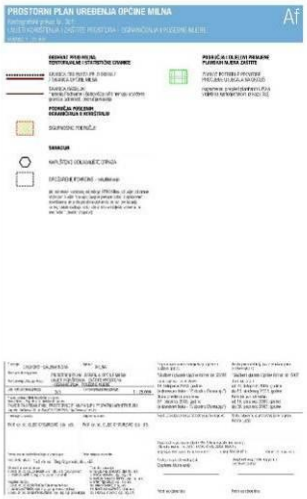
SVEUČILIŠTE U ZAGREBU / ARHITEKTONSKI FAKULTET / ZAVOD ZA URBANIZAM, PROSTORNO PLANIRANJE I PEJZAŽNU ARHITEKTURU / STUDENI '08.



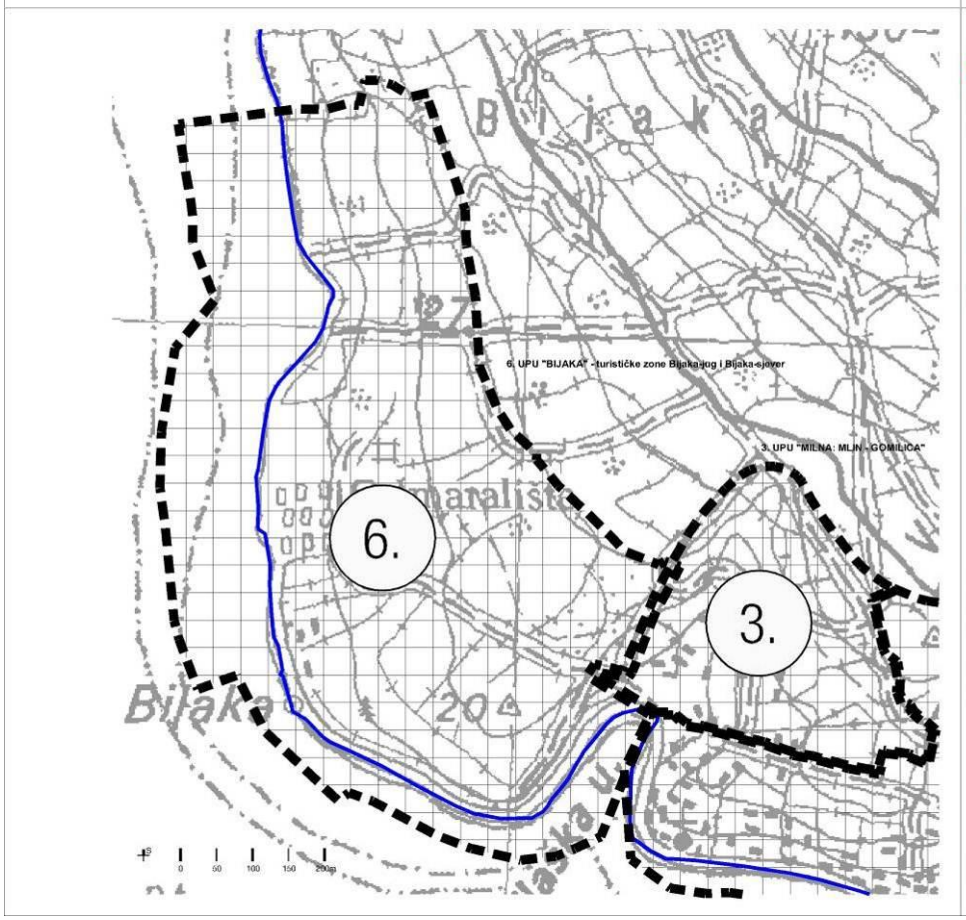
UPU "BIJAKA"
NACRT PRIJEDLOGA ZA
1. PRETHODNU RASPRAVU

a. Polazišta

a.1-8. Izvod iz PPUO Milna
Uvjeti korištenja i zaštite prostora - ograničenja i posebne mjere



SVEUČILIŠTE U ZAGREBU / ARHITEKTONSKI FAKULTET / ZAVOD ZA URBANIZAM, PROSTORNO PLANIRANJE I PEJZAŽNU ARHITEKTURU / STUDENI '08.



UPU "BIJAKA"
NACRT PRIJEDLOGA ZA
1. PRETHODNU RASPRAVU

a. Polazišta

a.1-9. Izvod iz PPUO Milna
Uvjeti korištenja i zaštite prostora - obavezni urbanistički planovi uređenja (UPU)

SVEUČILIŠTE U ZAGREBU / ARHITEKTONSKI FAKULTET / ZAVOD ZA URBANIZAM, PROSTORNO PLANIRANJE I PEJZAŽNU ARHITEKTURU / STUDENI '08.

1.1.6. Ocjena mogućnosti i ograničenja razvoja u odnosu na demografske i gospodarske podatke te prostorne pokazatelje

1.1.6.1. Mogućnosti i ograničenja razvoja u odnosu na demografske i gospodarske podatke[21]

Općenito uzevši, ocjenjuje se kako postojeća gospodarska struktura i razvoj na području Općine nisu zadovoljavajući, a uzroci takvog stanja nalaze se u nedovoljnom i neadekvatnom korištenju raspoloživih resursa, odnosno osobito u nedovoljno brzom aktiviranju novih. [22]

Prema indeksu razvijenosti (101,93%), Općina Milna svrstava se u IV. skupinu jedinica lokalne samouprave čija je vrijednost indeksa razvijenosti između 100% i 125% prosjeka Republike Hrvatske.[23]

Broj nezaposlenih (godišnji prosjek) na području Općine za period 2008. - 2011. godina pokazuje trend povećanja: s 54 - 2008. god., na 70 - 2010. god., odnosno 68 nezaposlenih 2011. godine. Među nezaposlenima, veći je broj muškaraca.[24]

U pravilu, otočna pozicija u RH implicira nepovoljnije uvjete opskrbe opterećene specifičnim troškovima prijevoza odnosno generira skuplje uvjete života i poslovanja što nepovoljno utječe na razvitak turizma i drugih gospodarskih grana[25]. S druge strane, sama prometna povezanost otoka Brača i područja Općine Milna s kopnom razmjerno je dobra, pogotovo s aspekta odmorišnog turizma. U kontekstu izrade Plana, posebno značajan napredak predstavljaju gradnja katamaranskog pristaništa na lokaciji Sv. Mikula (od granice obuhvata Plana u uv. Vlaška cca 150-200 m rivom prema centru Milne) te obilaznice naselja Milna kojom će se sadržaji u obuhvatu Plana vezati na D-114[26]. Razvoj avioprometa, odnosno aerodrom «Brač» (koji je 2011. u odnosu na 2010. povećao broj operacija i prevezenih putnika)[27] u općini Pučišća također predstavlja poticaj razvoju turizma na otoku Braču te području Općine Milna.

Prema prvim rezultatima Popisa 2011.[28] na području Općine Milna živi 1009 stanovnika, od čega u naselju Milna 802 stanovnika. Dostupni podaci Popisa 2011. prikazani su u Tablici 1-3, zajedno s podacima Popisa 2001. i 1991. godine.

Promotre li se podaci o broju stanovnika 2011. godine u kontekstu podataka o demografskom stanju temeljem popisa 2001. i projekcija demografskog razvoja iz Obrazloženja PPUO Milna[29], nedvojbeno je kako je opće demografsko stanje izrazito nepovoljno. Napominjemo kako se i recentni imigracijski potencijal Općine Milna očitovao ponajviše u doseljavanju starije populacije.

TABLICA 1-3. DEMOGRAFSKI RAZVOJ OPĆINE MILNA U PERIODU OD 1991. DO 2011. GODINE PO NASELJIMA

NASELJE	broj stanovnika po popisnim godinama			index rasta		
	2011.	2001.	1991.	11./01.	01./91.	91./81.
Milna	802	862	875	0,93	0,99	1,02
Ložišća	139	167	181	0,83	0,92	0,95
Bobovišća	68	71	62	0,96	1,15	1,19
OPĆINA MILNA	1009	1100	1118	0,92	0,98	1,01

Među ciljevima gospodarskog razvoja, Obrazloženje PPUO Milna navodi turizam kao osnovnu komponentu gospodarstva i stup ukupnog razvoja ovoga prostora[30]. Turizam kao osnovni pokretač razvoja trebao bi

[21] U samom obuhvatu Plana nema stalnih stanovnika, niti se ovim Planom mogu planirati stambene građevine. Obuhvat Plana karakteriziraju sadržaji planirani za gospodarski razvoj - razvoj turizma - te se u nastavku razmatra međudjelovanje demografskih i gospodarskih podataka od značaja za „kontekst", odnosno obrazloženje Plana - utvrđivanje ciljeva prostornog uređenja, utvrđivanje programa gradnje i uređenja itd.

[22] Elaborat PPUO Milna: poglavlje 2.2.1.2. Ciljevi gospodarskog razvoja - Zaključak, str. 2-8.

[23] Odluka o razvrstavanju jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave prema stupnju razvijenosti (NN 89/10); Vrijednosti indeksa razvijenosti i pokazatelja za izračun indeksa razvijenosti na lokalnoj razini.pdf (Ministarstvo regionalnoga razvoja i fondova Europske unije - http://www.mrrfeu.hr). Zakon o regionalnom razvoju Republike Hrvatske (NN 153/09) u članku 3. definira: indeks razvijenosti je kompozitni pokazatelj koji se računa kao ponderirani prosjek više osnovnih društveno-gospodarskih pokazatelja radi mjerenja stupnja razvijenosti jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave. Uredba o indeksu razvijenosti (NN 63/10) u članku 2. utvrđuje: Indeks razvijenosti izračunava se na temelju sljedećih pokazatelja: 1. stope nezaposlenosti, 2. dohotka po stanovniku, 3. proračunskih prihoda jedinica lokalne, odnosno područne (regionalne) samouprave po stanovniku, 4. općega kretanja stanovništva, 5. stope obrazovanosti.

[24] Izvor: Izvješće o stanju u gospodarstvu Splitsko-dalmatinske županije s prikazom financijskih kretanja u 2011. godini - str 90 - Tablica 2.39 Kretanje broja nezaposlenih po gradovima i općinama za period 2008.-2011., stanje 31. prosinca 2011. Isto izvješće daje i indikativne uvide u razmjere „snage" gospodarstva otoka Brača. U strukturi ukupnih prihoda Splitsko-dalmatinske županije 2011. godine, gospodarstvo priobalja sudjeluje s oko 90%, gospodarstvo otoka s 3,5%, a onog u zaobalju s 6,5%. Razmatrajući izdvojeno gospodarstvo otoka vidljivo je da gospodarstva otoka Brača sudjeluje sa preko 50% u ukupnim prihodima otočnog gospodarstva (kao 2010. godine), a otoka Hvara s približno 30%. Udjel otoka Brača u otočnoj vanjskotrgovinskoj razmjeni je iznosio 81,4%. (više nego 2010. godine kada je iznosio 76%).

[25] Vidjeti npr. Analiza turističke sezone 2011. godine na području Splitsko-dalmatinske županije (Turistička zajednica Splitsko-dalmatinske županije i Upravni odjel za pomorstvo i turizam): „Dulja i bogatija sezona srednje Dalmacije sve više ovisi o putnim troškovima gostiju, a oni nisu mali. Pritom nije problem u cijeni goriva, pa ni cestarinama, već u cijeni trajektnog prijevoza. Tradicionalni zaljubljenici u Dalmaciju, sve manje odlaze do srednjodalmatinskih otoka jer im to znatno poskupljuje cijenu ljetovanja, zbog čega se gubi na konkurentnosti same destinacije."; „Gledajući ukupna ostvarenja turističkog prometa u pogledu dolazaka turista, udio Splitske rivijere iznosi 42%, Makarske rivijere 36%, otoka Hvara 10%, otoka Brača 9%, Visa 2% i Zagore 1%." (pri čemu treba imati u vidu da podaci ne obuhvaćaju nautički turistički promet)

[26] U vrijeme zaključivanja ovog teksta, oba navedena zahvata su izvedena.

[27] Izvor: Analiza turističke sezone 2011. godine na području Splitsko-dalmatinske županije

[28] Podaci Državnog zavoda za statistiku (www.dzs.hr) u trenutku zaključivanja ovog teksta.

[29] poglavlje 1.1.4.1. Ocjena demografskog stanja te poglavlje 1.1.4.3. Temeljne svojstvenosti naselja i sustava naselja (posebno 1.1.4.3.3. Demografski razvoj naselja i 1.1.4.3.4. Predviđanje kretanja stanovništva

[30] poglavlje 2.2. CILJEVI PROSTORNOG RAZVOJA OPĆINSKOG ZNAČAJA - 2.2.1. DEMOGRAFSKI I GOSPODARSKI RAZVOJ - 2.2.1.2. Ciljevi gospodarskog razvoja, str. 2-6.

doprinijeti povećanom standardu življenja i demografskoj revitalizaciji[31].

Kao turističko mjesto, naselje Milna je danas po svom značenju za turizam razvrstano u A razred, a Općina Milna smatra se turističkom općinom (razred D).[32]

Od zatvaranja hotela „La Baia Blue" 2008. godine, „smještajni kapacitet Općine Milna" sastoji se od: smještaja u apartmanima i (manjem broju) studio-apartmana te u kućama za odmor (za sve navedeno, bilo da je riječ o objektima za smještaj ili domaćinstvima - ukupno 256 „apartmana" od toga 155 „firme") - te smještaja u plovnim objektima (u okviru ACI Milna i Marina Vlaška, sidrišta te nautičkih vezova u okviru luka otvorenih za javni promet).

Prema službenim podacima Turističke zajednice općine Milna (dalje u tekstu: TZ Milna), 2011. godine je na području Općine Milna ostvareno 82831 turističkih noćenja (domaćih 22969, stranih 59862), a broj dolazaka je iznosio 6325 (domaćih 791, stranih 5534). Navedeni brojevi ne daju uvid u izrazito značajan segment nautičkog turizma, koji posebno utječe na produljenje sezone[33] i opći turistički profil Milne. Navodimo i kako je prema dostupnim podacima, procjenama i tumačenjima TZ Milna, turistički promet u razdoblju 2006. - 2011. mjeren brojem dolazaka i noćenja turista - stalno rastao.[34]

Iz Obrazloženja PPUO Milna[35] izdvajamo: „Bitan ograničavajući čimbenik za značajniji razvoj turizma gradnjom visokokategoriziranih smještajnih kapaciteta i pratećih sadržaja je nedostatak osposobljene radne snage. Drugim riječima, nagli zamah investicija i realiziranje većeg broja izdvojenih turističkih zona, planiranih i kapacitiranih u PPSDŽ slijedom Uredbe o ZOP-u, podrazumijevaju određene migracije radne snage u prostor Općine."

Gravitacijskim područjem obuhvata Plana u smislu radnog kontingenta može se smatrati otok Brač kao jedinstvena (prostorna) cjelina.[36]

Prema prvim rezultatima Popisa 2011. godine, ukupan broj stanovnika otoka Brača je 13 987, što predstavlja razmjerno mali pad u odnosu na Popis 2001. godine kad je broj stanovnika iznosio 14 031 (koeficijent 11/01 iznosi 0,9969 tj cca 1,00). Kako u trenutku pisanja ovog Obrazloženja, još nisu dostupni podaci temeljem kojih bi se utvrdio radni kontingent prema Popisu 2011., u nastavku se referiramo na podatke temeljem Popisa 2001. prema kojima radni kontingent (žene 15-59, muškarci 15-64 godine) otoka Brača iznosi 8.557 osoba ili 61% ukupnog stanovništva. [37]

Optimalan broj zaposlenih u obuhvatu Plana teško je predvidjeti budući je ovisan o nizu međudjelujućih čimbenika od kojih su mnogi u ovom trenutku nepoznati. Stoga Tablica 1-4a. prikazuje raspon procjene broja zaposlenih temeljem niza različitih standarda za broj direktno zaposlenih po jednom krevetu, (teoretski) primjenjivih na tip obalnog „turističkog naselja"[38] s 2 x 800 = 1600 kreveta, od kojih je najmanje 30% u hotelima, a najviše 70 % u vilama. Tablica 1-4b. istom metodologijom prikazuje vrijednosti koje polaze od najvećeg dopuštenog ukupnog broja kreveta unutar svih „turističkih predjela" u okolici naselja Milna - Bijaka, Brdo (Pasike) i Lučice.

---

[31] ibid. 2.2.1.2. Ciljevi gospodarskog razvoja - 1. Turizam i ugostiteljstvo, str. 2-7.

[32] Pravilnik o proglašavanju turističkih općina i gradova i o razvrstavanju naselja u turističke razrede (NN 122/09, ispravak 9/10, 36/11, 89/11, 146/11); vidjeti i Pravilnik o kriterijima za razvrstavanje naselja u turističke razrede (NN 92/09), te Zakon o članarinama u turističkim zajednicama (NN 152/08, 88/10).

[33] Kolokvijalno, kaže se kako ugostiteljski objekti razmješteni uzduž milnarske rive čine „21 šank", a u pravilu se otvaraju u travnju i zatvaraju u studenom.

[34] Prema procjenama i tumačenjima TZ Milna, podatke o dolascima i noćenjima turista za 2009., 2010. i 2011. godinu treba promatrati korigirane za cca 65-70 tisuća (!) noćenja godišnje koja se ostvaruju u marinama, sidrištima i dr. nautičkim vezovima u akvatoriju Općine Milna (od 2009. nisu u evidenciji, jer je došlo do promjene načina naplate boravišne pristojbe za chartere - usluga noćenja na plovnom objektu nautičkog turizma - i ostale brodare). Broju noćenja 2012. godine (kad je promjenjena metodologija vođenja statistike), za usporedbu s podacima prethodnih godina, treba dodati i 25.000 tzv. nekomercijalnih noćenja. Uz sve navedeno, procjenjuje se kako se u kućama koje se koriste za povremeno stanovanje ostvaruje godišnje 28-29 tisuća noćenja. U vršnim opterećenjima (srpanj, kolovoz), uzimajući u obzir povremene stanovnike (u oko 300 kuća koje se koriste za povremeno stanovanje), na području Općine Milna dnevno boravi više od 2500 „gostiju" - turista i povremenih stanovnika.

[35] Elaborat PPUO Milna: poglavlje 1.1.4.9.1. Mogućnosti i ograničenja u odnosu na gospodarski razvoj - Ograničenja gospodarskog razvoja, str. 1-76.

[36] Uobičajeno je gravitacijskim područjem u smislu radnog kontingenta smatrati prostor udaljen 1 sat vožnje cestovnim prometom. U tom smislu - uzimajući u obzir položaj na krajnjem zapadnom dijelu otoka Brača - kvalitet povezanosti obuhvata Plana, naselja Milna i područja Općine s ostatkom otočne cestovne mreže dodatno dobiva na važnosti.

[37] Izvor: PROGRAM ODRŽIVOG RAZVOJA OTOKA BRAČA - EKONOMSKI FAKULTET SPLIT - OTOČNA ZAJEDNICA I DRUŠTVENE DJELATNOSTI - Prof.dr.sc. ZLATAN REIĆ - Split, veljača 2004. (temeljem podataka DZS - Popis 2001.). Iz ovog izvora izdvajamo: „Metodologija razumijevanja radnog kontingenta je ponešto zastarjela jer osobe sa navršenih 15 godina života u uvjetima tekuće tehnološke revolucije nikako ne bi trebale spadati u radni kontingent. Ako pretpostavimo da je najniža razina obrazovanja koja je nužna za ulazak u svijet rada srednjoškolsko obrazovanje onda radni kontingent na otoku čini negdje oko 7.800 osoba ili 55% ukupnog stanovništva. Svi oni koji odlaze na različite oblike višeg i visokog obrazovanja nadalje smanjuju broj osoba u sastavu radnog kontingenta tako da se njegov udio u ukupnom stanovništvu realno nalazi negdje na 52 ili 53% u odnosu na ukupno." Napominjemo kako isti izvor navodi Općinu Milna kao bračku JLS s najnepovoljnijim pokazateljima starosne strukture i udjelom radnog kontingenta. Prema Obrazloženju PPUO Milna - temeljem podataka Popisa 2001. - ukupan radni kontingent stanovništva na području Općine Milna 2001. godine iznosio je 652 (59,4%), od toga: 335 muškarca i 317 žena.

[38] Standardi iz različitih izvora (arhiv stručnog izrađivača Plana - AF) primjenjivi na tip europskog / mediteranskog obalnog / odmorišnog "turističkog naselja" s hotelima i vilama. S obzirom na raspoložive ulazne podatke ovih Polazišta, standardi i procjene u tablici dati su za broj zaposlenih po krevetu. Danas se broj zaposlenih češće prati i procjenjuje prema broju zaposlenih po smještajnoj jedinici. U pravilu je samostalnost gustiju u apartmanima i vilama veća nego u hotelima iz čega proizlazi potreban manji broj zaposlenih, ali se broj povećava s udjelom pojedinih složenijih pratećih sadržaja vše razine usluge. Također, broj zaposlenih je u pravilu veći u slučajevima luksuznijih / visokih kategorija smještaja, bilo da je riječ o hotelima, turističkim naseljima, odnosno smještajnim jedinicama tipa soba, apartmana odnosno vila.

TABLICE 1-4a. i 1-4b. PRIKAZ RASPONA PROCJENA BROJA ZAPOSLENIH / KREVETU, UZ MINIMALAN BROJ KREVETA U HOTELU (HOTELIMA) I NAJVEĆI DOPUŠTENI BROJ KREVETA U VILAMA, PREMA RAZLIČITIM PRIMJENJIVIM STANDARDIMA

1-4a. - za predjel Bijaka („Bijaka - sjever" i „Bijaka - jug")

procjena za max 1600 - BIJAKA

PREDJEL BIJAKA - TIPOVI SMJEŠTAJA	KAPACITET (stalni kreveti)	procjena broja zaposlenih prema različitim standardima - broj direktno zaposlenih / krevetu							
		0,025	0,05	0,1	0,2	0,3	0,4	0,5	0,6
HOTELI - min. 30%	480	12	24	48	96	144	192	240	288
VILE - max. 70%	1120	28	56	112	224	336	448	560	672
približan raspon procjene broja zaposlenih vile / hotel		30 - 55 - 110			95 - 145 - 215 - 290				
ukupno		125 - 200 - 325 - (400)							

BIJAKA - procjena za 1282 = max 1600 - postojećih 318 s nepoznatim brojem zaposlenih, te marina (!)

PREDJEL BIJAKA - TIPOVI SMJEŠTAJA	KAPACITET (stalni kreveti)	procjena broja zaposlenih prema različitim standardima - broj direktno zaposlenih / krevetu							
		0,025	0,05	0,1	0,2	0,3	0,4	0,5	0,6
HOTELI - min. 30%	542	13,55	27	54	108	163	217	271	325
VILE - max. 70%	740	18,5	37	74	148	222	296	370	444
približan raspon procjene broja zaposlenih vile / hotel		20 - 40 - 75			105 - 165 - 245 - 325				
ukupno		125 - 205 - 320 - (400)							

1-4b. - ukupno predjeli Bijaka, Pasike (Brdo) i Lučice

procjena za max 1600+750+2350 = 4700 = planirano BIJAKA + BRDO + LUČICE

Bijaka, Brdo, Lučice - TIPOVI SMJEŠTAJA	KAPACITET (stalni kreveti)	procjena broja zaposlenih prema različitim standardima - broj direktno zaposlenih / krevetu							
		0,025	0,05	0,1	0,2	0,3	0,4	0,5	0,6
HOTELI - min. 30%	1410	35	71	141	282	423	564	705	846
VILE - max. 70%	3290	82	165	329	658	987	1316	1645	1974
približan raspon procjene broja zaposlenih vile / hotel		80 - 165 - 330			280 - 425 - 635 - 845				
ukupno		360 - 590 - 965 - (1175)							

procjena za 1282 + 750 + 2350 = 4382

Bijaka, Brdo, Lučice - TIPOVI SMJEŠTAJA	KAPACITET (stalni kreveti)	procjena broja zaposlenih prema različitim standardima - broj direktno zaposlenih / krevetu							
		0,025	0,05	0,1	0,2	0,3	0,4	0,5	0,6
HOTELI - min. 30%	1315	33	66	132	263	395	526	658	789
VILE - max. 70%	3067	77	153	307	613	920	1227	1534	1840
približan raspon procjene broja zaposlenih vile / hotel		75 - 155 - 310			265 - 395 - 590 - (790)				
ukupno		340 - 550 - 900 - (1100)							

U rasponima koje prikazuju Tablice 1-4a. i 1-4b. realnijima se mogu smatrati niže vrijednosti.

Općenito se može pretpostaviti kako će manje od 10% zaposlenih biti visokoobrazovani / upravljački kadar (u primjerima turističkih naselja sastavljenih od apartmana i/ili vila udjel može biti cca 5%). Čak 60-70% zaposlenih mogu činiti „djelomično educirani" djelatnici, odnosno djelatnici koji se obrazuju radeći, ili uz rad. Veći udjel visokokvalitetnih smještajnih kapaciteta i pratećih sadržaja traži veći udio kvalificirane radne snage. U usporedivim primjerima obalnih turističkih naselja (kod kojih je do određene mjere neizbježna i prihvatljiva sezonalnost), udjel sezonske radne snage obično je veći od 50% prosječnog godišnjeg broja zaposlenih (u ovom slučaju može se pretpostaviti udjel cca 60%).

U ocjeni mogućnosti i ograničenja u odnosu na radni kontingent, nije dostatno samo imati u vidu Bijaku i druge turističke predjele na području Općine Milna, već i brojne druge, manje i veće turističke predjele planirane na području otoka Brača. U tom svjetlu, može se tvrditi da brojnost te dobna, gospodarska i obrazovna struktura stanovništva - pobliže prikazana i analizirana u Obrazloženju PPUO Milna[39] - stvarno mogu predstavljati bitan ograničavajući faktor u realizaciji sadržaja planiranih u PPUO / PPSDŽ u obuhvatu Plana i šire. Međutim, dinamika realizacije izdvojenih građevinskih područja za turistička naselja (T2), hotele (T1) i dr. planiranih na području Općine Milna i otoku Braču, kao i njihov status u strateškim dokumentima prostornog uređenja - prvenstveno PPSDŽ - relativno je neizvjesna. Oni su i dalje predmet preispitivanja odnosno promjena povezanih s nizom čimbenika, među kojima su i primjena Glavnog plana razvoja turizma i (opće)razvojnih strategija Splitsko-dalmatinske županije, iz čega proizlaze i izmjene i dopune županijskog prostornog plana[40]. Konačno, neizvjesna je i sudbina samih (pojedinačnih) investicijskih / poduzetničkih projekata i kad se pristupi njihovu ostvarivanju.

S druge strane, sukladno strateškom dokumentu prostornog uređenja lokalne razine - PPUO Milna i općim opredjeljenjima Općine (vidjeti poglavlje 2. ovog Obrazloženja), upravo od intenzivnog razvoja turizma se očekuje da bude glavni pokretač gospodarskog razvoja Općine - razvoja koji bi trebao pozitivno utjecati i na sadašnje nepovoljne demografske pokazatelje. Također, pretpostavlja se kako se mogući nedostatak radne snage u gravitacijskom području obuhvata Plana može riješiti / nadvladati sezonskom radnom snagom i imigracijom. Realna je i mogućnost prekvalifikacije i/ili obrazovanja uz rad.

U opisanom kontekstu, treba upozoriti na važnost pitanja prebivališta / boravišta, odnosno smještaja radne snage - posebno sezonske. Pozicija predjela Bijaka neposredno uz naselje Milna, omogućuje realnu pretpostavku / opciju smještaja u naselju - izvan obuhvata Plana - pri čemu se smanjuje i značaj pitanja prijevoza do radnog mjesta[41]. Uz moguće velik udjel dnevnih migranata, pitanje prijevoza do radnog mjesta i

[39] poglavlje 1.1.4.1.1. Ocjena demografskog stanja

[40] I Glavni plan razvoja turizma SDŽ (na str. 84.) napominje: „Dinamika rasta smještajnih kapaciteta do 2015., a unutar planskog razdoblja Prostornog plana županije do 2021., uvelike ce ovisiti o trenutacnoj infrastrukturnoj opremljenosti, cijenama zemljišta, sređenosti zemljišnih knjiga, turistickom tržištu te interesima investitora. Također se pretpostavlja da se nece koristiti maksimalno dopušteni kapaciteti zbog uvjeta turistickog tržišta i strategije visokovrijednog turistickog proizvoda koji pretpostavlja hotele s cetiri i pet zvjezdica." U vrijeme pisanja ovog teksta aktualan je npr. Izvještaj o stanju provedbe Prostornog plana Splitsko-dalmatinske županije (prilikom 16. sjednice Županijske skupštine na koju su pozvani svi gradonačelnici i načelnici O/G - održane dana 22. studenog 2010. godine u Splitu) koji sadržava vrednovanje turističkih zona na području SDŽ koju je napravila JU - Zavod za prostorno uređenje Splitsko-dalmatinske županije („Studija vrednovanja sa prijedlogom mjera i kriterija za planiranje izdvojenih zona ugostiteljsko-turističke namjene unutar ZOP-a Splitsko-dalmatinske županije"). Od 79 valoriziranih zona, „Bijaka - sjever" („Bijaka 1" u PPSDŽ) nalazi se na 17. mjestu (1. do 33. mjesto smatra se „povoljnim za realizaciju planiranih sadržaja"), a „Bijaka - jug" („Bijaka 2" u PPSDŽ) na 43. mjestu (34. do 51. mjesto - smatra se „manje povoljnim za realizaciju planiranih sadržaja").

[41] U slučaju smještaja sezonske radne snage u naselju, postavlja se pitanje tipa i cijene smještaja budući je upravo u sezoni ta cijena najveća.

rješavanje odgovarajućeg broja parkirnih mjesta postaje značajnije.

Treba napomenuti kako intenzivan razvoj turizma te s tim povezani (prethodno naznačeni) gospodarski i demografski procesi, uz (željene) socio-ekonomske pozitivne učinke, nose i niz socio-kulturnih rizika[42].

Izvan okvira ovog Obrazloženja, ostaje i niz pokazatelja te proizlazećih mogućnosti i ograničenja vezanih uz inicijalne investicije (prvenstveno cijena zemljišta) i troškove poslovanja (prijevoza / opskrbe, vode i energije, fiskalna / parafiskalna davanja itd.) koja su presudna za ekonomsku održivost konačnih programa. U tom smislu ovdje ćemo samo ilustrativno istaknuti kako Glavni plan razvoja turizma SDŽ za razvoj kojeg predlaže kaže kako je investicijski opravdan (na točki pokrića) uz uvjet ostvarenja gotovo dvostruko više prosječne godišnje iskorištenosti stalnih kreveta (27,4% ili 99,8 dana) i fizičkog prometa od 19,965 milijuna noćenja (u 2005. godini). Općenito, sve relevantne studije i strategije upućuju na zaključak kako je za ekonomsku održivost kompleksnijih investicija u hotelskoj industriji nužno prevladavanje današnje izrazite sezonalnosti, tj. značajno produljenje sezone[43].

- Osvrt na prostorne aspekte općih strateških i programskih određenja razvoja turizma[44]

U kontekstu izrade bilo strateških, bilo provedbenih dokumenata prostornog uređenja koji se dijelom ili u cijelosti odnose na površine za ugostiteljsko-turističku namjenu[45], ključno je pitanje: kakav se turizam i kakav se destinacijski (u širem i užem smislu) turistički proizvod želi razvijati te kakvi se gospodarski održivi programi žele (predlažu) za pojedine površine. Odgovor znatno nadilazi djelokrug prostornog / urbanističkog planiranja. U idealnom slučaju, jasan odgovor na to pitanje predstavlja polazište za izradu odgovarajućeg dokumenta prostornog uređenja i predmet je posebnog (sektorskog) dokumenta - strateškog okvira, glavnog ili akcijskog plana koji bi se odnosio na razvoj turizma. Ovaj aspekt detaljnije se elaborira u poglavlju 2. ovog Obrazloženja.

Glavni plan razvoja turizma Splitsko-dalmatinske županije donesen je 2007. godine[46]. Iako se njegov značaj za dokumente prostornog uređenja direktno / direktnije vezuje uz prostorni plan županije te (posredno) prostorne planove uređenja općina / gradova, Glavni plan sadržava niz relevantnih analiza[47] i smjernica za ovo Obrazloženje i sam Plan.

Glavni plan razvoja turizma SDŽ, za otoke predlaže scenarij stvaranja turizma visoke vrijednosti, a s obzirom na visoku atraktivnost prostora te osjetljivost socio-kulturnog, prirodnog i infrastrukturnog supstrata. Iz obrazloženja izdvajamo: „Strategija stvaranja turizma visoke vrijednosti polazi od toga da se kao kljucni kriterij evaluacije razvojnih i investicijskih inicijativa uzme cjelogodišnje poslovanje posredstvom hotela i resort koncepata više i visoke kategorije, nasuprot vidljivim inicijativama da se otoci pretvore u nekretnine. (...)" [48]

Novu izgradnju se posebno podržava ako je usmjerena na hotele ili turističke resorte s četiri i više internacionalnih zvjezdica[49]. S raspoloživim resursima i atrakcijama, njihovim razvojnim potencijalom i vjerojatnošću da će se oni strukturirati i komercijalizirati kao dio turističke ponude, Glavni plan identificira i predlaže portfelj proizvoda za svako područje u sklopu srednje Dalmacije[50]. Vidjeti izvode: (opća) *Konceptualizacije proizvoda* i pregled proizvoda s prioritetima za Otok Brač[51]. Izvode smatramo značajnim za ciljeve prostornog uređenja te utvrđivanje programa gradnje i uređenja obuhvata Plana budući pregledno

---

[42] U tom smislu se otoci općenito smatraju osjetljivijim sredinama. Veća i nagla imigracija radne snage (stalne i/ili sezonske) nosi rizik pojave napetosti između imigranata i domicilnog stanovništva. Također, rizike nosi i nepovoljan odnos između broja turista i domicilnog odnosno stalnog stanovništva - posebno u situacijama kada se kroz relativno kratko razdoblje naglo poveća već višestruko veći broj turista od broja stalnih stanovnika. Moguće su pojave grupa bitno različitih (suprotstavljenih) interesa, neprijateljskog odnosa domicilnog stanovništva prema turistima i turizmu općenito te opći gubitak ranijeg / tradicionalnog kulturnog identiteta. S druge strane, ako turizam donese *opći* ekonomski prosperitet, manja je vjerojatnost da će do tenzija doći te će se očitovati samo pozitivni socio-ekonomski efekti. S razvojem turizma povezani su i različiti pozitivni fenomeni modernizacije odnosno pozitivni socio-kulturni efekti (i sam „identitet" je složena, promjenljiva kategorija). Realizacijom svih sadržaja planiranih strateškim dokumentima prostornog uređenja na području Općine Milna, odnosi broja stalnih kreveta i stalnih stanovnika približavaju se odnosima koji su u RH prisutni na zapadnoj obali Istre - primjerice u naseljima Funtana i Vrsar.

[43] U uvjetima otočne pozicije i temeljno odmorišnog turizma „sunca i mora", jasno je da je cjelogodišnje poslovanje razmjerno teško ostvarivo te ga se treba shvatiti kao „ideal kojem se stremi". No značajno produljenje sezone treba shvatiti kao nužnost za ekonomsku održivost projekata u hotelskoj industriji. Sasvim legitimno, „cjelogodišnje poslovanje" ne mora biti (i vjerojatno nije) ideal aktera tipa privatnih iznajmljivača, manjih poduzetnika kojima je turizam prateća djelatnost, a „mrtva sezona" može biti poželjna i nužno potrebna za obavljanje drugih djelatnosti.

[44] Polazeći od mogućnosti i ograničenja gospodarskog (turističkog) razvoja povezanih s duljinom sezone, osvrt se prvenstveno odnosi na opći željeni karakter razvoja turizma te u konačnici posebno na značaj tzv. pratećih sadržaja.

[45] Tj. s pozicije prostornog, odnosno urbanističkog planiranja - planiranja koje se odnosi prvenstveno na razmještaj / međusobne odnose te uvjete gradnje i uređenja fizičkih struktura.

[46] „Glavni plan razvoja turizma Splitsko-dalmatinske županije" (Službeni glasnik Splitsko-dalmatinske županije, 4A/2007). Izrađivač: Horwath i Horwath Consulting Zagreb d.o.o., Zagreb.

[47] Npr. ibid. poglavlje 3.3.3. TURISTICKI PROFIL PODRUCJA U SREDNJOJ DALMACIJI, detaljno analizira turistički profil Brača kao jednog od 5 analiziranih turističkih područja SDŽ (Glavni plan određuje 6 turističkih područja u SDŽ: Splitska rivijera, Makarska rivijera, Dalmatinska zagora, otoci Brac, Hvar i Vis; sama analiza turističkih profila obavljena je za 5 područja: Splitska rivijera sa zaleđem, Makarska rivijera sa zaleđem, Brač, Hvar i Vis). Podaci se temelje na različitim izvorima do 2005. Smatramo važnim istaknuti kako su među detaljnim elementima konkurentnosti otoka Brača, najbolje ocijenjeni klimatski uvjeti, prirodni uvjeti i ljepota krajolika, tišina i mir te ekološka ocuvanost otoka, zatim gostoljubivost lokalnog stanovništva i razina otvorenosti domaceg stanovništva prema stranim turistima; najlošije su ocijenjene stavke nepostojanja sustava recikliranja krutog otpada, postojanje divljih odlagališta smeca, neuređenost odlagališta krutog otpada, nepostojanje i nestrukturiranost vinskih cesta, nemogucnost pristajanja velikih brodova te nepostojanje interpretacijskih centara (lokalni tipicni obrti, povijest i sl.).

[48] ibid. poglavlje 4.2. Kljucni ciljevi i vodece razvojne strategije, str 10.

[49] ibid. poglavlje 4.2.2. Vodece strategije, ad b) Razvoj smještajnih kapaciteta, atrakcija, infrastrukture i drugih proizvoda i usluga, str. 11

[50] ibid.poglavlje 6. STRATEGIJA RAZVOJA PROIZVODA, str. 86

[51] ibid. poglavlje 6.4. PRIORITIZACIJA PROIZVODA PO PODRUCJIMA str. 93 i 6.4.5. OTOK BRAČ, str. 98.

sistematiziraju proizvode (kako u smislu smještajnih kapaciteta tako i u smislu pratećih sadržaja / aktivnosti) koji se preporučuju za razvoj sukladno analizama i strateškim opredjeljenjima Glavnog plana razvoja turizma SDŽ. Drugim riječima, izvodi „oslikavaju" poželjne i vjerojatne sadržaje - program za kojeg se prostorni okvir i fizičke strukture trebaju utvrditi Planom[52], te kontekst destinacije kakva se općenito želi razviti.

Konceptualizacija proizvoda

Sunce i more:	Proizvod sunca i mora odnosi se na odmorišne aktivnosti temeljene na plaži, moru i suncu. Povezan je s odmorom u integriranom turističkom naselju (resort) ili pojedinačnom smještajnom objektu, s mogućnošću bavljenja aktivnim odmorom, odnosno širokom ponudom aktivnosti, kao što su vođeni športovi (ronjenje, udičarenje, jedrenje, itd.), tenis, odbojka (na pijesku), rukomet, boćanje, itd.
Nautika: [31]	Proizvod nautičkog turizma odnosi se na odmor temeljen na nautici i moru: jedrenje, nautički čarter, regate, tečajevi jedrenja, itd.
Ture:	Proizvod tura (touring) odnosi se na odmorišne aktivnosti temeljene na (vođenim) turama razgledanja kroz područje, s posjetima različitim resursima i atrakcijama specijalnog interesa, raznim trgovačkim sadržajima/prodavaonicama, gastronomskim sadržajima, itd.
Posebni interesi:	Proizvod posebnih interesa odnosi se na odmor temeljen na (vođenim) turama posebnih interesa, odnosno turama s određenim posebnim razlogom/motivacijom: vjerski turizam, promatranje ptica, ronjenje, događanja, posjeti arheološkim lokacijama i lokacijama povijesnog nasljeđa, gastronomija, golf itd.
Kratki odmori:	Proizvod kratkih odmora (short breaks) odnosi se na odmor temeljen na kratkim posjetima destinaciji, npr. Uskrs, novogodišnja večer, medeni mjesec, događanja, vikend-posjeti, itd.
Wellness i spa:	Wellness i spa odnosi se na boravak povezan sa zdravljem, ljepotom, odmorom te antistresnim programima i tretmanima u relaksirajućem okružju s visokom kvalitetom opreme i usluga za poslovne goste i turiste
MICE:	Proizvod MICE-a, odnosno poslovni turizam, odnosi se na razne aktivnosti kao što su npr. susreti, insentivi, kongresi i događanja za razne poslovne grupe ili druge interesne grupe. Proizvod uključuje izložbe, izlaganja, natjecanja i slične aktivnosti.

6.4.5. OTOK BRAČ

Pozicioniranje:
„ Otok bijelog/bračkog kamena "

Proizvodi	Brač
Sunce i more	
Nautički turizam	
Ture	
Posebni interesi	
Kratki odmori	
Wellness i spa	
MICE* (poslovni turiz.)	

* MICE – susreti, insentivi, kongresi i izložbe/događanja

Najveći prioritet | Srednji prioritet | Niski prioritet

Suce i more: tematske plaže, jedrenje na dasci, kajak, itd.

Nautika: regate, jedrenje, iznajmljivanje brodova, nautički čarter, itd.

Ture: itinerari starih gradova (Supetar, Sutivan, Milna, Bol, Škrip, Dol, Postira, Pučišća, Selca), *shopping* područja, lungomare i promenade, vidikovci i odmorišta (na obalnoj cesti, Supetar, Milna, Postira, Bol, uvala i luka Sumartin, uvala Selca, Vidova gora, Škrip, itd.), jednodnevni posjet Makarskoj (Sumartin–Makarska), tura najboljih obalnih uvala, dnevni izleti u Blaca, itd.

Posebni interesi: gljive, šparoge, ljekovito i aromatično bilje, izleti na planini, crkve i samostani, ture naslijeđa (Milna, Bol, Škrip, Dol, Postira, Povlja, Mirca, Blaca, itd.), gastronomska tura i recepti, lokalne tržnice, muzeji i umjetničke galerije (Muzej otoka Brača), izleti na konjima i tečajevi jahanja, ronjenje, tehnike udičarenja, penjanje na Vidovoj gori, golf-tereni i akademija na području Selca, speleologija i jame, biciklizam, paragliding, itd.

Kratki odmori: interpretacijski centri (legende i povijest Brača, interpretacijski centar Blaca, lokalni arhitektonski stil, npr. Škrip, itd.), dani gastronomije (sir, maslinovo ulje, pršut, itd.), ture po otoku, „ledena dvorana" u Milni – sunce, more i led (*ice arena*), noćni život, dani meditacije u Blacama, kulturna i športska događanja (regate u Supetru i Bolu, koncerti, izložbe, dani klapskog pjevanja, itd.), itd.

Wellness* i *spa: grijani i hladni bazeni, talasoterapija, sauna, masaža, gimnastika, orijentalne tehnike, meditacijske tehnike i dr.

MICE: susreti, insentivi, manji kongresi i događanja.

Ostale opće ideje: *cross-road*, itinerari na četverociklu (*quad*), rute: BTT, pogon 4x4, motokros, trial i događanja (izložbe, konferencije, prezentacije, natjecanja, itd.), itd.

(izvodi iz Glavnog plana razvoja turizma Splitsko-dalmatinske županije)

Glavni plan ističe i elaborira potrebu koordiniranja javne i privatne inicijative za razvoj turizma kako bi se bilo učinkovitim, kako bi se stvorile prednosti razvojnih sinergija i radilo s istim ciljevima razvoja sektora[53].

U slučaju razvoja novih smještajnih kapaciteta na prirodnom terenu (green field), Glavni plan razvoja turizma SDŽ predlaže samo projekte koji će stvoriti proizvode i doživljaje najviših vrijednosti te su integrirani s okružjem. Razvoj svih novih smještajnih kapaciteta, mora udovoljiti minimalnim standardima za četiri zvjezdice. Razvoj novih osnovnih smještajnih kapaciteta na cijelom području SDŽ mora biti usmjeren više na hotele, hotelska naselja i aparthotele (ukupno 70% novih kreveta u osnovnim smještajnim kapacitetima na cijelom području SDŽ) nego na apartmane i apartmanska naselja (ukupno 30% novih kreveta u osnovnim smještajnim kapacitetima na cijelom području SDŽ). Razvoj novih osnovnih smještajnih kapaciteta namijenjenih prodaji na tržištu nekretnina treba maksimalno ograničiti, osim u razvoju integriranih kompleksa mješovite namjene s hotelom (najmanje 50% stalnih kreveta u kompleksu) i vilama/apartmanima (najviše 50% stalnih kreveta u kompleksu), gdje se smještajne jedinice u vilama/apartmanima mogu prodati na tržištu nekretnina isključivo uz uvjet da ih razvojna/upravljačka kompanija zakupi od vlasnika radi zajedničkog turističkog upravljanja i komercijalizacije svih smještajnih jedinica kompleksa kao jedinstvene cjeline. „Ovaj koncept razvoja, poznat pod nazivom condo hotel i condo resort, s poslovnim modelom sale-leaseback, najnoviji je tržišni trend hotelskog razvoja u razvijenim tržišnim gospodarstvima jer jamci turističku namjenu svih smještajnih jedinica objedinjujući interese turističke komercijalizacije cijelog kompleksa s interesima za prodajom dijela kompleksa."[54] Razvoj novih smještajnih kapaciteta na izdvojenim građevinskim područjima ugostiteljsko-turističke namjene Glavni plan razvoja turizma SDŽ predlaže jedino uz uvjete jasne vlasničke situacije, prostorne, tržišne i financijske izvodljivosti turističkog razvoja na svakom pojedinačnom području te održivosti i integracije razvoja s prirodnim okruženjem, s fokusom na ona područja koja su djelomično izgrađena ili su potpuno izgrađena, ali su izvan uporabe[55].

Kao međunarodne standarde komfornog uređenja plaža, Glavni plan navodi: za javne plaže (public beach) srednje kvalitete iznosi 8 m2 plažne površine po kupaču, a za plaže hotela i turističkih naselja (resort beach) s tri međunarodne zvjezdice iznosi 15 m2 plažne površine po kupaču.

Prirodni i ambijentalni potencijali šireg prostora za razvoj ugostiteljsko-turističkih sadržaja vezanih uz atrakcijsku osnovu određenu morem, mediteranskom klimom te regionalnim / lokalnim načinom života i

[52] Naravno, sve nabrojene proizvode i navedene prijedloge ne treba shvatiti kao nužne, doslovne niti primjenjive direktno unutar obuhvata Plana. U tom smislu je ilustrativan prijedlog „ledene dvorane" na području Milne (ujedno i primjer ideje moguće tzv. artificijelne atrakcije) čija bi se lokacija vjerojatno tražila unutar područja za sportsko-rekreacijsku namjenu na rubu, ili izvan naselja (o čemu Glavni plan ne daje detaljnije podatke).

[53] Glavni plan razvoja turizma SDŽ, poglavlje 7.3.3.3. SEKTOR PODRŠKE SP.1 Destinacijski menadžment (suradnja, dogovori, organizacija itd.) str. 139.

[54] Zakonom o izmjenama i dopunama Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN 90/11) pobliže je regulirana mogućnost etažiranja turističkih građevina u izdvojenim građevinskim područjima za ugostiteljsko-turističku namjenu, a na tragu opisanih koncepata / modela.

[55] Vlasnička struktura u obuhvatu Plana (u cjelini) je razmjerno složena. Složenost nije izrazita u sjevernom, ali je visoka i značajna u južnom dijelu područja obuhvata, odnosno unutar izdvojenog građevinskog područja (T2) „Bijaka - jug". Složenost vlasničkih odnosa, u pravilu predstavlja nepovoljan čimbenik u realizaciji cjelovito planiranog, oblikovanog i upravljanog „turističkog predjela". Međutim, opisana složenost javlja se na području ukupne kopnene površine oko 30 ha, a preklop katastarskog plana, obveza iz PPUO Milna (cestovni promet) i ZPUG (vezano uz ZOP - javni pristup obali) te postojeće stanje prometnica, već sugeriraju podjelu obuhvata na manje prostorne (moguće i upravljačke) cjeline.

kulturnim nasljeđem - nedvojbeni su[56]. Međutim, izrazita sezonalnost poslovanja konvencionalnih ugostiteljsko-turističkih sadržaja utemeljenih na „moru i suncu" - kako na području Općine Milna i otoka Brača, tako i u većem dijelu obalnog područja RH - predstavlja jedan od glavnih nepovoljnih čimbenika za investicije u turističkoj industriji.

Nasuprot postojećoj sezonalnosti, odnosno kako bi se ona smanjila te unaprijedio „turistički proizvod", u (šire shvaćenom) planiranju i programiranju „turističkih predjela", očekuje se posebnu pažnju posvetiti tzv. „pratećim sadržajima" - gastronomskim, sportsko-rekreacijskim, kulturnim, zabavnim, trgovačkim... pri čemu se i od provedbenih dokumenata prostornog uređenja očekuje da planiranjem „površina za prateće sadržaje" - osigura realizacija takvih sadržaja.

Nedvojbeno je da provedbeni dokument prostornog uređenja treba pažljivo isplanirati prostorni okvir za raznovrsne „prateće sadržaje" odnosno onemogućiti i nastojati suzbiti neprihvatljive pojave, nepovoljne procese i scenarije. Međutim, stava smo da treba naglasiti kako planiranje / programiranje tzv. „pratećih sadržaja" nije pitanje samo dokumenta prostornog uređenja (kakav je UPU), već daleko nadilazi granice (domete) samog urbanističkog planiranja. Ono je ponajprije pitanje kreiranja složenog (segmentiranog) i održivog turističkog proizvoda i sinergije niza čimbenika povezanih s upravljanjem destinacijom. Vidjeti izvode iz Glavnog plana razvoja turizma SDŽ. U prostornom smislu, površine / prostori(je) za razne oblike pratećih sadržaja mogu se naći npr. unutar zgrade hotela, na višenamjenskim javnim (ili tzv. „zajedničkim") površinama, na dijelu mora, u obližnjem naselju odnosno u širem destinacijskom području... - gdje se nude kreativno osmišljeni i raznoliki turistički proizvodi - aktivnosti, događaji, atrakcije, ture itd. S druge strane, planiranje programski i prostorno strogo određene / uvjetovane razmjerno velike površine za npr. „ 10 tenis igrališta" ili sl. ograničeni sadržaj ne znači nužno bitan doprinos stvaranju suvremenog turističkog proizvoda, odnosno prepoznatljive i privlačne destinacije.

1.1.6.2. Mogućnosti i ograničenja razvoja u odnosu na prostorne pokazatelje

Položaj i veličina izdvojenih građevinskih područja za ugostiteljsko-turističku namjenu (T2) „Bijaka- sjever" i (T2) „Bijaka - jug" (koja čine najveći i ključni dio kopnenog dijela obuhvata Plana) u odnosu na pojas udaljenosti 100 m od obalne crte (odnosno udjele i dispoziciju primarnog, sekundarnog i tercijarnog dijela građevinskog područja - PGP, SGP i TGP kako ih definira PPUO Milna) i ostale zakonske odredbe vezane uz ZOP je povoljan i logičan. Međutim, treba uočiti da su odnosi povoljniji što je razina eventualne fragmentiranosti (podjela na manje prostorne, organizacijske i upravljačke cjeline) manja. Primjerice, „dubina" sjevernog dijela izdvojenog građevinskog područja „Bijaka - sjever" (T2) je „rubno povoljna" jer se razmjerno velik dio nalazi unutar pojasa 100 m udaljenosti od obalne crte) što traži jasnu artikulaciju sadržajne i prostorne strukture Planom, te sagledavanje scenarija budućeg razvoja. „Dubina" građevinskog područja „Bijaka - jug" promatrano u cjelini je nedvojbeno povoljna, no eventualna fragmentacija komplicira odnose te traži detaljnu sadržajnu i prostornu artikulaciju. Također je moguće sagledati i scenarije budućeg razvoja, posebno odnos tog građevinskog područja s površinom kopna u obuhvatu UPU-a, a izvan granica građevinskih područja.

Za planiranje novih visokokvalitetnih ugostiteljsko-turističkih sadržaja, povoljno je da je područje obuhvata najvećim dijelom neizgrađeno. Nadalje, kako je postojeća izgradnja unutar izdvojenog građevinskog područja (T2) „Bijaka - jug" najvećim dijelom planirana nekadašnjim (sad - izvan snage) DPU-ovima, ona je fragmentarno - sukladno obuhvatima ex DPU-ova - planski artikulirana i konsolidirana. Također, u usporedbi sa relativno čestim slučajevima turističkih predjela koji su vremenom djelomično zauzeti bespravnom gradnjom (koja degradira prostor, otežava realizaciju odnosno privođenje planiranoj namjeni, otvara prijepore), postojeće stanje izgrađenosti područja obuhvata u kojem nema evidentiranih takvih slučajeva - može se smatrati povoljnim. Međutim, u postojećim ugostiteljsko-turističkim građevinama u „Bijaci - jug" - na građevnim česticama koje čine ukupno tek cca 8,3% tog građevinskog područja - koncentrirano je postojećih 318 kreveta, tj. čak cca 40% najvećeg dopuštenog ukupnog smještajnog kapaciteta „Bijake - jug" planiranog u PPSDŽ te PPUO Milna. Dakle, od planovima šireg područja određenog najvećeg dopuštenog ukupnog smještajnog kapaciteta, «ostaje» 482 kreveta kao osnova za planiranje ostatka tog građevinskog područja. Uz očekivani - planirani - znatno visi prostorni standard, kapacitet je upitne ekonomičnosti (ekonomske održivosti). I na ovoj problemskoj točki se postavlja pitanje razine fragmentiranosti , odnosno odabira detalja prostorno razvojne strukture kojima je moguće prevladati opisano ograničenje.

S obzirom na postojeću mrežu infrastrukture u obuhvatu i neposrednoj blizini obuhvata Plana, blizinu samog naselja Milna (odnosno površine za razvoj naselja Milna, obilaznice naselja, katamaranskog pristana) i elemenata mreža drugih infrastrukturnih sustava), izgrađen kolektor itd. - postojeće stanje infrastrukturne opremljenosti i ostvarivost infrastrukturnih rješenja iz strateških dokumenata prostornog uređenja mogu se ocijeniti povoljnima, odnosno ostvarivima. Izdvaja se problematika vodoopskrbe koja je povezana s održivošću šire otočne mreže, odnosno realizacijom procrpnice Mirca - na području Grada Supetra.

Konfiguracija terena je vrlo povoljna. Nagibi omogućavaju razvijanje fizičke - izgrađene - strukture i organizaciju sadržaja na način da se ostvaruju kvalitetne vizure prema moru kao ključnoj atrakciji, bez velikih građevinskih zahvata na uređivanju terena, kao i bez naglašene eksponiranosti izgrađenih struktura (uz plansku kontrolu i distribuciju izgrađenosti, udjela zelenih površina i visine građevina) kakva se javlja na terenima većih (velikih) nagiba. Iako najveći nagibi u obuhvatu Plana lokalno dosežu nagib 1:3 (33,33%, tj. 18,5°), analiza presjeka mikrolokacija pokazuje da u obuhvatu Plana nema značajnijih površina koje bi se

[56] Treba podsjetiti kako je jedan od suvremenih oblika turizma npr. i turizam artificijelnih atrakcija (umjetnih tvorevina razmjerno neovisnih o prirodnom okruženju najčešće u vidu tematskih parkova). Strateški i drugi dokumenti u RH koji se odnose na razvoj turizma od državne razine na niže, direktno ili indirektno u pravilu ne upućuju na primjerenost takvih koncepata, ili ih tretiraju kao iznimke od pravila prema kojem se zatečena (prirodna, kulturna) atrakcijska osnova smatra temeljem za turistički razvoj i turističke projekte.

trebale smatrati strmim terenom (u smislu odredbi PPUO Milna).

Postojeće korištenje zemljišta - u smislu eventualne intenzivne obrade poljoprivrednih površina, ili postojećeg šumskog zemljišta - je takvo da ne predstavlja ograničavajući čimbenik za realizaciju planiranih sadržaja.

U smislu batimetrije akvatorija i izloženosti vremenskim prilikama, najuži obalni potez relativno je povoljan za uređenje kupališta, odnosno uređenih plaža te određivanje lokacija turističkih privezišta za povremeni pristan izletničkih i sl. plovila, te vrlo povoljan za postojeću lokaciju i karakter marine u uvali Vlaška.

- Osvrt na polazišna programska određenja određena strateškim dokumentima prostornog uređenja, pojam „turističkog naselja" i „resorta" te mjerilo postojećih i planiranih izgrađenih i funkcionalnih struktura

Planirani ukupni kapacitet za „cjelokupnu zonu Bijaka" iznosi 1600 kreveta na oko 30 ha što daje prosječnu gustoću od 53,5 ležaja po hektaru. Riječ je o relativno niskoj gustoći koja u suvremenim mediteranskim i globalnim obalnim primjerima, odgovara gustoćama kakve imaju turistički *resorti integriranog tipa* (u kojima su objedinjene smještajne jedinice i svi nužni prateći sadržaji) visoke kategorije, s pretežito individualiziranim smještajnim jedinicama, srednje (ili male) gustoće izgrađenosti, niske katnosti, s velikim udjelom zelenih (vrtnih i zajedničkih), odnosno rekreacijskih površina te s drugim raznolikim pratećim sadržajima. Izgradnja - hotel(i) i individualizirane smještajne građevine te zgrade za prateće sadržaje – obično je raspoređena raspršeno (u varijanti vila okruženih zelenilom), ili po sistemu „koncentriranih gustoća" (grupiranjem jedinica u manje grozdove, clustere...), u pravilu - uklopljena u krajobraz. Isplativost investicije se postiže pažljivim programiranjem i planiranjem te vođenjem složenog turističkog proizvoda - doživljaja kojeg se nudi ciljanoj grupi / grupama. Prateći sadržaji i događanja osnova su težnji ka cjelogodišnjoj iskorištenosti („produljenju sezone"). U stranim primjerima, isplativost osiguravaju i različiti složeni modeli vlasništva nad dijelom smještajnih jedinica uz jedinstveno turističko upravljanje i komercijalizaciju cjeline. Na dulji rok, održivost (tržišna, socio-ekonomska, ekološka...) podrazumijeva i veće vođenje računa o ekološkim standardima te harmoniziranje sa životom i interesima lokalne zajednice.

Prethodnim opisom je samo «skiciran» *tip* koji bi mogao biti referentan za Bijaku u suvremenim uvjetima, uz svijest o nizu specifičnih primjera, trendova, proizvoda i tehnologija. Pri tom, spomenuto pažljivo *programiranje / planiranje* suvremenog integriranog turističkog naselja daleko nadilazi dosege samog urbanističkog planiranja / oblikovanja. [57]

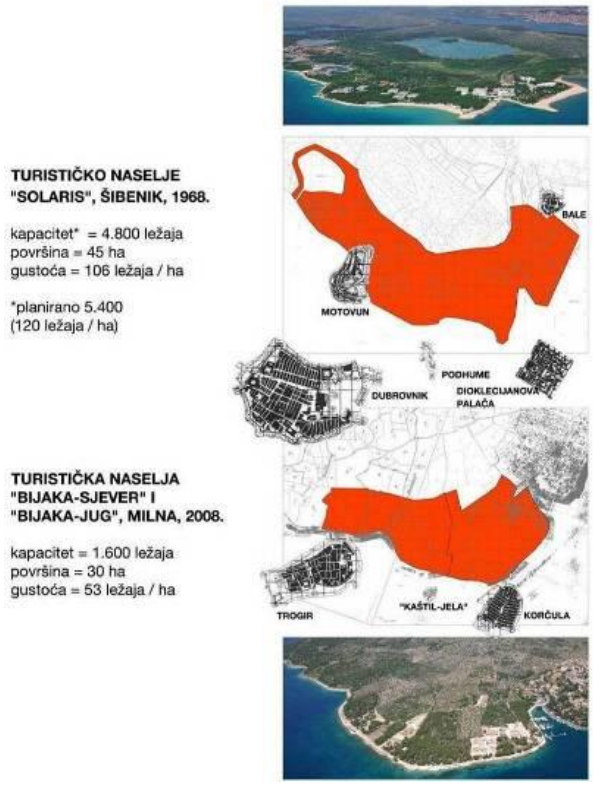
Programiranje / planiranje s ciljem oblikovanja i kasnijeg (tijekom „životnog ciklusa" naselja) kontroliranja cjelokupnog doživljaja prilagođenog prije svega turistima stacioniranim u naselju, možemo promatrati i kao pretvaranje prostora u robu za tržište - komodifikaciju prostora. Idealno stanje za investiciju i pomno planiranje je „situacija 1/1", odnosno kasnije stanje u kojem tijekom životnog ciklusa naselja jedna uprava upravlja cjelinom. Zbog toga, stanje kojem tendiraju mnoga suvremena integrirana turistička naselja jest stanje kontroliranog i komodificiranog okoliša tipa „ograđene zajednice" / „zatvorenog susjedstva" iz kojeg proizlazi i niz kontroverzi. Riječ je o turističkim naseljima s kontroliranim pristupom, u stanju istovremene uronjenosti u okoliš i značajne autonomije u odnosu na njega - svi potrebni prateći sadržaji integrirani su u samo turističko naselje, a infrastruktura tendira neovisnosti od okolnih uvjeta (npr. opskrba pitkom vodom putem desalinizacije morske vode može biti neovisna o vodoopskrbi obližnjeg „pravog" naselja). Nudi se oblikovan i poseban doživljaj, najčešće (ne i nužno) oslonjen na podneblje i tradiciju – dakle, na lokalno - istovremeno potpuno komodificiran prema standardima uspostavljenim na globalnoj razini. Svaki detalj doživljaja mora biti maksimalno isplaniran kako bi bio gospodarski maksimalno učinkovit te se na tom tragu planiraju i projektiraju detalji arhitektonskog oblikovanja eksterijera i interijera prilagođeni ciljanom tržištu, odnosno kategoriji usluge. U arhitektonskom i estetskom smislu, ako se doživljaj želi osloniti na lokalno, rezultat je često prenaglašena (inscenirana) „autentičnost" koja se može pretvoriti i u karikaturu lokalnog. No, moguće je i da je upravo to - ono što tržište traži, ili očekuje... te u tržišnom smislu „prolazi" (bar kratkoročno). Konačno, u „ograđenoj zajednici", javne površine i sadržaji – točnije „zajedničke površine / sadržaji" (korisnika takvog naselja) - predstavljaju samo simulaciju javnih površina „pravih" urbanih struktura (pred-modernih, ili modernih). One su javne (zajedničke) samo za korisnike naselja, a tek uvjetno i za druge povremene posjetitelje. Na takav način najlakše se osigurava najviša razina usluge, odnosno doživljaja koji se nudi klijenteli. To je suština *ekskluzivnosti*. U takvim primjerima, upravo je ekskluzivnost često izvor prijepora u odnosima između uprave *turističkog naselja* i lokalnog stanovništva.

Pitanje ekskluzivnosti izgrađenih struktura, logično „povlači" i pitanje mjerila - odnosno njihove veličine. U tom smislu, izrađena je zorna usporedba predjela Bijaka s karakterističnim modernističkim hotelskim kompleksom „Solaris" kraj Šibenika projektiranim krajem '60-tih godina prošlog stoljeća u skladu s tadašnjim konceptom „masovnog turizma mora i sunca"[58], a na istom prikazu - u jednakom mjerilu - „interpolirano" je i nekoliko prepoznatljivih tradicijskih (pred-modernih), urbanih (naseljskih) struktura: Dioklecijanova palača, Dubrovnik, Trogir, Korčula, Motovun, Bale, Podhume. Nasuprot bilo kakvoj ideji brzog uspostavljanja modela i izvan uobičajenog

[57] U tom smislu, *programirati* / *planirati* znači „oblikovati" sadržaje / ponudu i model poslovanja prilagođeno ciljanoj klijenteli (odnosno njenom „*mixu*") sukladno zahtjevima tržišta. Odnos takvog *programa / plana* i njegove *prostorne artikulacije / plana prostornog uređenja* je složen i praktično je nemoguće utvrditi jednoznačan „idealni" slijed (put) - model planiranja u najširem smislu riječi. „Idealno" se razlikuje već ovisno o poziciji s koje se *želi* planirati – npr. poziciji lokalne samouprave / zajednice ili pozicije zainteresiranih investitora.

[58] Na sličan način mogao je biti ilustrativan i primjer Haludova na otoku Krku, ili lokalno poznatiji kompleksi u Supetru, ili Bolu... Konkretan „neočekivani primjer" je svjesno odabran kako bi potakao diskusiju na prethodnim raspravama. Solaris je usporedive veličine, ali znatno različit ru planiranom kapacitetu i gustoći korištenja. Također, prostorna struktura Solarisa vrlo zorno oslikava osobine koncepta „turizma sunca i mora" u „izdvojenom turističkom naselju", a danas se unutar nje mogu pratiti raznovrsne aktivnosti osuvremenjavanja smještajnih kapaciteta i pratećih sadržaja.

benchmarkinga, usporedba prvenstveno želi upozoriti na relativnu prostranost predjela Bijaka, uspoređujući ga s prepoznatljivim primjerima uz koje se lako veže niz asocijacija i uvriježenih predodžbi (bilo utemeljenih, ili površnih) kako o turizmu tako i o izgrađenom okolišu općenito... Na istom prikazu, među urbanim strukturama «ubačen» je i hotelski sklop Kaštil Jela - primjer sa suprotne strane Luke Milna, zanimljiv i kao primjer gotovo «doslovnog» oponašanja lokalnih tradicijskih struktura.



Razmatrajući pobliže programske i prostorne opcije za Bijaku, apstrahirajući detalje arhitektonskog oblikovanja, može se činiti jednostavno i primjereno zamisliti npr. određeni broj većih, ili manjih „koncentracija izgradnje“ tipa Kaštila Jela međusobno odijeljenih užim, ili prostranijim potezima visoke vegetacije, rekreacijskih površina i drugih pratećih sadržaja. Za razliku od Solarisa, „koncentracije izgradnje“ bile bi ostvarene u izgrađenim strukturama oslonjenim na tradiciju (izravnije, ili interpretacijom), odnosno strukturama koje se obično percipira kao humanije i privlačnije od „velikih hotela“. Načelno i pojednostavljeno govoreći, upravo takav arhitektonsko-urbanistički pristup bio bi u skladu s postojećim strateškim dokumentima prostornog uređenja, te nizom dokumenta i smjernica koje pristižu s državne i nižih razina u RH...

Međutim, na ovom mjestu čini nam se važno primijetiti da Bijaka doseže 2/3 površine koju zauzima „Solaris“, a svojom površinom višestruko nadmašuje većinu uspoređenih stvarnih tradicionalnih urbanih struktura.

S ukupno 30 ha građevinskih područja T2, Bijaka osmerostruko nadmašuje površinu Dioklecijanove palače dimenzija 175-181 x 216 m2. Računajući površinu Kaštila Jela kao zbir površine gusto izgrađenog kompleksa, puta koji ga opasuje, terasasto uređenih površina koje kompleks povezuju s obalom i samu uređenu obalu - dolazi se do površine od cca 7500 m2, koja je 40 puta manja (!) od ukupnih 30 ha za turistička naselja na Bijaci.

Dakle, kakav karakter i organizaciju - prostornu strukturu - treba pobližim programiranjem i urbanističkim planom dati suvremenim ugostiteljsko-turističkim sadržajima u prostranom obuhvatu UPU „Bijaka“ - neposredno uz naselje Milna?

2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

Općenito, može se reći kako je cilj prostornog uređenja interaktivnim prostornim / urbanističkim planiranjem i procjenom mogućih utjecaja *ostvariti* prostorni razvoj[1] koji je usklađen s gospodarskim, društvenim i okolišnim polazištima.

Odluka o izradi Plana[2], utvrđuje da se Plan izrađuje temeljem polazišta utvrđenih u PPUO Milna i Odluci, s ciljem detaljnijeg određenja osnovnih prostornih i funkcionalnih rješenja, te uvjeta izgradnje i oblikovanja unutar svog obuhvata. Sukladno ZPUG i Oduci o izradi Plana, Planom se treba osobito odrediti[3]:

– podjela područja obuhvata na posebne prostorne cjeline,
– namjena površina i prikaz površina javne namjene,
– razmještaj djelatnosti u prostoru,
– prometna, komunalna i druga infrastruktura,
– mjere za zaštitu okoliša, očuvanje prirodnih i kulturnih vrijednosti,
– uređenje zelenih, parkovnih i rekreacijskih površina,
– zahvate u prostoru značajne za prostorno uređenje te (moguće) izradu detaljnih planova uređenja,
– uvjete uređenja i korištenja površina i građevina i
– zahvate u prostoru u vezi sa zaštitom od prirodnih i drugih nesreća;

te
– uvjete korištenja površina mora i razgraničenja u odnosu na oblike korištenja površina mora (akvatorija),
– po potrebi druge elemente značajne za prostorno uređenje područja obuhvata.

Sukladno ZPUG, Plan se smatra provedbenim dokumentom prostornog uređenja lokalne razine. Odluka o izradi Plana utvrdila je da se Plan izrađuje u mjerilu 1 : 1000. Sve navedeno upućuje i na odgovarajuću razinu detaljnosti urbanističko-planskih rješenja[4].

Prema članku 4. Odredbi za provođenje PPUO Milna ("Službeni glasnik Općine Milna", br. 5/07) - TEMELJNA NAČELA I CILJ PLANIRANJA, načela određivanja namjene površina na području Općine, koja nadalje određuju temeljno urbanističko-graditeljsko i prostorno-krajobrazno uređenje te zaštitu prostora (područja) Općine su:

a) načela održivog razvoja, odnosno racionalnog planiranja korištenja i namjene prostora;

b) načela zaštite kulturnih dobara i prirodnog naslijeđa;

c) načela optimalnog usklađenja interesa različitih korisnika prostora uz primjenu pravila prostorno-planerske i urbanističke struke[5].

Navedena (opća) temeljna načela i ciljevi planiranja određeni u PPUO Milna, prenose se i na izradu ovog Plana te sve specifičnosti njegova obuhvata.

2.1. Ciljevi prostornog uređenja općinskog značaja

Opći ciljevi prostornog *razvoja* općinskog značaja utvrđeni su u elaboratu PPUO Milna - Knjiga I: TEKSTUALNI DIO PLANA - I. OBRAZLOŽENJE (dalje u tekstu: Obrazloženje PPUO Milna) - poglavlje 2.2. CILJEVI PROSTORNOG RAZVOJA OPĆINSKOG ZNAČAJA. U kontekstu izrade ovog Plana, ističemo kako među ciljevima gospodarskog razvoja, Obrazloženje PPUO Milna navodi turizam kao osnovnu komponentu gospodarstva i stup ukupnog razvoja ovoga prostora[6]. Turizam kao osnovni pokretač razvoja trebao bi doprinijeti povećanom standardu življenja i demografskoj revitalizaciji[7]. „Razvoj turizma u Općini treba se temeljiti na:

- umjerenoj (faznoj) izgradnji novih kapaciteta sukladnih novim zahtjevima turističkih potrošača uz isticanje ekoloških i kulturnih vrijednosti te atraktivnih pratećih sadržaja;

- rekonstrukciji, modernizaciji i valorizaciji postojeće ponude unutar naselja i u kontaktnoj zoni naselja;

- umrežavanju postojećih i novih sadržaja - sportskih, zabavnih, kulturnih, izletničkih...

Novi sadržaji moraju doprinositi kvaliteti i "slici" kraja, uz maksimalnu primjenu ekoloških normi i standarda. Novim sadržajima treba prijeći sa sezonskog na cjelogodišnje poslovanje."[8]

Opći ciljevi prostornog *uređenja* općinskog značaja utvrđeni su u Obrazloženju PPUO Milna - poglavlje 2.3. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA. U kontekstu izrade ovog Plana, Ciljevi koje navodi PPUO su preopćeniti budući se odnose na rješenja razine samog

---

[1] ZPUG, članak 2. - POJMOVI, stavak (1) A. 23. Prostorni razvoj podrazumijeva trajne promjene prostora koje nastaju djelovanjem ljudi. Vidjeti i ZPUG: članak 7. - CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA I GRADNJE, stavak (1), te 1.1. NAČELA PROSTORNOG UREĐENJA Članak 8. i članak 9.- NAČELO PROSTORNE ODRŽIVOSTI RAZVITKA.

[2] Odluka o izradi Plana: Članak 5. CILJEVI I PROGRAMSKA POLAZIŠTA UPU «BIJAKA», stavak (1)

[3] ZPUG, članak 76. SADRŽAJ URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA i Odluka o izradi Plana, Članak 5. stavak (2).

[4] Od provedbenog dokumenta prostornog uređenja kakav je UPU, posebno ako se izrađuje u mjerilu 1:1000, očekuje se razmjerno visoka razina detaljnosti urbanističko-planskih rješenja - u nizu elemenata „u maniri DPU-a" (tj. detaljnog plana uređenja). Navedeno posebno dolazi do izražaja u slučaju razmjerno velikih obuhvata složenih turističkih naselja.

[5] Prema stavku (2) istog članka, primarni opći cilj PPUO Milna je propisati, omogućiti i potaknuti:
a) prostorni razvoj svih naselja Općine zasnovan na demografskom razvitku (koji se temelji na prirodnom priraštaju, te doseljavanju i povratku stanovnika), te uspostava ravnoteže između takvog demografskog razvitka i cjelokupnog prostornog razvoja Općine;
b) zaštitu i neophodnu sanaciju različitih oblika vrijednih krajobraza (prirodnih i antropogenih) te nepokretnih kulturnih dobara;
c) gospodarski razvoj zasnovan na turizmu i povezanim uslužnim djelatnostima, poljodjelstvu i ribarstvu, te prerađivačkim pogonima manjeg kapaciteta (mala i srednja poduzeća) s čistim tehnologijama;
d) uz sve lokalne potrebe, osiguranje prostora i lokacija za infrastrukturne i ostale objekte i sadržaje državnog i županijskog značaja.

[6] poglavlje 2.2. CILJEVI PROSTORNOG RAZVOJA OPĆINSKOG ZNAČAJA - 2.2.1. DEMOGRAFSKI I GOSPODARSKI RAZVOJ - 2.2.1.2. Ciljevi gospodarskog razvoja, str. 2-6.

[7] ibid. 2.2.1.2. Ciljevi gospodarskog razvoja - 1. Turizam i ugostiteljstvo, str. 2-7.

[8] ibid.

PPUO Milna. Stoga, kao posebno značajne izdvajamo sljedeće smjernice iz Obrazloženje PPUO Milna[9] prema kojima je potrebno obratiti pažnju na:

- izgradnju turističkih kapaciteta u suglasju sa suvremenim kriterijima, zahtjevima i standardima, usmjerenjem na više kategorije smještaja;

- istovremeno, omogućiti prožimanje turističkih sadržaja sa životom naselja, bili oni u prostorno-planskom smislu unutar GPN-a ili izvan, ali u kontaktnoj zoni naselja – ne zatvarati šetnice, plaže, «polu-javne prostore»... pod izlikom «elitnosti» (ekskluzivnosti) – već ostvarivati kontinuitete s mrežom javnih poteza i/ili površina u naselju;

- formiranje uvjeta za dodatni razvoj nautičkog turizma bez velikih intervencija u obalnom pojasu, i značajnijih negativnih posljedica po okoliš.

„Planirani urbanistički planovi uređenja koji zahvaćaju površine na kojima se planiraju ili mogu planirati smještajni kapaciteti trebaju biti programirani na način da objekte i sadržaje predviđaju za cjelogodišnje korištenje. Potencijal razvoja turističke djelatnosti treba promatrati u vezi s pozicioniranjem otoka Brača kao prostorne cjeline u prepoznatljivu destinaciju. Tu je od značaja predviđeni razvoj kako pomorskog tako i zračnog prometa (Aerodrom Brač te blizina Splita i splitske zračne luke). Posebno je važno osiguranje raznolike ponude pratećih sadržaja."[10]

Za obuhvat Plana, glavni cilj prostornog uređenja općinskog značaja je programski pobliže odrediti te prostorno artikulirati sadržaje u obuhvatu temeljno utvrđene strateškim dokumentima prostornog uređenja, a sukladno općim opredjeljenjima o gospodarskom i prostornom razvoju Općine sadržanim u Obrazloženju PPUO Milna.

Takva prostorna artikulacija mora Planom biti utvrđena na način koji uravnotežuje:

- visok sadržajni i estetski kvalitet, zaštitu prostora / okoliša te

- ostvarivost planiranih zahvata i pogodne poslovne uvjete za razvoj (turističkog) gospodarstva.

U skladu s navedenim, Plan (odnosno njegov koncept i izrada) mora biti baziran na interaktivnom prostornom odnosno urbanističkom planiranju i procjeni niza mogućih utjecaja. Svrha i konačni cilj od općinskog značaje je istovremeno omogućiti intenzivan razvoj turizma i osigurati visok kvalitet izgrađenih struktura, zaštitu okoliša i održivost tog razvoja, sve kako bi se omogućio i potaknuo opći gospodarski razvoj Općine i podizanje kvalitete života stanovništva[11].

2.1.1. Demografski razvoj

Prevladavajuća[12] osnovna namjena površina u obuhvatu Plana utvrđena u PPUO Milna sukladno PPSDŽ je gospodarska - ugostiteljsko-turistička. Plan se izrađuje i donosi za područje na kojem nije moguće planirati stambene građevine. Obuhvat Plana treba promatrati i shvatiti kao područje koje je za gospodarske sadržaje planirano u svrsi gospodarskog razvoja Općine Milna tj. lokalne zajednice, a sukladno tome promatra se i utjecaj sadržaja u obuhvatu Plana na demografski razvoj.

Sukladno Obrazloženju PPUO Milna[13], gospodarski razvoj, s novim radnim mjestima, trebao bi biti ključni čimbenik koji će utjecati na poboljšanje demografskog stanja odnosno na demografski razvoj. Osim što je potrebno preokrenuti trend pada populacije, potrebno je poboljšati sastav populacije osobito u smislu poboljšanja starosne strukture i stručne kvalifikacije. Treba stimulirati povratak djelomično raseljenih, pogotovo mlađih kadrova u radnoaktivnoj dobi te stvarati uvjete za, po potrebi, imigracijska kretanja, tj. naseljavanje prostora Općine odgovarajućim stručnim kadrom[14].

Realizacija programski i prostorno uređenih ugostiteljsko-turističkih sadržaja na predjelu Bijaka, za Općinu Milna znači mogućnost otvaranja velikog broja novih radnih mjesta, odnosno izravnog i neizravnog doprinosa rastu gospodarstva na cijelom području Općine[15], što bi utjecalo i na promjenu postojećih negativnih demografskih trendova. I u tom svjetlu, realizacija sadržaja planiranih strateškim dokumentima prostornog uređenja u obuhvatu Plana smatra se posebno važnom.

U kontekstu mogućnosti i ograničenja opisanih u poglavlju 1.1.6.1. ovog Obrazloženja, procjenjuje se kako se eventualni nedostatak kvalificirane radne snage na području Općine i gravitacijskog područja (otok Brač) može riješiti prekvalifikacijom i/ili obrazovanjem uz rad, dnevnim migracijama radnika iz šireg gravitacijskog područja otoka, imigracijom i sezonskom radnom snagom. Sve navedene opcije smatraju se prihvatljivim odnosno sukladnim ciljevima elaboriranim u Obrazloženju PPUO Milna i ovom Obrazloženju, a socio-ekonomske koristi za Općinu Milna većima i važnijima od teoretski mogućih socio-kulturnih rizika koji se smatraju zanemarivim, odnosno za koje se smatra kako ih je moguće nadvladati.

---

[9] poglavlje 3.3. PRIKAZ GOSPODARSKIH I DRUŠTVENIH DJELATNOSTI, str. 3-43

[10] ibid. str. 3-44.

[11] Formulacije iz Glavnog plana razvoja turizma Splitsko-dalmatinske županije (SDŽ / Horwath i Horwath Consulting Zagreb d.o.o.) mogu jezgrovito opisati i opredjeljenja Općine Milna: „Srednja Dalmacija razvija turizam u interesu rasta kvalitete života, ekonomskog blagostanja i osiguranja održive buducnosti lokalnom stanovništvu Dalmacije.", te „Srednja Dalmacija oslanja se na turizam i zbog rasta investicija i brzog aktiviranja gospodarskog rasta i zapošljavanja, te napose stvaranja kvalitetnih profesionalnih karijera zaposlenih u ovom sektoru." (poglavlje 4.2. Vizija turizma srednje Dalmacije, str. 69.).

[12] Obuhvat Plana u PPUO je utvrđen na način da osim izdvojenih građevinskih područja ugostiteljsko-turističke namjene (koja čine 61,47% ukupnog obuhvata, a 92,13% površine teritorija), obuhvaća i površine mora (akvatorij - 33,27% ukupnog obuhvata) te dio površina izvan građevinskih područja (5,25% ukupnog obuhvata, a 7,87% teritorija), te je zato riječ o prevladavajućoj osnovnoj namjeni. Takav izraz se ne smije krivom interpretacijom poistovjetiti s pojmom pretežita namjena površina kojeg definira ZPUG.

[13] Obrazloženje PPUO Milna, poglavlje 2. CILJEVI PROSTORNOG RAZVOJA I UREĐENJA - 2.2. CILJEVI PROSTORNOG RAZVOJA OPĆINSKOG ZNAČAJA - 2.2.1. DEMOGRAFSKI I GOSPODARSKI RAZVOJ - 2.2.1.1. Ciljevi demografskog razvoja, str. 2-6.

[14] ibid.

[15] Zaključci Općinskog vijeća Općine Milna od 7. lipnja 2010. godine. Vidjeti poglavlje 2.1.2. ovog Obrazloženja.

2.1.2. Odabir prostorne i gospodarske strukture

Temeljni odabir prostorne i gospodarske strukture u obuhvatu Plana određen je već strateškim dokumentima prostornog uređenja - u PPSDŽ te (pobliže - u vidu odgovarajućih razgraničenja, odredbi za provođenje i smjernica) u PPUO Milna. U tom smislu, UPU „Bijaka" u osnovi obuhvaća dva planirana izdvojena građevinska područja ugostiteljsko-turističke namjene – „Bijaka – sjever" i „Bijaka – jug" - oba tip T2 – turističko naselje - svako površine cca 15 ha i svako s max 800 kreveta. Ukupno: cca 30 ha i 1600 kreveta.[16]

PPUO Milna propisao je obvezu izrade jedinstvenog urbanističkog plana uređenja za TZ «Bijaka - sjever» i TZ «Bijaka - jug» kojim se uređenje ovih zona mora planirati kao usklađena oblikovna i funkcionalna cjelina - u smislu usklađivanja infrastrukturnih zahvata i cjelovito osmišljene mreže javnih i/ili polu-javnih površina te pratećih sadržaja. Prema PPUO Milna, posebno je potrebno u južnom i jugoistočnom dijelu TZ «Bijaka-jug» voditi računa o kolno-pješačkim vezama s naseljem Milna podjednako iz usko utilitarnih (infrastrukturnih) razloga tako i iz razloga oblikovanja cjelovitog doživljaja urbane strukture.

Razgraničenja površina prema namjeni i korištenju te pobliže utvrđivanje uvjeta izgradnje i uređenja u okviru TZ, mora se izvršiti u skladu s odredbama članka 9. te članaka 79., 80., 81. i 82. Odredbi za provođenje PPUO Milna.

Odredbe PPUO Milna omogućuju da se UPU-om unutar pojedinih TZ planiraju podcjeline, detaljniji uvjeti izgradnje i uređenja, etapnost realizacije i fragmentiranje upravljačkih cjelina (članak 79., stavak (4) - podstavci (4-1) i (4-2)). Pri tom, i unutar faza (segmenata) moraju biti zadovoljeni proporcionalni odnosi površina za smještajne kapacitete, prateće sadržaje i javne površine određeni u PPUO Milna.

Osim prethodno navedenih i drugih uobičajenih parametara, u Odredbama za provođenje i Obrazloženju PPUO Milna postoji niz odredbi i smjernica za pobliži odabir prostorne i gospodarske strukture obuhvata Plana, a vezano uz: tip i kategorije smještajnih objekata, udjel i značaj pratećih sadržaja, kriterije oblikovanja, uređenje plaža, odnosa sadržaja u obuhvatu s naseljem Milna, pitanje tzv. ekskluzivnosti itd. (vidjeti poglavlje 2.2.) koje vode detaljnijem programu gradnje i uređenja koji će biti utvrđen ovim Planom.

S druge strane, prostorno-planske odredbe i smjernice PPUO Milna kao strateškog dokumenta prostornog uređenja lokalne razine - utvrđene u Odluci o izradi Plana kao programska polazišta - predstavljaju (samo) prostorno-planski okvir, odnosno svojevrsni set osnovnih pravila i mogućnosti temeljem kojih bi se pobliže utvrdili sadržaji, odnosno program gradnje i uređenja u obuhvatu. Sa stanovišta pobližeg programiranja / planiranja „turističkih predjela" niz značajnih uvida i smjernica može se naći u Glavnom planu razvoja turizma Splitsko-dalmatinske županije donesenom 2007. godine, tim više što taj plan detaljno i kvalitetno obrađuje cjelinu otoka Brača. Međutim, Općina Milna nema dovršenu prethodnu studiju, strateški okvir, glavni (dugoročni) ili akcijski plan, ili sličan sektorski dokument koji bi se odnosio na razvoj turizma na samom području Općine[17]. Također, za predjel Bijaka kao cjelinu, ne postoji prethodna sektorska studija, strategija, ili program realizacije tržišno utemeljene i s propisima usklađene vizije i/ili programa razvoja turističkog proizvoda čiju bi fizičku strukturu „nosila" strateškim dokumentima prostornog uređenja planirana turistička naselja[18].

Zbog prethodno navedenih činjenica i značaja obuhvata Plana za naselje Milna i cijelu Općinu, Odlukom o izradi Plana je određen način na koji zainteresirani gospodarski subjekti (investitori), odnosno vlasnici zemljišta – kao nositelji postojećih parcijalnih privatnih inicijativa u obuhvatu Plana - mogu dostaviti svoje prijedloge te kako uz dokaz o vlasništvu nekretnina u području obuhvata postaju legitimni sudionici prethodnih rasprava[19].

Jedinstveni stav općinskih tijela je da se čitav postupak izrade nacrta prijedloga UPU «Bijaka» treba shvatiti kao put kojim se održiv program gradnje i uređenja za obuhvat Plana razrađuje i uspostavlja na postepen i transparentan način, uz sudjelovanje odgovarajućih tijela Općine Milna, tijela i osoba određenih posebnim propisima, uz konzultacije u MZOPUG i županijskom zavodu za prostorno uređenje, te uz sudjelovanje: svih zainteresiranih gospodarskih subjekata sa svojim parcijalnim projektima (programima) u turističkom gospodarstvu, ostalih zainteresiranih vlasnika i lokalne zajednice, te stručnog izrađivača prostorno-planskog rješenja. Takvim, razmjerno složenim postupkom, a koji polazi (samo) od odrednica strateških dokumenata prostornog uređenja, nadomješta se izostanak spomenutog tipa posebne prethodne (sektorske) studije.

---

[16] Kao dio ovih građevinskih područja, ili na kontaktnom funkcionalno povezanom dijelu pomorskog dobra planirane su, ili su postojeće: postojeća mjesna i druge planirane uređene plaže, postojeća luka nautičkog turizma – marina u uvali Vlaška, postojeći «turistički apartmani» i druge postojeće građevine, planirano privezište / luka otvorena za javni promet (prema PPUO) u uvali Duboki Botac, planirane ceste koje Bijaku povezuju s naseljem Milna i šire kao i drugi postojeći i planirani elementi infrastrukturne mreže. Sva postojeća izgradnja nalazi se unutar područja „Bijaka – jug", izuzev izgrađenog dijela sustava odvodnje otpadnih voda koji se iz Milne uzduž same obalne crte pruža kroz oba građevinska područja.

[17] U pripremnoj fazi je nacrt strategije razvoja Općine odnosno strategija razvoja turizma na kojoj radi TZ Milna.

[18] Riječ je, dakle, o dokumentu koji je izvan djelokruga samog urbanističkog planiranja, odnosno prethodnom dokumentu koji bi predstavljao temelj za uže stručni urbanističko-planerski rad. Vidjeti poglavlje 1.1.6.1. ovog Obrazloženja.

[19] Naime, sukladno članku 9. stavak 4. Odluke o izradi Plana, s ciljem sagledavanja što više postojećih stavova te kako bi se za javnu raspravu predložila što kvalitetnija rješenja, u obavijesti su posebno pozvani svi zainteresirani gospodarski subjekti odnosno vlasnici zemljišta unutar područja obuhvata Plana da pisanim putem dostave svoje prijedloge kako bi bili razmotreni od strane Nositelja i stručnog izrađivača tijekom izrade nacrta prijedloga Plana. Kroz očitovanja na Odluku te dalje tijekom prethodnih rasprava, precizno su evidentirane postojeće inicijative i vlasnici koji su se odazvali pozivu da participiraju u postupku izrade. Izrađivač Plana je analizirao pristigle prijedloge (različitih tipova razrađenosti), a evidencija zaprimljenih prijedloga i osnovni elementi analiza te proces izrade nacrta prijedloga UPU-a – kroz dvije prethodne rasprave i jednu „radionicu" (tematsku sjednicu općinskog vijeća s pozvanim sudionicima u izradi Plana) – kontinuirano su prezentirani svim sudionicima uz mogućnost suprotstavljanja stavova i otvorene diskusije „na licu mjesta".

U smislu pobližeg odabira prostorne i gospodarske strukture (kao dijela ciljeva prostornog uređenja općinskog značaja), za izradu Plana su od ključnog značaja Zaključci Općinskog vijeća Općine Milna temeljem diskusije sa sjednice – konzultacija vijeća, izrađivača i pozvanih sudionika prethodnih rasprava u izradi UPU Bijaka („radionice") – održane 26. studenog 2009. godine u Milni (dalje u tekstu: Zaključci vijeća)[20], kojima su jezgrovito formulirane smjernice za daljnji rad:

(a) predjel Bijaka namijenjen turističkoj djelatnosti, godinama predstavlja prostor velikog razvojnog potencijala za Općinu Milna, te velikih očekivanja lokalne zajednice;

(b) nije realno očekivati da se vlasnička struktura u građevinskim područjima «Bijaka – sjever» i «Bijaka – jug», u svakom od područja potpuno svede na jednostavnu situaciju tzv. «1/1»;

(c) rješenja UPU-a „Bijaka", moraju koliko je moguće (sukladno svim važećim propisima te dokumentima prostornog uređenja) uvažiti situaciju na terenu te u skladu s pravilima struke - naći realna i u doglednom roku provediva prostorno-planska rješenja.

Tijela Općine Milna jedinstvena su u stavu da za Općinu Milna, odnosno lokalnu zajednicu: mogućnost prostorno uređenog razvoja suvremenog turističkog gospodarstva u neposrednoj blizini naselja Milna, mogućnost izravnog i neizravnog aktiviranja gospodarstva na cijelom području Općine te otvaranja većeg broja radnih mjesta – čine realizaciju sadržaja u obuhvatu Plana posebno važnom i prioritetnom, a izrada UPU-a je važan i ključni korak u približavanju spomenutim ciljevima.

Jedinstveni stav općinskih tijela je da podjela građevinskih područja „Bijaka - sjever" i „Bijaka - jug" na manje prostorne cjeline unutar kojih bi se razradom nacrta prijedloga UPU-a utvrdili detalji uređenja unutar cjelina i cijelog obuhvata te posebno regulirala faznost izvedbe, predstavlja realan odgovor na stanje na terenu i ciljeve Općine Milna.

Drugim riječima, Zaključci u cjelini upućuju na potrebu utvrđivanja mogućnosti podjele svakog od dvaju planiranih izdvojenih građevinskih područja (T2) na manje prostorno-funkcionalne cjeline prvenstveno u smislu „relativno autonomnih" cjelina koje mogu biti utvrđene kao zasebna turistička naselja ili hoteli - u smislu odgovarajućeg pravilnika o kategorizaciji smještajnih objekta - te zajednički formirati dva turistička naselja u smislu dokumenata prostornog uređenja. Takvom podjelom, prostorne cjeline - tj. prostorne jedinice - se ujedno utvrđuju i kao potencijalne faze realizacije[21]. Mogućnost takve podjele jasno je utvrđena odredbama PPUO Milna. Razrada ovog polazišta - odabira prostorne i gospodarske strukture - i odgovarajućih posebnih ciljeva elaborirana je u poglavlju 2.2.

Planom treba utvrditi namjenu i korištenje površina te načine i uvjete gradnje dostatne za tzv. neposrednu provedbu[22], a na način kojim se osiguravaju svi ostali zacrtani („opći") ciljevi prostornog uređenja općinskog značaja i ciljevi pobliže utvrđeni tijekom izrade samog Plana („posebni ciljevi").

2.1.3. Prometna i komunalna infrastruktura

Sukladno ZPUG, a na temelju PPUO Milna, u svom obuhvatu Plan detaljnijim razgraničenjima površina odnosno planskim znakovima te odredbama za provođenje, mora odrediti prometnu, komunalnu i drugu infrastrukturu.

Na razini PPUO Milna, prikaz infrastrukturnih sustava je u velikoj mjeri kvalitativnog i shematičnog karaktera[23], a konačna rješenja se utvrđuju razradom nastavne dokumentacije. Odredbe za provođenje PPUO Milna daju temeljne uvjete utvrđivanja koridora ili trasa i površina prometnih i drugih infrastrukturnih sustava.

Kako se obuhvatu Plana nalazi dio koridora / trasa infrastrukturnih sustava čije su trase načelno određene u PPUO Milna, pobliže rješenje mora se utvrditi Planom. Nadalje, u obuhvatu - sukladno / paralelno s podjelom područja obuhvata na posebne prostorne cjeline i utvrđivanjem osnove namjene površina - potrebno je utvrditi odgovarajuću (internu) osnovu prometne, komunalne i druge infrastrukture koja se na racionalan i skladan način nadovezuje na mrežu utvrđenu u PPUO.

Kako je već istaknuto, PPUO Milna propisao je obvezu izrade jedinstvenog urbanističkog plana uređenja – ovog Plana - za TZ «Bijaka - sjever» i TZ «Bijaka - jug», između ostalog kako bi se uređenje ovih zona planiralo kao usklađena oblikovna i funkcionalna cjelina - u smislu usklađivanja infrastrukturnih zahvata i osmišljene mreže javnih i/ili polu-javnih površina te pratećih sadržaja. U južnom i jugoistočnom dijelu TZ «Bijaka-jug» posebno je potrebno voditi računa o kolno-pješačkim vezama s naseljem Milna.

2.1.4. Očuvanje prostornih posebnosti obuhvata Plana

U smislu očuvanja prostornih posebnosti kao jednog od ciljeva prostornog uređenja općinskog značaja, odrednice strateških dokumenata prostornog uređenja jasno upućuju na potrebu da se planirana značajna promjena pretežito neizgrađenog krajobraza u obuhvatu Plana mora planirati na način da novi sadržaji moraju doprinositi kvaliteti i "slici" kraja, uz maksimalnu

[20] Zaključci Općinskog vijeća Općine Milna (KLASA: 350-02/10-01/34, URBROJ: 2104/03-02/1-10-1) od 7. lipnja 2010. godine, temeljem diskusije sa sjednice – konzultacija vijeća, izrađivača i pozvanih sudionika prethodnih rasprava u izradi UPU Bijaka („radionice") održane 26. studenog 2009. godine u Milni. Zaključci su podržani dopisom načelnika Frane Lozića (KLASA: 350-02/10-01/34, URBROJ: 2104/03-01/1-10-2 od 8. lipnja 2010. godine), stručnom izrađivaču Plana.

[21] Treba naglasiti kako sukladno ZPUG i strateškim dokumentima prostornog uređenja proizlazi da svaku prostornu jedinicu / fazu moraju vrijediti pravila o udjelu površina za prateće sadržaje, udjelu smještaja u hotelu odnosno vilama u odnosu na ukupni smještajni kapacitet cjeline-jedinice i dr.

[22] Jedinstveni stav tijela općine Milna je da i iz tog razloga treba razmotriti mogućnost rješenja odnosa između programskih polazišta i evidentiranih postojećih inicijativa kroz faznost izvedbe, pri čemu treba uzeti u obzir i mogućnost ostavljanja za budući razvoj površina na kojima danas nema iskazanog interesa, ili koje mogu planska rješenja učiniti neostvarivim / neprovedivim.

[23] Elaborat PPUO Milna - Obrazloženje: poglavlje 2.3.2. UNAPREĐENJE UREĐENJA NASELJA I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE - str.2-12.

primjenu ekoloških normi i standarda. Sukladno ZPUG: smještajne zgrade i građevine pratećih sadržaja moraju položajem, veličinom, te posebno visinom biti u skladu s obilježjem prirodnog krajolika; smještajne zgrade, oblikovane kao turističko naselje moraju oblikovanjem biti usklađene s izvornim urbanim i arhitektonskim obilježjima.

U svjetlu obilježja opisanih u poglavlju 1.1.4. ovog Obrazloženja, ključno je planiranu fizičku strukturu (na cca 30 ha teritorija), planirati i urediti na način da je u skladnom i „ne-nametljivom" odnosu prema susjednom naselju Milna i širem kontekstu Luke Milna. Razrada navedenog cilja i načela elaborira se u poglavlju 2.2. ovog Obrazloženja.

Gradnja mora biti planirana na način kojim se ne omogućavaju radiklani zahvati u postojećem reljefu .

Uz omogućavanje odgovarajućih intervencija pri uređenju kupališta, potrebno je očuvati postojeće vrijednosti najužeg obalnog pojasa.

2.2. Ciljevi prostornog uređenja obuhvata Plana

Ciljevi prostornog uređenja općinskog značaja elaborirani u poglavlju 2.1. ovog Obrazloženje mogu se nazvati i „općim ciljevima". Oni prvenstveno proizlaze iz cjeline elaborata PPUO Milna (kao opći i/ili posebno relevantni za predmet i obuhvat Plana) te su dorađeni za posebnosti obuhvata Plana u poglavlju 2.1.3. Odabir prostorne i gospodarske strukture - sukladno Odluci o izradi Plana te kasnijim Zaključcima vijeća. U nastavku se pobliže elaboriraju „posebni" ciljevi i programske smjernice koji proizlaze iz razrade općih ciljeva, a ustanovljeni su i/ili pobliže utvrđeni tijekom same pripreme nacrta prijedloga Plana, te vode odgovarajućem programu gradnje i uređenja.

S obzirom na posebnosti obuhvata i osnovnih programskih polazišta Plana, kao relevantni ciljevi prostornog uređenja obuhvata Plana i programske smjernice[24] izdvajaju se:

- sadržaje (smještajne kapacitete i prateće sadržaje) programski i prostorno odrediti na način da su sukladni suvremenim zahtjevima turističke industrije, uz usmjerenost na više i visoke kategorije smještajnih objekata (4* i 5*);

- programski i prostorno odrediti visok udjel površina za raznovrsne prateće sadržaje (ugostiteljstvo gastronomija, sport-rekreacija, wellnes, zabava, trgovina...) koji bi doprinosili atraktivnosti uže i šire destinacije te produljenju sezone, odnosno cjelogodišnjem korištenju svih sadržaja u obuhvatu Plana; drugim riječima, potrebno je osigurati prostorne pretpostavke za unaprjeđenje proizvoda (odmorišnog) turizma „sunca i mora" drugim turističkim proizvodima[25];

- pobliže odrediti uvjete gradnje i uređenja, uključujući i osnovne uvjete oblikovanja, koji će nove izgrađene strukture uklopiti u krajobraz, odnosno biti „na tragu" identiteta prostora i postojećih izgrađenih struktura, te doprinositi jačanju tog identiteta;

- odrediti mogućnost fazne gradnje pojedinih zahvata, kako bi se: olakšala realizacija pojedinačnih zahvata, omogućili postupni i razmjerno fleksibilni scenariji realizacije (uz mogućnost preispitivanje detalja planskih postavki), kao i postepeno djelovanje socio-ekonomskih i socio-kulturnih efekata realizacije planiranih sadržaja na lokalnu zajednicu;

- s obzirom na prostorni odnos predjela Bijaka i naselja Milna, utvrditi prostornu strukturu koja, sukladno osnovnim namjenama određenim strateškim dokumentima prostornog uređenja, pažljivo odmjerava razinu „ekskluzivnosti" i „inkluzivnosti" planiranih sadržaja i njihove međusobne i interne prostorne organizacije (kako u smislu korištenja sadržaja na pomorskom dobru, tako i „dublje" unutar područja obuhvata); na tom tragu, uređene plaže treba planirati kako u funkciji stacioniranih korisnika - smještenih turista u području obuhvata, tako i vanjskih posjetitelja te mještana (posebno u dijelu koji se već koristi kao mjesna plaža)[26].

- uvjeti za razvoj nautičkog turizma (uv. Vlaška, privezišta) moraju biti određeni na način kojim se ne planiraju (ne omogućavaju) velike intervencije u obalnom pojasu te značajnije negativne posljedice po okoliš;

- osigurati prilagođenost obalne crte kupačima uz ograničene intervencije / zahvate na postojećoj obalnoj crti.

Kako je izloženo u poglavlju 2.1.3. ovog Obrazloženja, jedinstveni stav općinskih tijela je da podjela područja na manje prostorne cjeline unutar kojih bi se razradom nacrta prijedloga UPU-a utvrdili detalji uređenja unutar cjelina i cijelog obuhvata te posebno regulirala faznost izvedbe, predstavlja realan odgovor na stanje na terenu i ciljeve Općine Milna. Takav pobliži odabir prostorne i gospodarske strukture može se nazvati (omogućavanjem) „fragmentacije" građevinskih područja „Bijaka - sjever" i „Bijaka - jug" na manje prostorno-funkcionalne cjeline. Takav odabir predstavlja ključnu smjernicu za izradu, odnosno koncept Plana.

Manje prostorno-funkcionalne cjeline, prvenstveno su „relativno autonomne" cjeline koje bi mogle biti utvrđene, građene i kategorizirane kao zasebna turistička naselja ili hoteli u smislu odgovarajućeg pravilnika o kategorizaciji smještajnih objekta, te zajednički formirati dva turistička naselja u smislu dokumenata prostornog uređenja. Takvom podjelom, svaka prostorno-funkcionalna cjelina se ujedno utvrđuje i kao potencijalna faza realizacije koja se cjelovito gradi sukladno Planu i u tom smislu predstavlja *prostornu jedinicu* - građevnu česticu.

Sukladno ZPUG i strateškim dokumentima prostornog uređenja, proizlazi da svaku prostornu jedinicu / fazu sa novoplaniranim smještajnim kapacitetima moraju vrijediti pravila o udjelu površina za prateće sadržaje (40% ukupne površine jedinice / faze), udjelu smještaja u hotelu (najmanje 30%) odnosno vilama (najviše 70%) u odnosu na ukupni smještajni kapacitet jedinice / faze,

[24] Koji proizlaze iz ciljeva prostornog razvoja općinskog značaja i drugih smjernica prema Obrazloženju PPUO Milna, te Odredbi za provođenje PPUO Milna.

[25] Vidjeti poglavlje 1.1.6.1. ovog Obrazloženja.

[26] Prema ZPUG, u ZOP-u se planiranjem, odnosno provođenjem prostornih planova obvezuje osigurati slobodan pristup obali, prolaz uz obalu te javni interes u korištenju, osobito pomorskog dobra (članak 49. stavak (2), podstavak 3.)

najveći dopušteni kig = 0,3, najveći dopušteni kis = 0,8, najmanji dopušteni udjel zelenog prirodnog terena 40%.

Podjela «Bijake – sjever» na dvije podcjeline „predodređena" je već rješenjima PPUO Milna tj. planiranom cestom koja presijeca tu zonu. U „Bijaci - jug", složenost evidentiranih inicijativa / vlasničke strukture, postojeća izgradnja, blizina naselja Milna i uz to vezane smjernice PPUO Milna, također upućuju na „fragmentiranje" ovog građevinskog područja. Na tom tragu, a sukladno smjernicama i odredbama PPUO Milna, poželjno je i moguće da se od juga prema sjeveru predjela Bijaka, u dosezima urbanističkog plana uređenja, uspostavi pažljiva gradacija inkluzivnosti / ekskluzivnosti, uz potpuno zadržavanje usmjerenosti na više i visoke kategorije smještaja / usluge.

Opisani koncept „fragmentacije" dobro korespondira s nizom ostalih ciljeva – proizlazećim općim karakteristikama fizičke strukture, većom inkluzivnosti obuhvata, mogućnostima fazne realizacije itd. Vjerojatan scenarij fazne provedbe - postepena realizacija kroz duže vremensko razdoblje - omogućit će da se sukladno postepenoj realizaciji prilagođavaju / racionaliziraju infrastrukturni zahvati, rješava potreba za kvalificiranom radnom snagom, prilagođava / stvara odgovarajuća turistička suprastrukture, te općenito da se postepeno očituju te lakše stabiliziraju socio-ekonomski i socio-kulturni efekti.

2.2.1. Racionalno korištenje i zaštita prostora u odnosu na postojeći i planirani broj korisnika, gustoću korištenja, obilježja izgrađene strukture, vrijednost i posebnosti krajobraza, prirodnih i kulturno-povijesnih i ambijentalnih cjelina

- Racionalno korištenje i zaštita prostora u odnosu na postojeći i planirani broj korisnika, te gustoću korištenja

S ukupno najviše 1600 stalnih kreveta na ukupnoj površini od cca 30 ha (sukladno strateškim dokumentima prostornog uređenja - 2 x cca 15 ha, 2 x 800 kreveta), proizlazi niska prosječna gustoća korištenja TZ „Bijaka - sjever" i TZ „Bijaka - jug" od cca 53 kreveta / hektaru. Kako je prethodno elaborirano, pretpostavlja se podjela na manje prostorne jedinice - faze. Kako je moguće (i poželjno) da se unutar obuhvata Plana osim prostornih jedinica za novoplanirane smještajne kapacitete, razgraniče veće površine (prostorne jedinice) isključivo za prateće sadržaje (sportsko-rekreacijske, uslužne, zabavne...), logično se javljaju „lokalne" koncentracije gustoće po prostornim jedinicama s novoplaniranim smještajnim kapacitetima. Međutim, pojedinačne prostorne jedinice - faze s novoplaniranim smještajnim kapacitetima moraju udovoljavati svim općim pravilima. Stoga se one ne mogu odrediti na način da imaju gustoću veću od 120 kreveta / hektaru. Također, moraju biti planirane na način da i same sadržavaju posebno utvrđene površine pretežito za smještajne zgrade, i posebno utvrđene površine za prateće odnosno zajedničke sadržaje.

Slučajevi „lokalnog" približavanja gustoći od 120 kreveta po hektaru unutar pojedine prostorne jedinice (faze), mogući su unutar TZ „Bijaka - sjever". Unutar područja „Bijaka - jug", zbog znatnog udjela postojećih smještajnih kapaciteta (318 stalnih kreveta), u bilo kojem racionalnom modelu raspodjele „preostalog broja kreveta" (ostaje 482 od najvećih dopuštenih 800 kreveta) na veći broj prostornih jedinica - kapaciteti i gustoće korištenja po pojedinačnim novoplaniranim prostornim jedinicama ne mogu biti veliki[27]. S takvim polazištima, nužno je da prevladavaju visoke kategorije „vila" i relativno malih hotela ili aparthotela, prilagođene posebnim tržištima, s tendencijom prema design / boutique tipu hotela / smještaja - manjim, ali vrlo posebnim, formalno te doživljajno oblikovanim kompleksima. Takvom tipu smještaja odgovaraju i posebni tipovi „ne-masovnih" pratećih sadržaja i tzv. „zajedničkih površina".

- Racionalno korištenje i zaštita prostora u odnosu na obilježja izgrađene strukture

Urbanistička kompozicija planirane fizičke strukture (hoteli, vile, zgrade pratećih sadržaja i dr. na cca 30 ha) mora biti raščlanjena i dinamična, općenito i lokalno primjerena (prilagođena) konfiguraciji terena. Na taj način se usklađuje s mjerilom susjednog naselja Milna i općim lokalnim krajobraznim obilježjima. Ciljevi koji određuju usklađenost izgrađene strukture s lokalnim identitetom i „slikom kraja" ne smiju biti rješenjima Plana i odredbama za provođenje interpretirani na način koji potiče pseudostilsko oblikovanje i/ili (karikaturalno) „insceniranje" tradicionalnih struktura. Planirani sadržaji i njihov prostorno-fizički okvir moraju biti suvremeni.

Sama podjela na prostorne jedinice i detalji prostorno-planskih rješenja (gradivi dijelovi - „zone za građenje", međusobno pozicioniranje gradivih površina za smještajne zgrade i prateće sadržaje susjednih cjelina, najveće dozvoljene visine...) moraju biti osmišljeni na način da na najmanju moguću mjeru svedu moguće nepovoljne učinke omogućavanja fazne realizacije. Međusobni odnosi pojedinačnih gradivih površina (posebno odnosi gradivih površina za hotele i gradivih površina za vile) s propisanim najvećim dopuštenim visinama, moraju voditi računa o (ne)zaklanjanju najatraktivnijih vizura - ponajprije, naravno, prema moru.

Potrebno je razmjerno detaljno utvrditi površine isključivo za prateće sadržaje osnovne ugostiteljsko-turističke namjene, uključujući i parkovno-perivojno uređene zelene površine unutar pojedinih prostornih jedinica (prateća uređenja). I unutar samih prostornih jedinica - faza realizacije - mora biti zadovoljeno pravilo o 40% površine za prateće sadržaje. Uz odgovarajući visok udjel razgraničenih površina - prostornih jedinica - isključivo za prateće sadržaje, unutar samih prostornih jedinica T2 i T1 moguće je „u 40%" obračunati i zajedničke površine tipa tematskih i/ili višenamjenskih perivoja.

Stoga, osim samom namjenom površina (sukladno karakteru dokumenta prostornog uređenja kakav je UPU, te mjerila 1:1000 u kojem se Plan izrađuje), obilježja izgrađene strukture moraju se pobliže regulirati:

- utvrđivanjem gradivih površina za smještajne zgrade odnosno zgrade pratećih sadržaja (time, ili posebno, određivanjem i međusobne udaljenosti zgrada), kao i pobližim određivanjem najveće dopuštene visine unutar tako utvrđenih gradivih površina; najveća dopuštena visina gradnje ograničena je odredbama za provođenje PPUO Milna, sukladno kojima je Planom

[27] Makar i uz uvođenje šire etapnosti u razvoju cjelokupnog predjela, odnosno većih „površina rezerviranih za budući razvoj".

moguće uspostaviti i više (restriktivnije) prostorne standarde;

- propisivanjem najveće dopuštene vrijednosti izgrađenosti i iskorištenosti građevnih čestica (sukladno ZPUG - izgrađenost pojedinačne građevne čestice ne smije biti veća od 30%, a koeficijent iskoristivosti ne smije biti veći od 0,8), te najmanjeg dopuštenog udjela zelenog / prirodnog terena (sukladno ZPUG - najmanje 40% površine svake građevne čestice mora biti uređeno kao parkovni nasadi i prirodno zelenilo);

- uvjetima oblikovanja građevina (pri čemu istovremeno treba uzeti u obzir slobodu arhitektonskog oblikovanja i mogućnost propisivanja ključnih zajedničkih oblikovnih karakteristika npr. vezano uz dominantnu boju građevina, oblikovanje krovišta i/ili sl.);

- sam pojam (tipološko određenje) „vile" s odgovarajućim uvjetima gradnje po grupama vila odnosno utvrđenim gradivim površinama za vile (s najvećim dopuštenim brojem kreveta te smještajnih jedinica), a kojima se osigurava visok kvalitet uređenja;

- *Racionalno korištenje i zaštita prostora u odnosu na vrijednost i posebnosti krajobraza, odnosno opće ambijentalne vrijednosti*

Nastavno na obilježja opisana u poglavlju 1.1.4. te poglavlje 2.1.4. ovog Obrazloženja, planirana izgrađena struktura - mjerilom / mjerilima kompozicije fizičke strukture te „intenzitetom sadržaja" - u smislu općih ambijentalnih vrijednosti, prvenstveno se mora prilagoditi odnosu s postojećim ambijentalnim kvalitetima susjednog naselja Milna i šireg konteksta Luke Milna. Na tom tragu, kao „mikro-destinacija" mora se prilagoditi tipu destinacije kojeg je dio i kojeg stvara / nadograđuje.

Izgrađene strukture u obuhvatu Plana bit će izložene vizurama s mora – u prilazu Luci Milna i naselju Milna te općenito vizurama s izrazito frekventnih plovnih putova kroz Splitska vrata. Stoga je njihov urbanistički i arhitektonski kvalitet od velikog značaja za „image" uže i šire destinacije te mora biti izniman.

Organizacija sadržaja može (s obzirom na površinu na kojoj se prostiru i očekivanu složenost internih odnosa) poprimiti „umjereno urbane" osobine (na tragu mjerila i drugih obilježja lokalnih naselja), ali se mora zadržati karakter pretežito mirnog odmorišnog i rekreacijskog područja, povezanog sa svojom zatečenom prirodnom i kulturnom atrakcijskom osnovom.

Sukladno odredbama PPUO Milna, te pobliže - sukladno obilježjima obuhvata Plana (postojeći teren i planirani sadržaji) i ovdje elaboriranim ciljevima - potrebno je odredbama za provođenje Plana pažljivo regulirati zahvate na uređenju terena, posebno: gradnju podzida (ograničenjem visine, uvjetima oblikovanja) i terasa (te onemogućiti radikalne zahvate u postojećem reljefu terena), uređenje pješačkih staza, vidikovaca, auditorija i sl. zahvata kojima se minimumom građenja (tj. radova, uređenja) postiže maksimum sadržaja, te uvjetovati opće visokokvalitetno hortikulturno uređenje prvenstveno autohtonim biljnim vrstama. Dio postojećeg zelenila Planom se mora valorizirati te očuvati, kao i dio postojećih suhozida i gomila.

Planom se moraju jasno utvrditi značajne površine koje se zadržavaju kao otvorene, kao i veće površine koje se moraju hortikulturno urediti sadnjom visoke vegetacije – pretežito u najužem obalnom pojasu (do 100 m udaljenosti od obalne crte), te mjestimice dublje u teritorij. Odnosi gradivih površina, otvorenih površina za različite vrste uređenja te površina za „visoko zelenilo" moraju biti cjelovito osmišljeni kako unutar pojedinih prostornih cjelina, tako i na razini cjelokupnog obuhvata.

Uzimajući u obzir razmjerno velik očekivani ukupan broj stacioniranih i povremenih korisnika, potrebno je optimizirati zahvate na uređenju obalne crte u okviru uređenja plaža - kupališta.

2.2.2. Unapređenje uređenja obuhvata Plana i komunalne infrastrukture

Sukladno ZPUG, a na temelju PPUO Milna, u svom obuhvatu Plan detaljnijim razgraničenjima površina odnosno planskim znakovima te odredbama za provođenje, mora odrediti prometnu, komunalnu i drugu infrastrukturu. U smislu (svrsi) unapređenja uređenja obuhvata Plana (ujedno i šireg područja naselja Milna) te s tim povezane komunalne infrastrukture, utvrđuju se sljedeći ciljevi prostornog uređenja:

a) cjelovito i racionalno planirati svu potrebnu suvremenu komunalnu i drugu infrastrukturu u obuhvatu Plana, koja će odgovarati potrebama (sadržajima i kapacitetima) na površinama za novu gradnju te upotpuniti nedostajuće elemente infrastrukturne opremljenosti područja postojećih konsolidiranih izgrađenih struktura („Donja Bijaka", „Mala Bijaka - istok", „Mala Bijaka - zapad" i dr.);

b) uz osiguranje zakonom propisanog javnog pristupa obali, javnim prometnim površinama povezati sadržaje u obuhvatu Plana (postojeću mjesnu i druge novoplanirane uređene plaže / kupališta, kao i novoplanirane prateće sadržaje) s naseljem Milna (glavna kolna veza s obilaznicom naselja Milna, kontinuitet dužobalne šetnice itd.); prioritet se treba dati kvaliteti pješačkih veza između naselja i sadržaja u obuhvatu.

Iz fragmentacije građevinskih područja T2 iz PPUO Milna na manje prostorne cjeline / prostorne jedinice, logično proizlazi veći udjel javnih (prometnih) površine odnosno svih linijskih i površinskih građevina javne, komunalne i druge infrastrukture nego što je uobičajen npr. u tipičnom integriranom resortu „1/1" (u kojem su „javne površine" samo simulacija javnog prostora). U takvoj prostornoj strukturi, razina uređenosti osnovne mreže javnih prometnih površina kao površina javne i komunalne infrastrukture, odnosno njeno održavanje, izvan je izravne kontrole uprava pojedinih turističkih naselja i hotela koji bi poslovali unutar predjela Bijaka. S druge strane, razina uređenosti javnih prometnih površina mora biti visoka (uključujući npr. detaljnije elemente oblikovanja). One moraju biti shvaćene i planirane kao integrirajući faktor cjeline obuhvata Plana.

Za javne kolno-pješačke, odnosno pješačko-kolne površine mješovitog profila utvrđene Planom, pretpostavlja se utvrđivanje zone smirenog prometa sukladno posebnom propisu. Treba pretpostaviti i druge mogućnosti razmjerno složenije regulacije prometa u obuhvatu Plana. Stoga treba očekivati nužnost

koordinacije budućih nositelja turističke ponude u obuhvatu Plana i Općine Milna[28].

Razmještaj i uvjete gradnje i uređenja pratećih sadržaja i uređenja unutar samih prostornih jedinica pojedinih turističkih naselja i hotela, odrediti Planom na način da površine pratećih sadržaja i uređenja susjednih prostornih jedinica mogu tvoriti širu mrežu protočnih (potencijalno inkluzivnih - «polu-javnih») površina, koja se nadovezuje na mrežu javnih prometnih površina i može je nadopunjavati.

Infrastrukturna rješenja u obuhvatu Plana moraju biti racionalno usklađena sa širom infrastrukturnom mrežom.

Koridori ili trase te površine infrastrukturnih sustava planiraju se na način da se primarno koriste postojeći pojasevi i ustrojavaju zajednički za više vodova.

Planiranje faznosti realizacije sadržaja u obuhvatu može se i treba se odnositi i na faze realizacije planirane javne i komunalne infrastrukture u obuhvatu, kao i odnosa realizacije pojedinih prostornih cjelina ugostiteljsko-turističke namjene sa realiziranim segmentima javne i komunalne infrastrukture.

Za opskrbu električnom energijom novoplanirane izgradnje u obuhvatu Plana potrebno je predvidjeti potreban broj TS 10(20)/0,4 kV, 630(1000) kVA, koje će sistemom ulaz-izlaz biti priključene na postojeći srednjenaponski kabel između TTS 10/0,4 kV MILNA 4 i STS 10/0,4 kV MILNA 7. Radi ostvarivanja mogućnosti dvostranog napajanja, potrebno je zbog nedovoljne prijenosne moći zamijeniti postojeći DV 10 kV „Milna-3 - Milna-7" (izvan obuhvata Plana), tj. izgraditi zamjenski KB 20 kV „Milna-3 - Milna-7". Također, rješenjima Plana treba pretpostavlti mogućnost dogradnje ili zamjene postojeće GTS Milna-4 (izvan obuhvata Plana).

Postojeća TK mreža u obuhvatu Plana - nepokretna zemaljska mreža - nadovezuje se na TK mrežu naselja Milna. Sagledavajući udaljenost obuhvata Plana od TK čvorišta „Milna" (izvan obuhvata Plana), kao i smještaj postojeće TK infrastrukture, može se zaključiti kako se sve potrebe budućih korisnika, kako za govornim tako i za širokopojasnim TK uslugama uspješno zadovoljavati postojeće TK čvorište. U sklopu planiranja novih sadržaja koji će zahtijevati TK priključak, potrebno je osigurati koridore za postavljanje TK infrastrukture, s naglaskom da do svakog planiranog objekta treba planirati i postaviti instalacijsku cijev, te je povezati na postojeću DTK. Trase DTK s planiraju na način da koriste suprotnu stranu prometnice u odnosu na elektroenergetske instalacije.

Općenito uzevši, za razvoj pokretnih komunikacija planira se izgradnja građevina infrastrukture pokretnih komunikacijskih mreža - baznih stanica (osnovnih postaja) s pripadajućim antenskim sustavima na antenskim prihvatima, uz poštivanje uvjeta građenja koji su zakonom propisani za takve vrste građevina. S obzirom na sadržaje u samom obuhvatu Plana i dobru opću pokrivenost područja Općine mobilnim komunikacijama, moguće je u obuhvatu ograničiti / posebno regulirati mogućnosti postavljanja osnovnih postaja (npr. utvrditi mogućnost postave isključivo mikro baznih stanica na zgrade uz načelo zajedničkog korištenja od strane svih operatora-koncesionara, bez određivanja „točkastih" lokacija).

Sve površine preko kojih prolazi javna mreža odvodnje i površine preko kojih prolazi javna vodovodna mreža, kao i priključni vodovi istih do nekretnine budućih korisnika trebaju predstavljati javno prometne površine tj. vlasništvo jedinice lokalne samouprave.

U obuhvatu Plana treba planirati razdjelni sustav odvodnje, u smislu da se posebno rješava odvodnja oborinskih voda i otpadnih voda u užem smislu - „fekalnih", tj. sanitarnih i drugih.

Sukladno PPUO Milna, odvodnja otpadnih voda planira se spajanjem na glavni kolektor koji otpadne vode odvodi izvan obuhvata Plana do uređaja za pročišćavanje «Zubatni Ratac» te podmorskog ispusta.

Realizacija planiranog kanalizacijskog sustava s pročišćavanjem i podmorskim ispustom je preduvjet za građenje novoplaniranih sadržaja i rekonstrukciju postojećih sadržaja u obuhvatu Plana.

Obzirom da na predmetnim područjima nema vodotoka niti javnog dobra, koji bi bili recipijenti oborinske kanalizacije, glavni kolektori oborinske odvodnje bi čiste i pročišćene oborinske vode trebali sprovoditi do mora.

Izgradnja procrpnice "Mirca" na području Grada Supetra je preduvjet za dogradnju vodoopskrbnog podsustava Bijaka.

Potrebno je uzeti u obzir moguće dopunske elemente sustava vodoopskrbe: gradnju i korištenje sezonskih akumulacija, desalinizaciju morske vode, dovoz vode vodonoscima, gradnja sustava u kojem/kojima se uz odgovarajuće pročišćavanje oborinske vode akumuliraju i ponovo koriste kao „tehnička voda" (npr. za sanitarna ispiranja, zalijevanje hortikulturnih površina i sl.), varijante gradnje zasebne hidrantske mreže s korištenjem mora kao izvora vode, korištenje hidrantskog sustava za crpljenja vode s vodonosca i transport do akumulacije, crpljenje mora i punjenje bazena (preko hidranata i vatrogasnih crijeva), korištenje hidrantskog sustava za crpljenje oborinskih voda iz retencijskog bazena smještenog u blizini crpnog postrojenja (koje treba biti smješteno što bliže moru i na što nižoj koti) i drugi alternativni sustavi u skladu s važećim propisima i normama.

Plan mora biti osmišljen na način da građenje (period izvedbe) novije faze ima što manji nepovoljan utjecaj na fazu koja je realizirana i koja se koristi. U konačnici, sve prostorne jedinice, prometni i ostali infrastrukturni sustavi - moraju tvoriti skladnu cjelinu i djelovati sinergijski. Rješenja trebaju uzeti u obzir mogućnost okrupnjavanja većih upravljačkih (poslovnih) cjelina.

[28] U konačnici, vodit će se računa npr. i o signalizaciji i interpretaciji prostora na javnim prometnim površinama kao jednom od elemenata turističke suprastrukture. Nedvojbeno je da će različiti nositelji turističke ponude u obuhvatu Plana biti međusobni konkurenti, iako će imati mnoge zajedničke ciljeve i interese. Bar dio tih ciljeva i interesa moći će bolje ostvariti zajedničkim djelovanjem, nego zasebnim te niz aktivnosti koordinirati s Općinom Milna odnosno s TZ. Treba pretpostaviti koordinaciju u okviru promocijskih aktivnosti i informacija, zaštite resursa destinacije itd.

Izvodi - vizualizacije - iz najelaboriranijih prijedloga zainteresiranih gospodarskih subjekata zaprimljenih i razmatranih tijekom postupka izrade Plana

3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

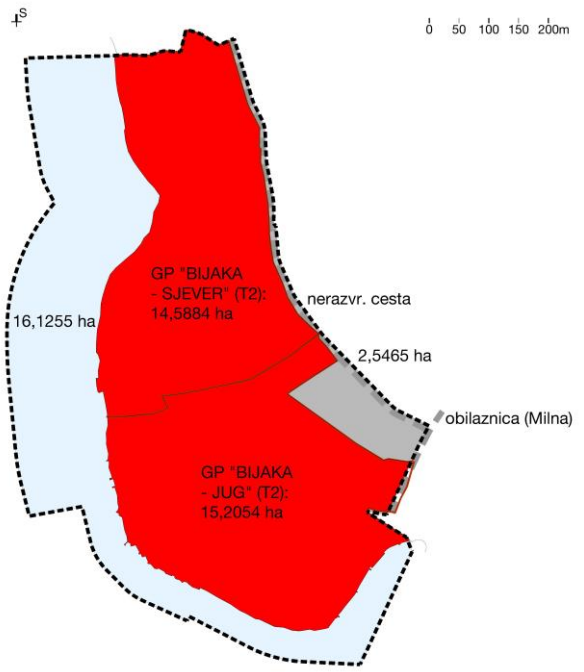
3.1. Program gradnje i uređenja prostora

Sukladno polazištima i ciljevima elaboriranim u poglavljima 1. i 2. ovog Obrazloženja, program gradnje i uređenja prostora u obuhvatu pobliže je utvrđen tijekom samog postupka pripreme nacrta prijedloga Plana, te preispitan i dopunjen temeljem provedenih javnih rasprava.

3.1.1. Rekapitulacija ključnih polazišta temeljem kojih je utvrđen program gradnje i uređenja prostora

TABLICA 3-1.: KVANTIFIKACIJA POLAZIŠNIH SASTAVNICA TERITORIJA U OBUHVATU PLANA

POLAZIŠNE SASTAVNICE OBUHVATA PLANA			POVRŠINA (ha) / udjel u ukupnoj površini teritorija (%)			udjel u ukupnoj površini obuhvata UPU-a (%)
TERITORIJ	IZDVOJENA GRAĐEVINSKA PODRUČJA (GP) ZA UGOST.-TURIST. NAMJENU (T2)	GP (T2) "BIJAKA - SJEVER"	14,5884	/	45,11	30,10
		GP (T2) "BIJAKA - JUG"	15,2054	/	47,02	31,37
		GP ukupno	29,7938	/	92,13	61,47
	OSTALO - izvan GP		2,5465	/	7,87	5,25
		teritorij ukupno	32,3403	/	100,00	66,73
AKVATORIJ		akvatorij ukupno	16,1255	/	-	33,27
		OBUHVAT UKUPNO	48,4658	-	-	100,00



Kartogramski prikaz polazišnih sastavnica obuhvata Plana

Osnovna programska polazišta, pobliže razrađena Planom, određena su strateškim dokumentom prostornog uređenja lokalne razine - PPUO Milna, prema kojima obuhvat Plana sadržava:

I. izdvojena građevinska područja (izvan naselja) gospodarske - ugostiteljsko-turističke namjene

(a) turističko naselje (T2)

„BIJAKA – SJEVER“ (oznaka: BS),

(b) turističko naselje (T2)

„BIJAKA – JUG“ (oznaka: BJ)
- djelomično izgrađeno,

oba najvećeg dopuštenog kapaciteta 800 kreveta (ukupno u obuhvatu Plana: 1600 kreveta na ukupno 29,7938 ha[1] izdvojenih građevinskih područja ugostiteljsko-turističke namjene, prosječna gustoća korištenja 53,7 kreveta / ha);

II. površine izvan građevinskog područja (GP) prema PPUO Milna

(a) segment, dnosno veći dio koridora planirane nerazvrstane ceste koja se od planirane obilaznice naselja Milna pruža uz granicu obuhvata na način da vanjski rub koridora te nerazvrstane ceste određuje istočnu granicu obuhvata;

(b) kopnenu površinu izvan građevinskog područja - između granice izdvojenog građevinskog područja «Bijaka – jug» i planirane nerazvrstane ceste (opisane pod II.(a)), odnosno planirane obilaznice naselja Milna.

(c) akvatorij - površinu mora odnosno dijela pomorskog dobra povezanu s planiranim uređenim plažama, jednim ili dva (turistička) privezišta uz „Bijaku - sjever“ s ukupno najviše 20 vezova, te s postojećom marinom „Vlaška“ kojoj je u PPSDŽ te nastavno u PPUO Milna utvrđen najveći dopušteni kapacitet od 60 vezova.

Navedena programska polazišta sadržana su i u Odluci o izradi Plana. Međutim, u odnosu na ocjenu stanja u obuhvatu Plana odnosno ciljeve i programska polazišta iz Odluke o izradi, treba napomenuti:

(a) Za potrebe izrade nacrta prijedloga Plana, izvršen je detaljniji uvid u dostupnu dokumentaciju o postojećim ugostiteljsko-turističkim građevinama u području obuhvata Plana - izvorno planiranim kao „apartmani“ (ex DPU „Mala Bijaka“), odnosno „turistički apartmani“ (ex DPU „Donja Bijaka“). Utvrđen je postojeći kapacitet od 318 stalnih kreveta u 140 apartmana i jednom studio-apartmanu.

(b) Prema obavljenim konzultacijama sa Javnom ustanovom Županijski zavod za prostorno uređenje Splitsko-dalmatinske županije, odnosno prema ID PPSDŽ, planiranje morske luke otvorene za javni promet na lokaciji Duboki Botac (kako je planirano u PPUO Milna) - nije moguće jer nije u skladu (nije planirano) županijskim planom.

[1] Podatak (kao i podaci u Tablici 3-1.) temeljem prenošenja granica GP na PGP na kojoj se izrađuje Plan.

Kao provedbeni dokument prostornog uređenja, Plan detaljnijim razgraničenjima površina odnosno planskim znakovima te odredbama za provođenje određuje osobito :

(a) javne prometne površine i druge površinske građevine infrastrukture,

(b) podjelu svakog od izdvojenih građevinskih područja na manje prostorne cjeline - prostorne jedinice, odnosno razmještaj djelatnosti u prostoru uključujući i razgraničenja na pomorskom dobru (u prijedlogu Plana: više manjih turističkih naselja i hotel s pratećim sadržajima, posebno razgraničeni prateći sadržaji, kupališta - uređene plaže, marina, turističko privezište),

(c) uvjete uređenja i korištenja površina, odnosno način i uvjete gradnje građevina (što u Planu uključuje i „unutarnje zoniranje“ prostornih jedinica turističkih naselja i hotela prema namjeni i korištenju s osnovom interne prometne mreže),

Ciljevi prostornog uređenja s nizom smjernica elaborirani su u poglavlju 2. ovog Obrazloženja.

Sukladno pretodno iznesenom, kao ostala polazišta ključna za pobliže utvrđivanje programa gradnje i uređenja prostora, izdvajamo:

(a) ZPUG propisuje da se od ukupnog smještajnog kapaciteta unutar izdvojenih građevinskih područja ugostiteljske namjene - turističkih naselja (T2) planiranih temeljem županijskog plana, 30% (najmanje) mora planirati u hotelu / hotelima, a 70% (najviše) u vilama.

(b) unutar pojasa do 100 m udaljenosti od obalne crte, sukladno ZPUG, ne može se planirati niti se može graditi nova smještajna građevina;

(c) najmanje 40% površine svakog građevinskog područja ugostiteljsko-turističke namjene treba biti Planom razgraničeno za prateće sadržaje turističkog naselja - ugostiteljske, trgovačke, uslužne, zabavne, sportsko-rekreacijske, uključujući uređene zajedničke javne / polu-javne površine - namijenjene stacionarnim i povremenim vanjskim korisnicima turističkog naselja; u slučaju predviđene faznosti gradnje, odnosno podjele na manje prostorne cjeline / jedinice, unutar faza, odnosno prostornih cjelina / jedinica također moraju biti zadovoljeni opisani odnosi površina za smještajne kapacitete, prateće sadržaje i zajedničke javne / polu-javne površine.

(d) prostorna cjelina ugostiteljsko-turističke namjene širine veće od 500m uz obalu mora imati najmanje jedan javni kolno-pješački pristup do obale, minimalne širine 15m.

U odnosu na navedena polazišta, tijekom pripreme nacrta prijedloga Plana, izdvojile su se sljedeće problemske točke:

(a) nužnost specifične razrade prostorno-planskih odredbi i smjernica PPUO Milna – utvrđenih u Odluci o izradi kao programska polazišta Plana - s obzirom na izostanak prethodne stručne studije („sektorske“ - izvan djelokruga urbanističkog planiranja) koja bi pobliže utvrdila program, sadržaje i karakter „destinacije Bijaka“;

(b) pitanje odnosa prema prijedlozima zainteresiranih gospodarskih subjekata i činjenici da za dio površina i nakon provedenih dviju prethodnih rasprava nisu pristigla očitovanja zainteresiranih subjekata odnosno vlasnika zemljišta;

(c) odnos mjerila 1:1000 u kojem se izrađuje Plan koje sugerira razradu «u maniri DPU-a» i neusklađenosti topografske i katastarske komponente PGP na kojoj se izrađuje Plan;

(d) uklapanje postojeće izgradnje unutar „Bijake – jug“ u rješenja UPU-a;

(e) problem koji proizlazi iz činjenice da je u postojećim ugostiteljsko-turističkim građevinama u „Bijaci - jug“ (na građevnim česticama koje čine ukupno tek cca 8,3% tog građevinskog područja) koncentrirano postojećih 318 kreveta, tj. čak cca 40% najvećeg dopuštenog ukupnog smještajnog kapaciteta „Bijake - jug“ planiranog u PPSDŽ te PPUO Milna.

Detaljna objašnjenja i stavovi Izrađivača vezano uz pitanje programa i razvoj koncepta Plana izloženi su u elaboratu "UPU Bijaka - dosadašnji tijek postupka izrade, razvoj koncepta te prikaz i analiza varijantnih rješenja korištenja i namjene površina" (dalje u tekstu: Elaborat) iz srpnja 2010. godine.

Tijek postupka izrade Nacrta prijedloga Plana detaljno je opisan u Izvješću o prethodnim raspravama, uključujući i smjernice temeljem kojih je izrađen Nacrt prijedloga Plana (za utvrđivanje) za javnu raspravu.

3.1.2. Razvoj koncepta Plana

3.1.2.1. Pitanje razrade programa i odnosa prema zaprimljenim prijedlozima zainteresiranih gospodarskih subjekata

Odlukom o izradi Plana je, između ostalog, utvrđeno provođenje postupka izrade uz transparentan način sudjelovanja svih zainteresiranih gospodarskih subjekata, odnosno vlasnika zemljišta u području obuhvata. Kroz očitovanja na Odluku te dalje tijekom prethodnih rasprava, precizno su evidentirane postojeće inicijative i vlasnici koji su se odazvali pozivu da participiraju u postupku izrade.

Izrađivač je analizirao pristigle prijedloge, a evidencija zaprimljenih prijedloga i osnovni elementi analiza te proces izrade nacrta prijedloga UPU-a – kroz dvije prethodne rasprave i jednu „radionicu“ (tematsku sjednicu općinskog vijeća s pozvanim sudionicima u izradi Plana) – kontinuirano su prezentirani svim sudionicima uz mogućnost suprotstavljanja stavova i otvorene diskusije „na licu mjesta“.

Inicijalnim očitovanjima na Odluku o izradi, zainteresirani gospodarski subjekti i vlasnici, dostavili su svoje prijedloge u formi idejnih rješenja, programa, prijedloga itd. različitih razina razrađenosti, ili tek u formi iskaza zainteresiranosti da budu sudionici prethodnih rasprava (pojedinačni vlasnici manjih čestica). S druge strane, za značajan dio čestica u obuhvatu, niti nakon više od dvije godine od objave izrade plana, te objavljenih i održanih dviju prethodnih rasprava – nisu dobivena očitovanja zainteresiranih (gospodarskih) subjekata odnosno vlasnika zemljišta.

Izvod iz dijela prijedloga zainteresiranih gospodarskih subjekata, pristiglih kao očitovanja na Odluku o izradi Plana

Kako je elaborirano u poglavlju 2. Ciljevi prostornog uređenja, ključne smjernice za nastavak rada određene su Zaključcima Općinskog vijeća Općine Milna temeljem diskusije sa sjednice – konzultacija vijeća, izrađivača i pozvanih sudionika prethodnih rasprava u izradi UPU Bijaka („radionice“) – održane 26. studenog 2009. godine u Milni.

3.1.2.2. Podjela na prostorne cjeline

Suočen sa značajnom fragmentarnošću („rascjepkanošću“) inicijativa, odnosno neujednačeno domišljenim parcijalnim programima, Izrađivač je do druge prethodne rasprave nastojao, balansirajući niz čimbenika, utvrditi mogućnost podjele svakog od dvaju planiranih izdvojenih građevinskih područja (T2) na manje prostorno-funkcionalne cjeline. Riječ je bila, prvenstveno, o najmanjim „relativno autonomnim“ cjelinama koje bi mogle biti utvrđene kao zasebna turistička naselja ili hoteli u smislu odgovarajućeg pravilnika o kategorizaciji smještajnih objekta, te zajednički formirati dva turistička naselja u smislu dokumenata prostornog uređenja.

Važno je naglasiti kako bi svaka na opisan način određena prostorna cjelina-jedinica morala predstavljati „situaciju 1/1“ - građevnu česticu za koju se ishodi lokacijska dozvola - te morala imati osiguran pristup na javnu kolnu prometnu površinu, odnosno priključke na ostalu infrastrukturu. Tako sa na predjelu Bijaka, posebno unutar područja „Bijaka – jug“, među prostornim cjelinama javlja značajnija mreža javnih prometnih površina i ostale javne i komunalne infrastrukture. Takvim smjerom razrade, Bijaka se udaljava od uobičajenih primjera turističkih naselja tipa „integriranih resorta“... Nadalje, takvom podjelom se prostorne cjeline-jedinice utvrđuju kao potencijalne faza realizacije, za koje moraju vrijediti pravila o udjelu površina za prateće sadržaje, udjelu smještaja u hotelu odnosno vilama u odnosu na ukupni smještajni kapacitet cjeline-jedinice i dr.

Podjela «Bijake – sjever» na dvije prostorne cjeline „predodređena“ je već rješenjima PPUO Milna tj. planiranom cestom koja presijeca tu zonu. Podjela relativno dobro korespondira s postojećom vlasničkom strukturom i evidentiranim inicijativama, u smislu da sjeverna prostorna cjelina unutar „Bijake – sjever“ odgovara jednoj od najelaboriranijih inicijativa, te općim prostornim mogućnostima, a u južnom dijelu ostavlja više mogućnosti razrade - uz planerski stav da je u tom dijelu najprimjerenije ustrajati na nužnosti daljnje konsolidacije strukture (tj. ne dozvoliti daljnju fragmentaciju) kako bi se stvorila održiva i što kvalitetnija prostorna cjelina. Prema takvom konceptu, dakle, sama „Bijaka – sjever“ može se podijeliti na dva manja integrirana resorta. Međutim, podjela «Bijake – jug» predstavlja puno složeniji izazov zbog znatnije fragmentarnosti inicijativa i raznolike postojeće izgradnje u toj zoni.

Variranjem niza mogućnosti, uzimajući u obzir obvezu osiguranja javnog cestovno-pješačkog pristupa do obale širine najmanje 15 m te ostale elemente općeg prometnog rješenja, odnose u kontaktnom području „Bijake - sjever“ i „Biake - jug“ te niz detalja vezanih uz postojeću izgradnju u području „Bijaka - jug“ došlo se do dvije varijante prometnog rješenja, odnosno podjele na prostorne jedinice. Varijante je Izrađivač zajedno s detaljnim analizama i objašnjenjima uobličio u poseban elaborat koji je dostavio Nositelju, a Nositelj svim sudionicima prethodnih rasprava. Nakon zaprimljenih reakcija, Nositelj i Izrađivač su za razradu odabrali 2. varijantu iz elaborata (kako je elaboratom i predloženo, a reakcijama sudionika potvrđeno).

3.1.2.3. Raspodjela smještajnih kapaciteta po prostornim cjelinama

Zajednička karakteristika svih analiziranih modela raspodjele smještajnih kapaciteta po prostornim cjelinama je da kao temeljni i odlučujući kriterij uzimaju „proporcionalnu raspodjelu prema površinama“. Proporcionalnost podrazumijeva izravno oslanjanje na udio mjerodavne površine (numerički iskazane) u ukupnom zbiru (istih takvih) mjerodavnih površina. Modeli se razlikuju po odabiru mjerodavne površine, te koriste: ukupnu površinu cjeline, površinu dijela cjeline unutar PGP-a, „efektivni“, ili „korigirani efektivni“ dio cjeline za gradnju smještajnih kapaciteta.

Međutim, svi analizirani modeli distribucije kapaciteta, ukazuju na složenost i ograničene domete pokušaja uspostave modela s takvim temeljnim i odlučujućim kriterijem.

Izvodi iz analiza modela distribucije smještajnih kapaciteta po novoplaniranim prostornim jedinicama T2 i T1, izrađenih tijekom pripreme nacrta prijedloga plana

Složenost je očita, jer se svaki pokušaj uspostave jasnog matematičkog modela susreće s nizom mogućih dvojbi i prigovora na refleksiju modela na pojedinačne slučajeve sa svojim osobitostima, npr.:

– pozicija pojedine cjeline u odnosu na obalnu crtu, odnosno crtu 100m udaljenu od obalne,

– pretpostavljeni / planirani udjel površina za prateće sadržaje unutar pojedine cjeline,

– proizlazeće gustoće korištenja na razini prostorne cjeline i pojedinih segmenata cjeline

– različite slučajeve postojeće izgradnje u području «Bijaka – jug» itd.

Uzimajući u obzir moguće dvojbe i prigovore, a u okvirima samog karaktera dokumenta prostornog uređenja kakav je UPU i mjerila u kojem se izrađuje, svaki postavljeni model gotovo odmah upućuje na uspostavu sljedećeg, složenijeg modela...

Složenost proizlazi i iz činjenice da svaki od analiziranih modela sadržava dvojbu: da li je primjerenije referirati se na planiranu površinu cjelina, ili na površine izvornih katastarskih čestica iz kojih je cjelina formirana? Svakako se čini „fer" da se u izračunu koriste izvorne površine. Međutim, nivelirane gustoće na razini izvornih površina katastarskih čestica, u planiranim cjelinama divergiraju (u konačnici neke cjeline imaju veće, a neke manje gustoće). Pri tom, gustoće u planiranim cjelinama postaju manje uvjetovane primjerenim prostornim parametrom za konačno planiranu površinu cjeline, a više „prethodnim stanjem".

Pod ograničenošću dometa analiziranih modela distribucije kapaciteta, podrazumijevamo slijedeće:

- „Proporcionalna raspodjela prema površinama" je, kako smo već istaknuli, numerička vrijednost – kvantitativna. Pri tom, kvalitativni aspekti ostaju zanemareni (osim, djelomično, u 4. modelu i njegovim varijantama). Naime, modeli ne valoriziraju osobine pojedine mikrolokacije (npr. oblik pojedine površine te mogućnosti koje on uvjetuje...) niti međuodnose u okviru cijele „zone" („Bijaka – sjever", ili „Bijaka – jug") te primjereni karakter izgradnje na pojedinoj površini koji bi proizašao iz primjene takvih kriterija...

- Na okvirno, „matematički" postavljenu raspodjelu kapaciteta po svakoj od cjelina, tek treba primijeniti sve ostale kriterije PPUO Milna i PPSDŽ te ZPUG (izgrađenost i iskoristivost, udjel zelenih površina – parkovnih nasada i prirodnog zelenila, odgovarajući broj parkirališnih mjesta, niz elemenata pravilnika o kategorizaciji smještajnih objekata iz skupine hoteli...) koji realizaciju kapaciteta kakvi proizlaze iz razmatranih modela mogu činiti upitnom...

- Na razini cjeline turističkih naselja iz PPUO – „Bijaka – sjever" i „Bijaka – jug" – potrebno je uspostaviti odnos u kojem u okviru svakog od turističkih naselja, od najvećih dozvoljenih kapaciteta planira najmanje 30% u hotelu / hotelima, a najviše 70% u „vilama". Polazišno se pretpostavlja, dakle, dominacija „vila" te je tim još važniji precizan odabir njihove tipologije - individualne (komforne, de luxe... - samostojeće), poluugrađene (dvojne) i ugrađene (nizovi), ili „u obliku naseljskih struktura". Pri tom treba imati u vidu i „Kriterije za planiranje turističkih predjela obalnog područja mora" Savjeta za prostorno uređenje RH odnosno njihovu primjenu i prilagodbu odgovarajućem prostornom kontekstu na razini ovog UPU-a. Svaki od odabranih tipova, naime, upućuje na odgovarajući proračunski broj kreveta po vili – smještajnoj jedinici te parametre izgrađenosti i iskorištenosti. Složenost svih pravila i kriterija primijenjenih na pojedinu prostornu jedinicu najbolje ilustrira jedinica T2-2-BJ koja predstavlja najmanje „turističko naselje" u obuhvatu. Za nju najprimjerenijim programom smatramo, osim rekonstrukcije postojećeg objekta, izgradnju još najviše 5 visokokategoriziranih individualnih vila: 5x6=30 kreveta, ili (uz posebne uvjete) max. „5 volumena" - 5 dvojnih vila (10 jedinica). Kapaciteti u vilama i hotelu međusobno su uvjetovani, Ako se na razini jedinice odredi najveći dopušteni kapacitet, najveći dopušteni kapacitet vila uvjetovan je brojem kreveta koji se rekonstrukcijom projektira u hotelu (postojeći broj je 16, a pretpostavlja se kako se rekonstrukcijom ne može povećati na više od 24).

- Planira li se pojedinim cjelinama veći ili složeniji opseg pratećih sadržaja, održivost takvih cjelina na specifičan način je uvjetovana planiranjem odgovarajućeg broja kreveta. Time ulazimo na „klizak teren" procjene razvojnog potencijala pojedinih prostornih cjelina, odnosno njihovog značaja za održivost funkcioniranja „Bijake – sjever» i «Bijake – jug» u cjelini (uzimajući u obzir karakter predviđenog programa za pojedinu cjelinu te njegov utjecaj na image ukupne «zone», odnosno opseg i karakter planiranih pratećih sadržaja te njihovu refleksiju na produljenje sezone od interesa i za svaku od ostalih „pod-cjelina")...

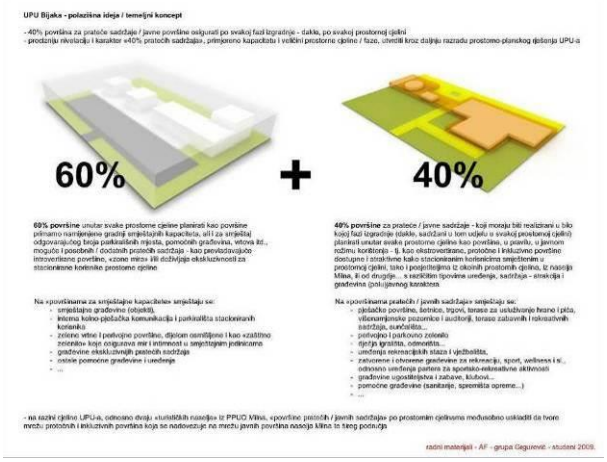
- Sve moguće varijacije na temu faznosti izgradnje, moguće i unutar samih cjelina, otvaraju mogućnost niza poželjnih (bilo s neutralne pozicije planiranja harmoničnih i održivih „zona" i/ili s pozicije mogućnosti koje se otvaraju subjektima koji su nositelj inicijativa u pojedinim cjelinama) intervencija u raspodjelu koja proizlazi iz bilo kojeg od razmatranih modela...

Dakle, sve analizirane modele treba shvatiti kao orijentacijske, u smislu da ukazuju na raspon u kojem se kreće broj kreveta u nekoj od cjelina ako se kao temeljni i odlučujući kriterij za raspodjelu smještajnih kapaciteta uzima kriterij „proporcionalne raspodjele prema površinama".

Postojeći smještajni kapaciteti u području „Bijaka – jug“ znatno umanjuju broj kreveta koji se može dijeliti na druge površine unutar tog područja. Međutim, ne smije se zaboraviti kako, bar u načelu, preostali broj sam po sebi ne bi bio neodrživ programski input kad fragmentacije tog područja (izuzev površina s postojećom izgradnjom) ne bi bilo, ili kad bi bila minimalna... Drugim riječima, preliminarni prijedlog je jasno ukazivao na poseban problem do kojeg dovodi značajnije fragmentiranje građevinskog područja na više „autonomnih“ prostornih cjelina – kapaciteti po prostornim cjelinama su jedva (ako uopće) osiguravali održivost cjelina u „Bijaci – jug“. U bilo kojem modelu raspodjele planiranih ukupnih smještajnih kapaciteta na predjelu Bijaka, očito je da kapaciteti po pojedinačnim cjelinama ne mogu biti veliki, posebno u području „Bijaka – jug“. S takvim ulaznim podatkom, nužno je da u tom području prevladavaju visoke kategorije „vila“ i relativno malih hotela, prilagođene posebnim tržištima, s tendencijom prema design / boutique tipu hotela / smještaja - manjim, ali vrlo posebnim, formalno te doživljajno oblikovanim kompleksima. Takvom tipu smještaja odgovaraju i posebni tipovi „ne-masovnih“ pratećih sadržaja i zajedničkih površina.

3.1.2.4. Propisani udjel pratećih sadržaja u svakoj od prostornih cjelina

Uz pitanje prostorno-funkcionalno opravdane i „fer“ distribucije smještajnih kapaciteta po pojedinim prostornim cjelinama, implementacija pravila o najmanje 40% površina za prateće sadržaje unutar svake cjeline u specifičnom slučaju UPU „Bijaka“ predstavlja dodatni izazov. Situacija je tim složenija što se odgovori na ta dva izazova izrazito međusobno uvjetovani.



Izvod iz prezentacijskih materijala pripremljenih tijekom izrade nacrta prijedloga Plana: ilustracija sadržaja (namjena, vrsta) na površinama utvrđenim pretežito za smještajne građevine s pratećim uređenjima i površina utvrđenim isključivo za prateće, odnosno tzv. „zajedničke“ sadržaje

Pravilo o 40% površina za prateće sadržaje, temelji se na odredbama PPSDŽ, razrađenim u odredbama PPUO Milna. Vezano uz pitanje odgovarajućeg udjela pratećih sadržaja u svakoj od faza realizacije, temelji se i na odredbama Zakona o prostornom uređenju i gradnji. Sukladno polazišnoj ideji / temeljnom konceptu, „relativno autonomne“ prostorne jedinice ujedno su i potencijalne faze realizacije. Dakle, 40% površina za prateće sadržaje treba planirati po svakoj prostornoj jedinici koja sadržava smještajne kapacitete. Preciznija nivelacija i karakter «40% pratećih sadržaja», primjereno kapacitetu i veličini prostorne cjeline / faze, ugrađena je u Nacrt prijedlogaPlana.

U polaznom (idealnom, konceptualnom) modelu - kojim se željelo ilustrirati primjenu propisa te razradu koju smatramo primjerenom za predjel Bijaka - 60% površine svake prostorne cjeline čine površine primarno namijenjene gradnji smještajnih kapaciteta, što podrazumijeva i smještaj primjerenog (propisanog) broja parkirališnih mjesta, te pomoćnih građevina, vrtova itd. moguće i posebnih / dodatnih pratećih sadržaja. Doživljajno, može se ustvrditi kako je riječ o prevladavajuće introvertiranim površinama, «zonama mira» i/ili doživljaja ekskluzivnosti za stacionirane korisnike prostorne cjeline.

S obzirom na introvertirani karakter površina za smještajne kapacitete, 40% površina za prateće sadržaje u svakoj od prostornih cjelina interpretirano je kao 40% ekstrovertiranih, protočnih i inkluzivnih površina - površina u javnom ili polujavnom režimu korištenja – atraktivnih i dostupnih kako stacioniranim korisnicima smještenim u prostornoj cjelini, tako i posjetiteljima iz okolnih prostornih cjelina, iz naselja Milna, ili od drugdje... s različitim tipovima uređenja, sadržaja - atrakcija i građevina polujavnog karaktera.

Na «površinama pratećih / javnih sadržaja» bi se smjestile: pješačke površine, šetnice, trgovi, terase za usluživanje hrane i pića, višenamjenske pozornice i auditoriji, terase zabavnih i rekreativnih sadržaja, sunčališta, perivojno i parkovno zelenilo, dječja igrališta, odmorišta, uređenja rekreacijskih staza i vježbališta, zatvorene i otvorene građevine za rekreaciju, sport, wellness i sl., odnosno uređenja partera za sportsko-rekreativne aktivnosti, građevine ugostiteljstva i zabave, klubovi, pomoćne građevine (sanitarije, spremišta opreme) itd.

U takvom konceptu, prostorna cjelina mora biti „1/1“, ali unutar sebe sadržavati razgraničenje na dio/dijelove koji mogu poprimiti izrazitiji karakter „zatvorenog susjedstva“ te dio/dijelove u kojem/kojima trebaju biti koncentrirani prateći sadržaji i uređenja za koje se prema polazišnom modelu pretpostavlja inkluzivni i protočni karakter. Važno je da se, u takvom konceptu, dijelom površina za prateće sadržaje smatraju npr. i parkovno i perivojno uređeni potezi unutar prostornih cjelina koji, uz odgovarajuće uređenje, također predstavljaju površine za rekreaciju, odnosno prateće sadržaje (npr. tematski vrtovi, perivojni trgovi...). U daljnjoj razradi te u samom kasnijem funkcioniranju, polujavni režim korištenja može se regulirati na različite načine u skladu s veličinom / kapacitetom i karakteristikama pojedine cjeline, odnosno propisima i budućom poslovno-upravljačkom politikom, moguće i na dnevnoj te sezonskoj razini.

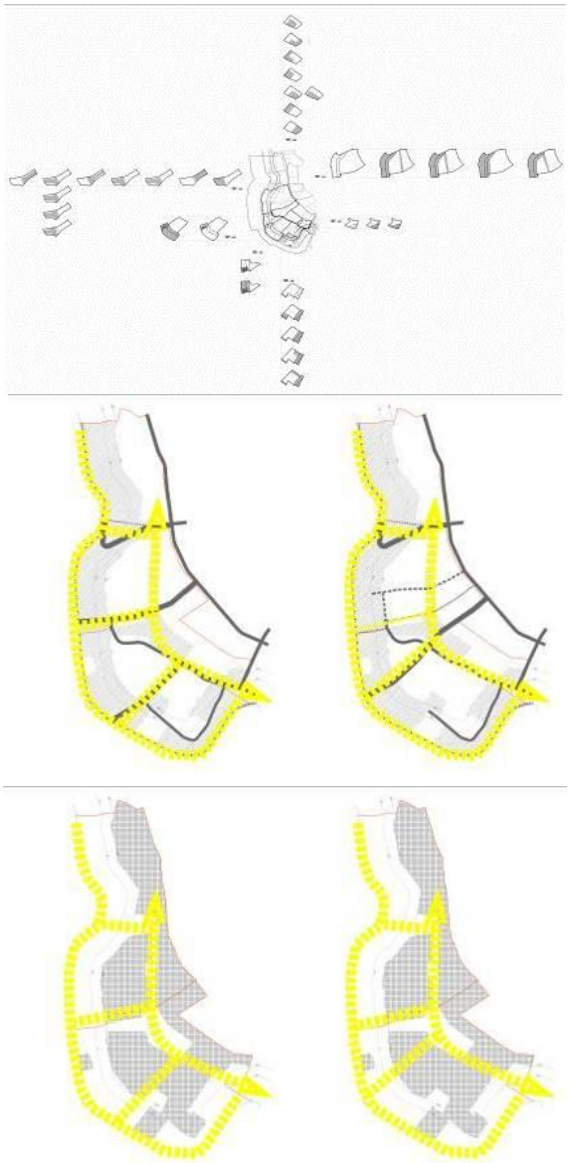
Polazi se, dakle, od ideje da na razini cjeline obuhvata UPU-a, odnosno dvaju turističkih naselja iz PPUO Milna, «površine pratećih / (polu)javnih sadržaja» po prostornim cjelinama treba međusobno uskladiti kako bi mogle tvoriti mrežu protočnih (inkluzivnih) površina koja se nadovezuje na mrežu javne prometne infrastrukture – unutar samog obuhvata UPU-a te naselja Milna i šireg područja.

S ovakvih polazišta, nastoji se: prevladati fragmentarnost pojedinačnih izvornih inicijativa, uspostaviti povoljne međuodnose bučnijih i/ili protočnih i mirnijih, introvertiranih dijelova pojedinih prostornih

cjelina, olakšati relativnu fleksibilnost budućih upravljačkih modela koji bi mogli obuhvatiti i više prostornih cjelina... sve s ciljem stvaranja koherentne i uređene strukture u obuhvatu UPU-a u, sukladno polazištima i cijevima prostornog uređenja elaboriranim u ovom Obrazloženju.

3.1.2.5. Struktura cjeline

Polazeći od važećih propisa i dokumenata prostornog uređenja, a uzimajući u obzir (i analizirajući) prijedloge zainteresiranih gospodarskih subjekata / vlasnika transparentno evidentirane kroz tijek izrade nacrta prijedloga UPU „Bijaka“ (očitovanja na Odluku o izradi, preliminarni koncept, 1. i 2. prethodna rasprava), Izrađivač je unutar predloženih prostornih cjelina istraživao moguća razgraničenja „odnosa 40 : 60“ promatrajući na koji se način pojedine varijante mogu međusobno uklopiti u prostorno-funkcionalno i doživljajno koherentnu mrežu na razini cjeline obuhvata UPU-a.



Izvod iz prezentacijskih materijala izrađenih tijekom izrade nacrta prijedloga Plana: shematski prikazi „varijacija“ unutrašnje organizacije pojedinih prostornih cjelina / jedinica te 2 varijante osnovne prometne organizacije obuhvata Plana s posebno označenim „protočnim pješačkim trajektorijama“

Paralelno je varirana osnovna javna prometna mreže te fluidna (načelno postavljena) mreža pratećih sadržaja, odnosno zajedničkih površina unutar pojedinih prostornih cjelina - jedinica kao polujavnih (ekstrovertiranih, inkluzivnih) površina. Površine na kojima bi bili koncentrirani smještajni kapaciteti smatrane su prevladavajuće ekskluzivnim, introvertiranim površinama.

Ključna osobina konačno uspostavljene mreže je da u „dubljem“ dijelu obuhvata, dalje od samog užeg obalnog poteza (do 100 metara od obalne crte), daje mogućnost pješačke veze između najsjevernije prostorne cjeline u području „Bijaka – sjever“, preko centralnog dijela obuhvata prema uvali Vlaška i naselju Milna. Veza se velikim dijelom zasniva na dijelovima pojedinih prostornih cjelina za koje dijelove se pretpostavlja polujavni režim korištenja. Osim mogućnosti stvaranja same pješačke protočnosti, bitno je da je i u „dubljem“ dijelu obuhvata formirana doživljajna i funkcionalna okosnica za dio pratećih sadržaja koji tako ne bi bili koncentrirani samo na užem obalnom potezu. Navedeno smatramo primjerenim veličini obuhvata te „gustoći događaja“ (sadržaja, veza, točaka, atrakcija...) koja se tako generira.

Izvod iz prezentacijskih materijala izrađenih tijekom izrade nacrta prijedloga Plana: shematski prikaz odnosa 60% površina pretežito za smještajne građevine s pratećim uređenjima i 40% isključivo za prateće, odnosno „zajedničke“ sadržaj; odnos 60% / 40% mora biti ispunjen za svako od izdvojenih građevinskih područja, tj. unutar „Bijake – sjever“ i unutar „Bijake – jug“; napomena: 3d prikaz odnosi se na jednu od varijanti općeg prometnog rješenja koja je tijekom izrade nacrta prijedloga Plana odbačena

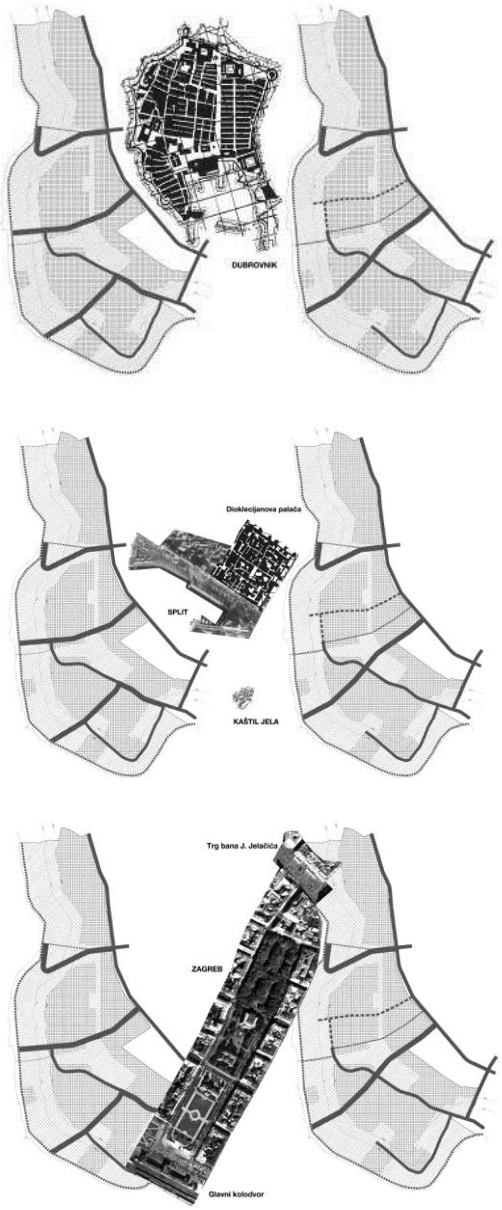
3.6. Elementi urbanosti u izdvojenim građevinskim područjima za ugostiteljsko turističku namjenu

Podjelom na veći broj manjih prostornih cjelina / jedinica među kojima se javlja javna i komunalna infrastruktura, stvara se jedan specifičan karakter urbanosti u području obuhvata. Naime, taj karakter drugačiji je od uobičajenog jedinstvenog integriranog turističkog naselja (resorta) „1/1“. Razlika se ponajviše odnosi na mogućnosti izravne i jasne regulacije (kontrole) na razini cjeline predjela Bijaka – kako u fazi planiranja, tako i u upravljanju tijekom njegovog životnog ciklusa, koja je u integriranom resortu „1/1“ jednostavna i jasna. U formalnom smislu (tj. morfologije izgrađenih struktura), na razini pojedinačnih prostornih cjelina, razlika je mala i manje važna – proizlazi iz veličina pojedinih cjelina, a na razini dvaju građevinskih područja za turistička naselja te cijelog obuhvata – vodi stvaranju znatno kompleksnije „generičke“ strukture.

Koncept UPU „Bijaka“ oslanja se na stav kako odmjerena fragmentiranost i složenost, uz balansiranje introvertiranosti (ekskluzivnosti) i ekstrovertiranosti (inkluzivnosti), te proizlazeća heterogenost područja obuhvata – uz odgovarajuću regulaciju - može dati

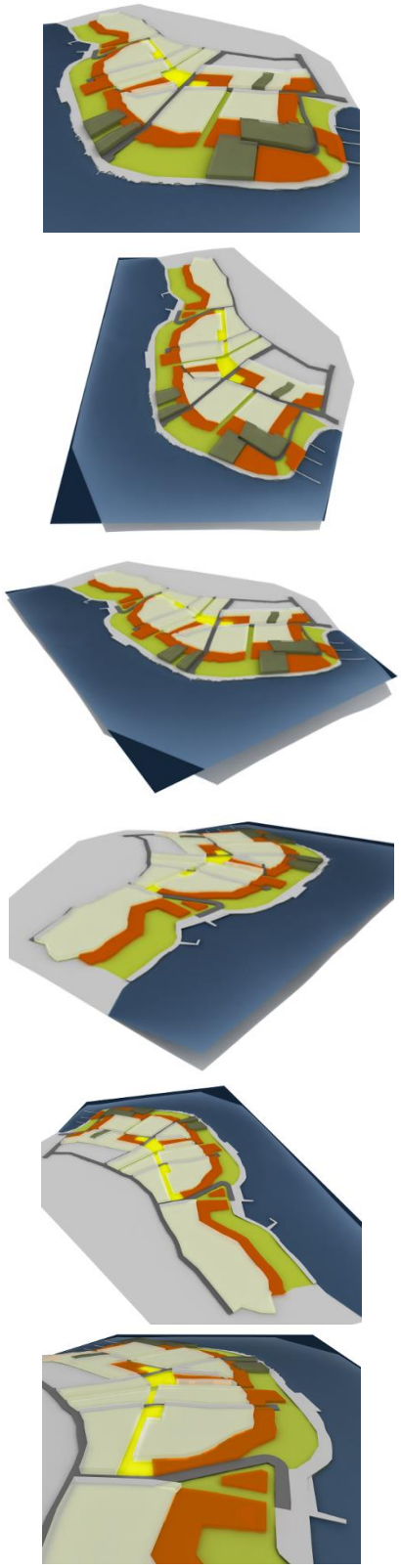
pozitivne osobine „urbanizmu“ cjeline od 2x15 hektara. Drugim riječima, cilja se na postizanje pravog mjerila za elemente i ukupnost jedne ne-tipične (ne-konfekcijske) strukture: kontrolirane složenosti, s postepenim („fluidnim“) gradiranjem tipa ugostiteljsko-turističkih sadržaja od juga ka sjeveru, raznolikosti i slikovitosti s elementima spontanosti, različitih mogućih scenarija protočnosti prilagodljive različitim poslovnim politikama i zahtjevima tržišta, odnosno odmjerene inkluzivnosti (u najmanju ruku – protočnošću planiranih javnih prometnih površina) značajne za sinergiju naselja Milna s turističkim predjelom Bijaka .

3.1.2.6. Osvrt na pitanje pravljanje cjelinom, odnosno destinacijom



Izvod iz prezentacijskih materijala izrađenih tijekom izrade nacrta prijedloga Plana: shematski prikazi 2 varijante osnovne prometne organizacije obuhvata Plana s ubačenim karakterističnim urbanim strukturama

Doživljajni aspekt na razini predodžbe o primjerenoj „gustoći događaja“, potraga za primjerenim „mjerilom“ izgrađenih struktura te ideja balansiranja ekskluzivnosti i inkluzivnosti, odnosno harmoniziranja s lokalnom zajednicom, predstavlja tek dio aspekata iz kojih se treba promotriti polazište prema kojem treba prihvatiti fragmentaciju građevinskih područja T2 iz PPUO Milna na manje prostorne cjeline.



Izvod iz prezentacijskih materijala izrađenih tijekom izrade nacrta prijedloga Plana: shematski prostorni model osnovne prometne i sadržajne organizacije predjela Bijaka koji je razrađen u nacrtu prijedloga Plana za javnu raspravu

Kako je već naznačeno, elementi stvarne urbanosti predstavljaju otežavajući čimbenik za jednostavno

upravljanje cjelokupnim doživljajem i turističkim proizvodom na razini cjeline. Razina uređenosti uspostavljene osnovne mreže javnih prometnih površina, odnosno njeno održavanje, ostaje izvan je izravne kontrole uprava pojedinih turističkih naselja i hotela koji bi poslovali unutar predjela Bijaka. Osim toga, doživljaji koji nude pojedinačne prostorne cjeline, značajno su međusobno uvjetovani, što može biti nepovoljno.

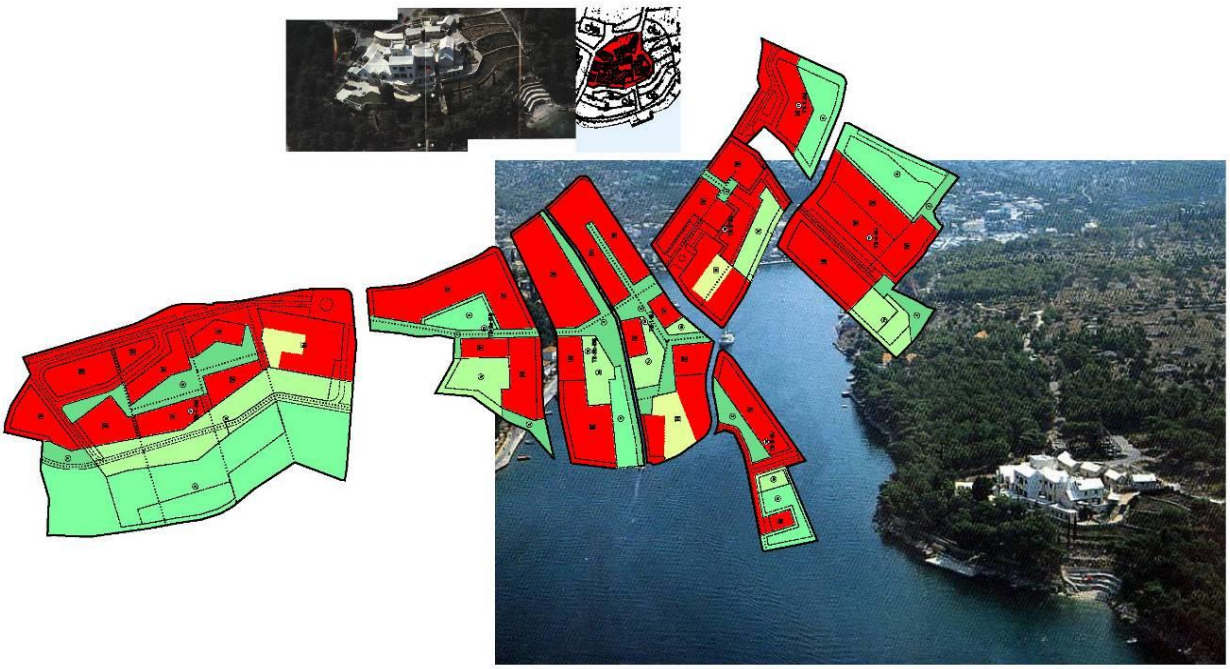
Jedno od temeljnih i općih mjesta u planiranju turističkih naselja je planiranje faza realizacije u smislu jasnog redoslijeda realizacije. Planiranje većeg turističkog naselja na obali, riješenih vlasničkih odnosa do razine „1/1“, može pažljivo ukalkulirati izvedbu npr. 1. faze koja bi se u takvom slučaju u pravilu našla bliže obalnoj crti kao ključnoj atrakciji, s osiguranim (isplaniranim) vizurama prema moru za najveći dio smještajnih jedinica. Investitor tada može izgraditi 1. fazu te već početi s djelatnošću u njoj dok se gradi 2. faza, koja se pozicionira na način da ne ometa funkcioniranje realizirane 1. faze... Pri tom je ključno da se faznost realizacije u idealnom slučaju «1/1» primarno rješava kroz promišljenu (isplaniranu) prostornu organizaciju kompleksa turističkog naselja te ona predstavlja dobrodošlu i poželjnu mogućnost za investitora, a ne kruto nametnuto pravilo.

U slučaju područja obuhvata UPU „Bijaka“, postavilo se pitanje: treba li uspostaviti precizan redoslijed faza realizacije u smislu redoslijeda realizacije pojedinih prostornih cjelina, ili je tako što moguće prepustiti slučaju? S obzirom na razinu fragmentarnosti i međuodnose cjelina (posebno unutar područja „Bijaka - jug“), prepuštanje slučaju povlači za sobom mogućnost odvijanja nepovoljnih scenarija. Npr. dvije susjedne cjeline mogu s gradnjom započeti istodobno, ali jedna iz određenih razloga može zaostajati, ili potpuno zastati u gradnji te može godinama predstavljati degradirani okoliš susjedne cjeline koja uz velike napore i ulaganja uspije u realizaciji svog vrhunskog programa. S duge strane, precizno reguliranje redoslijeda faza realizacije područja obuhvata fragmentiranog na veći broj prostornih cjelina, iz potpuno istih razloga – mogućnosti da bilo koji investitor u bilo kojem trenutku zapadne u bilo kakve probleme koji bi zakočili realizaciju njegove cjeline – također jasno ukazuje na mogući razvoj nepovoljnih scenarija sa situacijama «blokade» realizacije cjelina koje «čekaju da dođu na red».

Prema prijedlogu Plana, planiranje faznosti realizacije u ovom specifičnom slučaju može se i treba se prvenstveno odnositi na faze realizacije planirane javne i komunalne infrastrukture u obuhvatu, te odnosa realizacije pojedinih prostornih cjelina ugostiteljsko-turističke namjene sa realiziranim segmentima javne i komunalne infrastrukture. Sama podjela na podcjeline i detalji prostorno-planskih rješenja (gradivi dijelovi / zone za građenje, međusobno pozicioniranje smještajnih zgrada i pratećih sadržaja susjednih cjelina, najveće dozvoljene visine...) osmišljeni su na način da na najmanju moguću mjeru svedu učinke spominjanih mogućih nepovoljnih scenarija.

Nadalje, razina uređenosti (uključujući i detaljne elemente oblikovanja) javne i komunalne infrastrukture mora biti relativno visoka, jer je upravo ona integrativni faktor cjeline područja obuhvata.

Sve navedeno upućuje na potrebu suradnje i pobliže razrade odnosa između jedinice lokalne samouprave i svih gospodarskih subjekata u „turističkoj zoni“... s čim izlazimo izvan okvira urbanističkog plana uređenja, ali ističemo kao važnu napomenu koje sudionici u izradi, odnosno svi budući „akteri“ u predjelu Bijaka - trebaju biti svjesni.



Prikaz odnosa površina novoplaniranih prostornih jedinica sa smještajnim kapacitetima prema Planu i kompleksa „Kaštil Jela“ (izvan obuhvata - izvod iz HOK superponiran u odgovarajućem mjerilu); uočiti kako je „Kaštil Jela“ manji od najmanje prostorne jedinice (T1-1-BJ) utvrđene Planom

3.1.3. Utvrđeni program gradnje i uređenja obuhvata Plana

Cjelokupni utvrđeni program gradnje i uređenja u obuhvatu Plana može se sažeto opisati kako slijedi:

a) 8 novoplaniranih površina - prostornih jedinica - za gradnju ugostiteljskih objekata iz skupine hoteli: 7 površina za gradnju turističkih naselja i 1 zasebna površina za gradnju hotela ili aparthotela; svako turističko naselje sadržava: hotel / aparthotel, smještajne građevine tipa vila i Planom pobliže određene površine za prateće odnosno zajedničke sadržaje; ukupno: najviše 1282 stalna kreveta, unutar 8 hotela / aparthotela i najviše 192 vile

b) 3 konsolidirane („dovršene") prostorne cjeline s postojećim smještajnim zgradama, odnosno objektima: ukupno 140 apartmana i 1 studio-apartman, odnosno ukupno 318 stalnih kreveta; dopušta se održavanje i rekonstrukcija unutar postojećih gabarita i parametara ako se rekonstrukcijom omogućuje kategorizacija u ugostiteljske objekte iz skupine hoteli;

c) 6 površina za zasebne funkcionalne cjeline – prostorne edinice - pratećih sadržaja (bez smještajnih kapaciteta) - sportsko rekreacijski, ugostiteljski, trgovački i drugi uslužni sadržaji;

d) 1 marina s max 60 vezova u moru i pratećim sadržajima na kopnu;

e) 1 turističko privezište za povremeni prihvat plovnih objekata;

f) 4 kupališta, odnosno uređene plaže;

g) odgovarajuće površine javne i komunalne infrastrukture;

h) 3 zaštitne zelene površine (rezervirane za budući razvoj);

i) ostale površine kopna (izvan GP prema PPUO Milna) i mora (rekreacija na moru, plovni putevi).

Prostorna jedinica je Planom utvrđena i razgraničena površina koja, u pravilu, predstavlja jednu građevnu česticu odnosno jedan cjeloviti zahvat u prostoru. Prostorne jedinice su prikazane granicom i oznakom na svim kartografskim prikazima Plana. Svaka od utvrđenih prostornih jedinica predstavlja potencijalnu fazu realizacije cjelokupnog programa gradnje i uređenja obuhvata Plana. Odredbama za provođenje Plana, pobliže je određena mogućnost fazne gradnje sadržaja unutar samih prostornih jedinica. Odredbama za provođenje Plana određena je i mogućnost fazne gradnje mreže javne i komunalne infrastrukture.

Temeljem PPUO Milna te nastavno na ciljeve i programska polazišta iz Odluke o izradi Plana, razgraničenje površina javnih i drugih namjena kao i svi uvjeti izgradnje i uređenja utvrđeni Planom, izvršeni su na način da:

(a) planirana mreža javnih prometnih površina omogućuje, a ostala rješenja Plana međusobno usklađuju, pojedinačne zahvate - prostorne jedinice - utvrđene u obuhvatu Plana;

(b) planirana mreža javnih prometnih površina osigurava zakonom propisani javni pristup obali, te veze sadržaja u obuhvatu Plana s naseljem Milna; sukladno PPUO Milna, i ostala infrastrukturna rješenja u obuhvatu Plana usklađena su sa širom infrastrukturnom mrežom;

(c) namjena te način i uvjeti gradnje i uređenja sadržaja unutar samih prostornih jedinica osnovne ugostiteljsko-turističke namjene - turističkih naselja i hotela - detaljno utvrđuju površine isključivo za prateće sadržaje osnovne ugostiteljsko-turističke namjene, uključujući i parkovno-perivojno uređene zelene površine unutar pojedinih prostornih jedinica (prateća uređenja); razmještaj i uvjeti gradnje i uređenja pratećih sadržaja i uređenja, određeni su Planom na način da površine pratećih sadržaja i uređenja susjednih prostornih jedinica mogu tvoriti širu mrežu protočnih (potencijalno inkluzivnih - «polu-javnih») površina, koja se nadovezuje na mrežu javnih prometnih površina i može je nadopunjavati;

(d) postojeće građevine i uređenja unutar obuhvata Plana, uklapaju u cjeloviti urbanistički plan uređenja;

(e) se stvori funkcionalno i doživljajno-oblikovno složen, cjelovito osmišljen „turistički predjel Bijaka".

Najveći dopušteni ukupan smještajni kapacitet obuhvata Plana je 1600 kreveta. Od toga je najmanje 542 (33,88%) u hotelima / aparthotelima, a najviše 740 (46,25%) u vilama. Na navedene odnose bitno utječe postojećih 318 kreveta (19,87%) u „drugim vrstama ugostiteljskih objekata za smještaj" - prema posebnom propisu: apartmanima / studio-apartmanu.

- **„BIJAKA – SJEVER" (BS)**

Opis programa gradnje i uređenja unutar izdvojenog građevinskog područja za ugostiteljsko-turističku namjenu, odnosno TZ (prema PPUO Milna) „Bijaka - sjever":

a) 3 turistička naselja (T2) - prostorne jedinice: T2-1-BS, T2-2-BS, T2-3-BS;

b) 3 zasebne funkcionalne cjeline pratećih sadržaja (bez smještajnih kapaciteta) - prostorne jedinice: R2/K1-1-BS, R2/K1-2-BS, R2-1-BS, sve u funkciji osnovne ugostiteljsko-turističke namjene, odnosno proširenja turističke ponude;

c) 1 turističko privezište za povremeni prihvat plovnih objekata (nautičkog turizma i rekreacije na moru, opskrbnih i sl.) u uv. Duboki Botac - prostorna jedinica: P-1-BS;

d) 2 uređene plaže - prostorne jedinice: R3-1-BS, R3-2-BS

e) odgovarajuće površine javne i komunalne infrastrukture (IS)

Svako od planirana 3 turistička naselja (površine: 14 960 - 58 020 ha, prosj. 29 730 m2), programira se i gradi na način kojim se omogućuje kategorizacija sukladno posebnom propisu o kategorizaciji ugostiteljskih objekata iz skupine hoteli. Pri tom, svako turističko naselje sadržava: hotel / aparthotel (s propisanim minimalnim brojem stalnih kreveta), smještajne građevine tipa vila (s određenim najvećim dopuštenim brojem vila i najvećim dopuštenim brojem kreveta u vilama) i površine za prateće odnosno zajedničke sadržaje (uključujući i perivojno uređene zajedničke površine) za koje se u pravilu pretpostavlja javni režim korištenja.

Promatrano zbirno, unutar GP „Bijaka - sjever", planirana je gradnja ukupno: 3 hotela / aparthotela s ukupno minimalno 296 kreveta, te ukupno najviše 120 vila s ukupno najviše 504 kreveta (prosj. 4,2 kreveta / vili).

Ukupna površina turističkih naselja: 89 190 m2, najveći dopušteni ukupan kapacitet 800 kreveta, od toga najmanje 37,0 % u hotelima / aparthotelima.

- **„BIJAKA – JUG" (BJ)**

Opis programa gradnje i uređenja unutar izdvojenog građevinskog područja za ugostiteljsko-turističku namjenu, odnosno TZ (prema PPUO Milna) „Bijaka - jug":

a) 4 turistička naselja (T2) i 1 zasebna površina za gradnju hotela ili aparthotela (T1) – prostorne jedinice: T2-1-BJ, T2-2-BJ, T2-3-BJ, T2-4-BJ i T1-1-BJ;

b) 3 konsolidirane („dovršene") prostorne cjeline s postojećim smještajnim zgradama (T4): T4-1-BJ (prostorne jedinice: T4-1a-BJ, T4-1b-BJ, T4-1c-BJ), T4-2-BJ (prostorne jedinice: T4-2a-BJ, T4-2b-BJ, T4-2c-BJ, T4-2d-BJ) i T4-3-BJ (koja je ujedno utvrđena i kao prostorna jedinica); ukupno 140 apartmana i 1 studio-apartman, odnosno ukupno 318 stalnih kreveta u „drugim vrstama ugostiteljskih objekata za smještaj" (prema posebnom propisu); dopušta se održavanje i rekonstrukcija unutar postojećih gabarita i parametara ako se rekonstrukcijom omogućuje kategorizacija u ugostiteljske objekte iz skupine hoteli;

c) 3 zasebne funkcionalne cjeline pratećih sadržaja (bez smještajnih kapaciteta) - prostorne jedinice: R2-1-BJ, R2-2-BJ, K1-1-BJ, sve u funkciji osnovne ugostiteljsko-turističke namjene, odnosno proširenja turističke ponude;

d) 1 luka nautičkog turizma - marina (u uv. Vlaška) s max 60 vezova u moru i pratećim sadržajima na kopnu - prostorne jedinice: LNT-1a-BJ (prateći sadržaji na kopnu) i LNT-1b-BJ (akvatorij i kontaktni dio obale);

e) 2 uređene plaže - prostorne jedinice: R3-1-BJ, R3-2-BJ;

f) 3 zaštitne zelene površine (rezervirane za budući razvoj)

g) odgovarajuće površine javne i komunalne infrastrukture (IS)

Svako od planirana 4 turistička naselja (površine: 8440 - 20 550 ha, prosj. 14 618 m2), kao i zasebni hotel (povr. 7590 m2), programiraju se i grade na način kojim se omogućuje kategorizacija sukladno posebnom propisu o kategorizaciji ugostiteljskih objekata iz skupine hoteli. Pri tom, svako turističko naselje sadržava: hotel / aparthotel (s propisanim minimalnim brojem stalnih kreveta), smještajne građevine tipa vila (s određenim najvećim dopuštenim brojem vila i najvećim dopuštenim brojem kreveta u vilama) i površine za prateće odnosno zajedničke sadržaje (uključujući i perivojno uređene zajedničke površine) za koje se u pravilu pretpostavlja javni režim korištenja.

Promatrano zbirno, unutar GP „Bijaka - jug", planirana je gradnja ukupno: 5 hotela / aparthotela s ukupno minimalno 246 kreveta, ukupno najviše 72 vile s ukupno najviše 236 kreveta (prosj. 3,28 kreveta / vili), te održavanje ili rekonstrukcija (unutar postojećih gabarita) postojećih 12 smještajnih zgrada i pomoćnih / pratećih građevina u ukupno 8 prostornih jedinica (tip: T4) s ukupno 318 stalnih kreveta.

Unutar GP „Bijaka - jug", ukupna površina turističkih naselja je 58 470 m2, najveći dopušteni ukupan kapacitet 436 kreveta, od toga najmanje 200 (45,9 %) u hotelima / aparthotelima. Zbirno sa zasebnim hotelom (tj. ukupno novoplanirane površine ugostiteljsko-turističke namjene, tipovi T2 i T1): 66 060 m2, najveći dopušteni kapacitet 482 kreveta, od toga najmanje 246 u hotelima / aparthotelima (51,04 %). Od ukupno najviše 800 kreveta, postojećih 318 kreveta u „drugim vrstama ugostiteljskih objekata za smještaj" čini 39,75 %.

U nastavku se daje detaljan tablični prikaz osnovnih programskih pokazatelja za obuhvat Plana, zbirno i razdijeljeno po građevinskim područjima planiranim u PPUO Milna - turističkim naseljima (u smislu dokumenata prostornog uređenja) „Bijaka - sjever" i „Bijaka - jug".

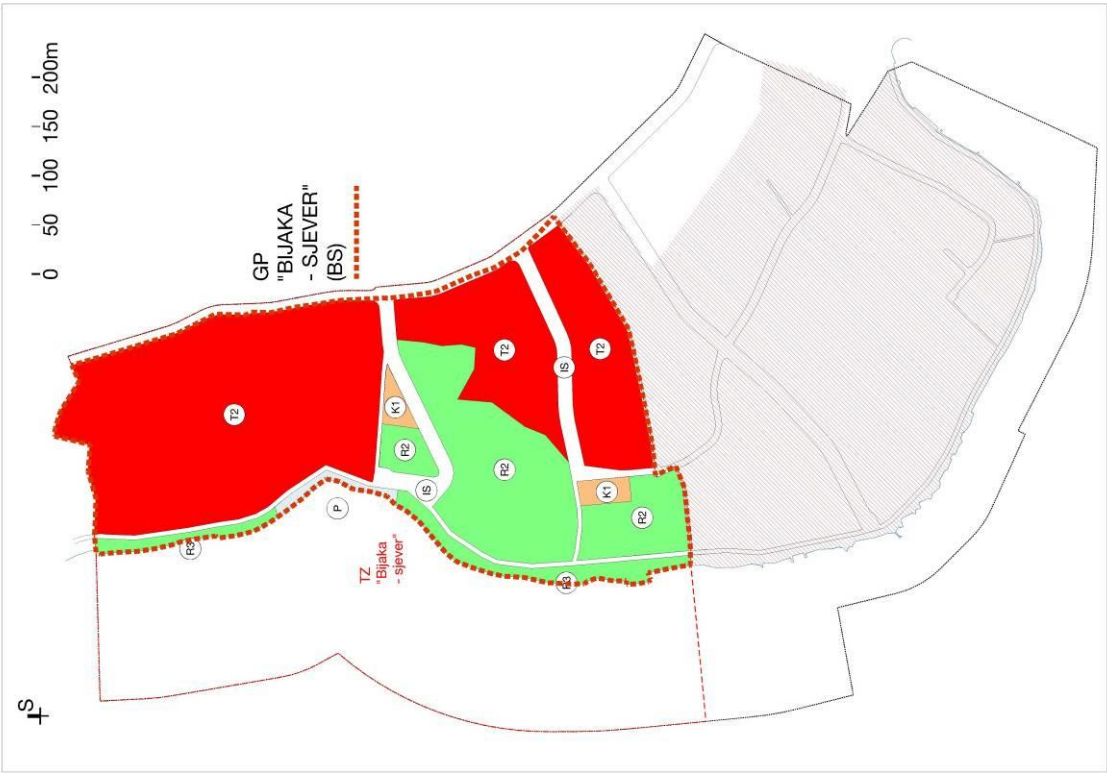
Kako je vidljivo iz Tablica 3-2. – 3.5., raspodjela smještajnih kapaciteta izvršena je na način da su propisani odnosi prema kojima najmanje 30 % smještajnog kapaciteta turističkog naselja mora biti planirano / ostvareno u hotelu/hotelima, a najviše 70% u vilama, zadovoljeni:

- za svaku novoplaniranu prostornu jedinicu sa smještajnim kapacitetima (kao i za svaku dopuštenu fazu građenja same prostorne jedinice - sukladno Odredbama)

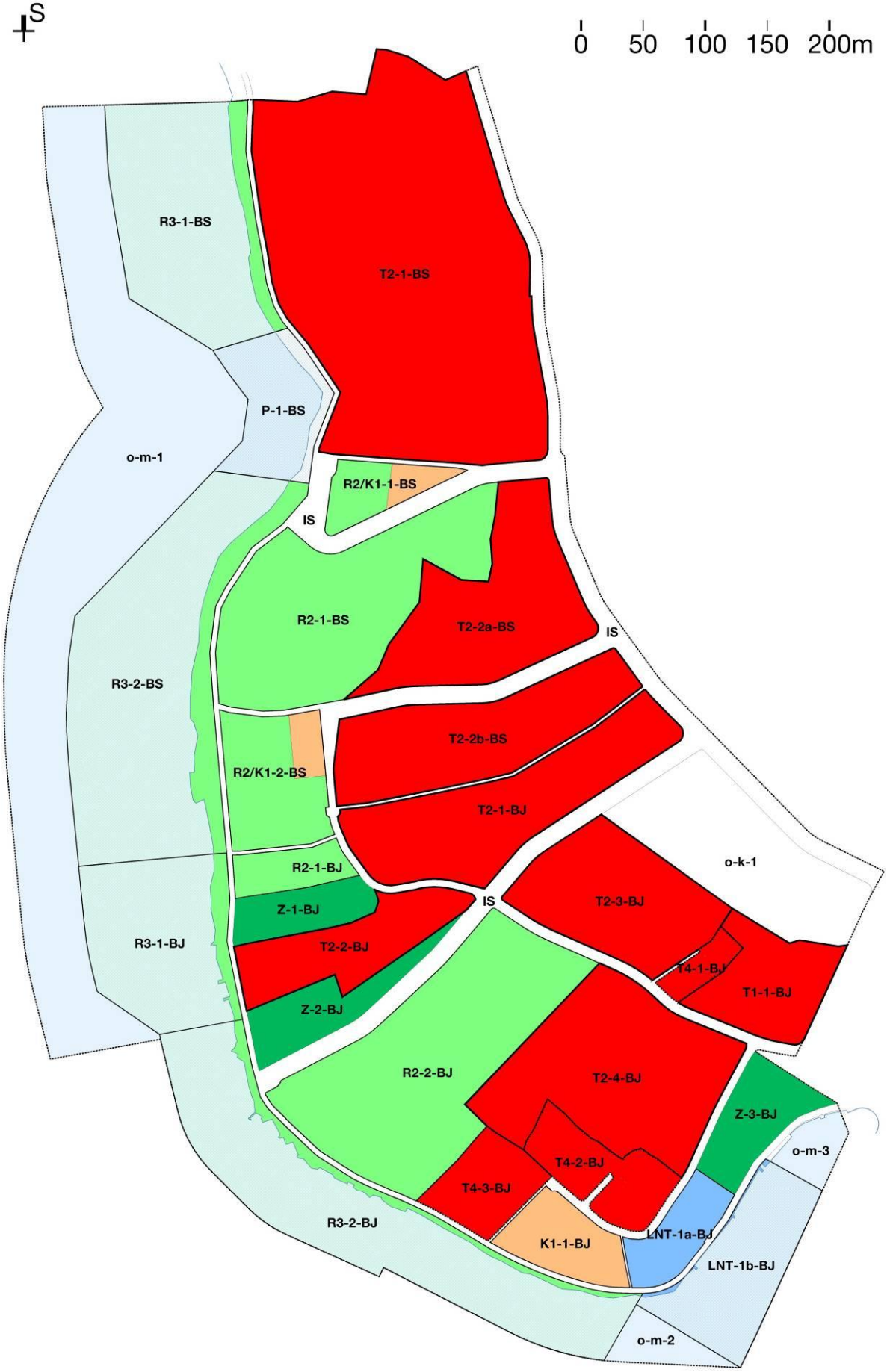
- svako građevinsko područje planirano u PPUO Milna - turističko naselje (u smislu dokumenata prostornog uređenja)

- cjelokupni obuhvat Plana.

KARTOGRAM 3-1. USPOREDNI PRIKAZ RAZGRANIČENJA UTVRĐENIH PLANOM – OSNOVNE NAMJENE POVRŠINA - UNUTAR GRAĐEVINSKIH PODRUČJA „BIJAKA – SJEVER“ I „BIJAKA – JUG“ UTVRĐENIH U PPUO MILNA



KARTOGRAM 3-2. PREGLEDNI PRIKAZ PROSTORNIH JEDINICA i OSTALIH POVRŠINA U OBUHVATU PLANA



TABLICA 3-2. OSNOVNI PROGRAMSKI POKAZATELJI NOVOPLANIRANIH PROSTORNIH JEDINICA SA SMJEŠTAJNIM KAPACITETIMA - ZA „BIJAKU - SJEVER“ I „BIJAKU - JUG“ - PREGLEDNI TABELARNI PRIKAZ

BIJAKA - SJEVER (BS)

OZNAKA PROSTORNE JEDINICE	osnovni program - sadržaji	VRSTA OBJEKTA	OZNAKA NAMJENE POVRŠINE	MAX. SMJEŠTAJNI KAPACITET (BROJ STALNIH KREVETA)	RASPODJELA SMJEŠTAJNIH KAPACITETA						POVRŠINA (ha)	MAX. GUSTOĆA KORIŠTENJA (br. kr. / ha)
					HOTEL / APARTHOTEL		VILE					
					MIN. BROJ ST. KREVETA	MIN. UDJEL U UKUPNOM KAPACITETU (%)	MAX. BROJ ST. KREVETA	MAX. UDJEL U UKUPNOM KAPACITETU (%)	MAX. BROJ VILA	prorač. br. kreveta po vili		
T2-1-BS	HOTEL / APARTHOTEL + VILE + prateći sadržaji / zajedničke površine	TURISTIČKO NASELJE	**T2**	428	148	34,58	280	65,42	64	4,38	5,802	73,77
T2-2a-BS	HOTEL / APARTHOTEL + VILE + prateći sadržaji / zajedničke površine	TURISTIČKO NASELJE	**T2**	194	70	36,08	124	63,92	31	4,00	1,621	119,69
T2-2b-BS	HOTEL / APARTHOTEL + VILE + prateći sadržaji / zajedničke površine	TURISTIČKO NASELJE	**T2**	178	78	43,82	100	56,18	25	4,00	1,496	118,99
UKUPNO (T2) UNUTAR BIJAKE - SJEVER - sve novoplanirano:				800	296	37,00	504	63,00	120	4,20	8,919	89,70

BIJAKA - JUG (BJ)

OZNAKA PROSTORNE JEDINICE	osnovni program - sadržaji	VRSTA OBJEKTA	OZNAKA NAMJENE POVRŠINE	MAX. SMJEŠTAJNI KAPACITET (BROJ STALNIH KREVETA)	RASPODJELA SMJEŠTAJNIH KAPACITETA						POVRŠINA (ha)	MAX. GUSTOĆA KORIŠTENJA (br. kr. / ha)
					HOTEL / APARTHOTEL		VILE					
					MIN. BROJ ST. KREVETA	MIN. UDJEL U UKUPNOM KAPACITETU (%)	MAX. BROJ ST. KREVETA	MAX. UDJEL U UKUPNOM KAPACITETU (%)	MAX. BROJ VILA	prorač. br. kreveta po vili		
T2-1-BJ	HOTEL / APARTHOTEL + VILE + prateći sadržaji / zajedničke površine	TURISTIČKO NASELJE	**T2**	140	68	48,57	72	51,43	32	2,25	1,632	85,78
T2-2-BJ	HOTEL / APARTHOTEL + VILE + prateći sadržaji / zajedničke površine	TURISTIČKO NASELJE	**T2**	72	22	30,56	50	69,44	10	5,00	0,844	85,32
T2-3-BJ	HOTEL / APARTHOTEL + VILE + prateći sadržaji / zajedničke površine	TURISTIČKO NASELJE	**T2**	106	52	49,06	54	50,94	15	3,60	1,316	80,55
T2-4-BJ	HOTEL / APARTHOTEL + VILE + prateći sadržaji / zajedničke površine	TURISTIČKO NASELJE	**T2**	118	58	49,15	60	50,85	15	4,00	2,055	57,42
T1-1-BJ	HOTEL / APARTHOTEL + prateći sadržaji	HOTEL / APARTHOTEL	**T1**	46	46	100,00	-				0,759	60,59
UKUPNO NOVOPLANIRANO (T2+T1) UNUTAR BIJAKE - JUG:				482	246	51,04	236	48,96	72	3,28	6,606	72,96

	MAX. SMJEŠTAJNI KAPACITET (BROJ STALNIH KREVETA)	RASPODJELA SMJEŠTAJNIH KAPACITETA						POVRŠINA (ha)	MAX. GUSTOĆA KORIŠTENJA (br. kr. / ha)
		HOTELI / APARTHOTELI		VILE					
		MIN. BROJ ST. KREVETA	MIN. UDJEL U UKUPNOM KAPACITETU (%)	MAX. BROJ ST. KREVETA	MAX. UDJEL U UKUPNOM KAPACITETU (%)	MAX. BROJ VILA	prorač. br. kreveta po vili		
BS i BJ - UKUPNO NOVOPLANIRANO:	1282	542	42,28	740	57,72	192	3,85	15,525	82,58

TABLICA 3-3. OSNOVNI PROGRAMSKIH POKAZATELJI ZA POSTOJEĆE UGOSTITELJSKO-TURISTIČKE GRAĐEVINE - SVE U PODRUČJU „BIJAKA - JUG“

BIJAKA - JUG (BJ) - postojeće ugostiteljsko-turističke građevine								
OZNAKA PROSTORNE JEDINICE	osnovni program - sadržaji	VRSTA OBJEKTA	OZNAKA NAMJENE POVRŠINE	MAX. SMJEŠTAJNI KAPACITET (BROJ STALNIH KREVETA)	RASPODJELA SMJEŠTAJNIH KAPACITETA broj postojećih smještajnih jedinica - "druge vrste ugostiteljskih objekata za smještaj"		POVRŠINA (ha)	MAX. GUSTOĆA KORIŠTENJA (br. kr. / ha)
T4-1a-BJ	apartmani	"druge vrste ugostiteljskih objekata za smještaj" (prema pos. propisu)	**T4**	12	6	- apartmani	0,064	188,68
T4-1b-BJ	apartmani, studio-apartman	"druge vrste ugostiteljskih objekata za smještaj" (prema pos. propisu)	**T4**	16	6	- 5 apartmana + 1 studio-apartman	0,049	329,22
T4-1c-BJ	apartmani	"druge vrste ugostiteljskih objekata za smještaj" (prema pos. propisu)	**T4**	18	6	- apartmani	0,054	335,82
T4-2a-BJ	apartmani, pom. zgrada	"druge vrste ugostiteljskih objekata za smještaj" (prema pos. propisu)	**T4**	48	24	- apartmani	0,252	190,55
T4-2b-BJ	apartmani	"druge vrste ugostiteljskih objekata za smještaj" (prema pos. propisu)	**T4**	12	6	- apartmani	0,049	244,40
T4-2c-BJ	apartmani, otvoreni bazen	"druge vrste ugostiteljskih objekata za smještaj" (prema pos. propisu)	**T4**	42	12	- apartmani	0,117	359,59
T4-2d-BJ	apartmani, pom. zgrada	"druge vrste ugostiteljskih objekata za smještaj" (prema pos. propisu)	**T4**	52	22	- apartmani	0,184	282,00
T4-3-BJ	apartmani, restoran, otvoreni bazen	"druge vrste ugostiteljskih objekata za smještaj" (prema pos. propisu) / sukladno Odredbama	**T4**	118	59	- apartmani	0,506	233,20
			UKUPNO:	318	141	- apartmani i 1 studio-apartman	1,274	249,61

TABLICA 3-4. OSNOVNI PROGRAMSKI POKAZATELJI NOVOPLANIRANIH PROSTORNIH JEDINICA SA SMJEŠTAJNIM KAPACITETIMA TE ZBIRNI POKAZATELJI ZA POSTOJEĆE UGOSTITELJSKO-TURISTIČKE GRAĐEVINE - „BIJAKA - JUG“

BIJAKA - JUG (BJ)

OZNAKA PROSTORNE JEDINICE	osnovni program - sadržaji	VRSTA OBJEKTA	OZNAKA NAMJENE POVRŠINE	MAX. SMJEŠTAJNI KAPACITET (BROJ STALNIH KREVETA)	RASPODJELA SMJEŠTAJNIH KAPACITETA						POVRŠINA (ha)	MAX. GUSTOĆA KORIŠTENJA (br. kr. / ha)
					HOTEL / APARTHOTEL		VILE					
					MIN. BROJ ST. KREVETA	MIN. UDJEL U UKUPNOM KAPACITETU (%)	MAX. BROJ ST. KREVETA	MAX. UDJEL U UKUPNOM KAPACITETU (%)	MAX. BROJ VILA	prorač. broj kreveta / vili		
T2-1-BJ	HOTEL / APARTHOTEL + VILE + prateći sadržaji / zajedničke površine	TURISTIČKO NASELJE	**T2**	140	68	48,57	72	51,43	32	2,25	1,632	85,78
T2-2-BJ	HOTEL / APARTHOTEL + VILE + prateći sadržaji / zajedničke površine	TURISTIČKO NASELJE	**T2**	72	22	30,56	50	69,44	10	5,00	0,844	85,32
T2-3-BJ	HOTEL / APARTHOTEL + VILE + prateći sadržaji / zajedničke površine	TURISTIČKO NASELJE	**T2**	106	52	49,06	54	50,94	15	3,60	1,316	80,55
T2-4-BJ	HOTEL / APARTHOTEL + VILE + prateći sadržaji / zajedničke površine	TURISTIČKO NASELJE	**T2**	118	58	49,15	60	50,85	15	4,00	2,055	57,42
T1-1-BJ	HOTEL / APARTHOTEL + prateći sadržaji	HOTEL / APARTHOTEL	**T1**	46	46	100,00	-				0,759	60,59
UKUPNO NOVOPLANIRANO (T2+T1) UNUTAR BIJAKE - JUG:				482	246	51,04	236	48,96	72	3,28	6,606	72,96

	MAX. SMJEŠTAJNI KAPACITET (BROJ STALNIH KREVETA)	RASPODJELA SMJEŠTAJNIH KAPACITETA	POVRŠINA (ha)	MAX. GUSTOĆA KORIŠTENJA (br. kr. / ha)
		postojeće smještajne jedinice - "druge vrste ugostiteljskih objekata za smještaj"		
POSTOJEĆE UGOSTITELJSKO-TURISTIČKE GRAĐEVINE (T4) - BIJAKA - JUG - UKUPNO:	318	141 = 140 apartmana i 1 studio apartman	1,274	249,61

	MAX. SMJEŠTAJNI KAPACITET (BROJ STALNIH KREVETA)	RASPODJELA SMJEŠTAJNIH KAPACITETA						POVRŠINA (ha)	MAX. GUSTOĆA KORIŠTENJA (br. kr. / ha)
		HOTEL / APARTHOTEL		VILE		druge vrste (postojeće)			
		MIN. BROJ ST. KREVETA	MIN. UDJEL U UKUPNOM KAPACITETU (%)	MAX. BROJ ST. KREVETA	MAX. UDJEL U UKUPNOM KAPACITETU (%)	MAX. BROJ ST. KREVETA	MAX. UDJEL U UKUPNOM KAPACITETU (%)		
UKUPNO (T2+T1+T4) BIJAKA - JUG:	800	246	30,75	236	29,50	318	39,75	7,880	101,52

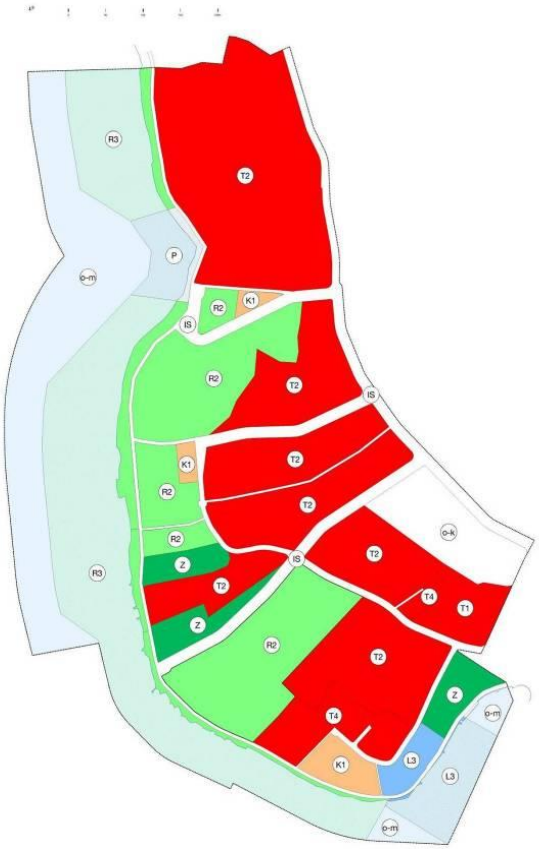
TABLICA 3-5. PREGLEDNI TABELARNI PRIKAZ RASPODJELE SMJEŠTAJNIH KAPACITETA U OBUHVATU PLANA

ZBIRNO: SVE PROSTORNE JEDINICE SA SMJEŠTAJNIM KAPACITETIMA - POVRŠINE NAMJENE (T2)*, (T1) I (T4)	MAX. SMJEŠTAJNI KAPACITET (BROJ STALNIH KREVETA)	RASPODJELA SMJEŠTAJNIH KAPACITETA						UKUPNA POVRŠINA (ha)	MAX. GUSTOĆA KORIŠTENJA (br. kr. / ha)
		HOTEL / APARTHOTEL		VILE		postojeće - druge vrste (T4)			
		MIN. BROJ ST. KREVETA	MIN. UDJEL U UKUPNOM KAPACITETU (%)	MAX. BROJ ST. KREVETA	MAX. UDJEL U UKUPNOM KAPACITETU (%)	MAX. BROJ ST. KREVETA	MAX. UDJEL U UKUPNOM KAPACITETU (%)		
ukupno unutar BIJAKE - SJEVER (BS): sve novoplanirano (T2)*	**800**	296	**37,00**	504	**63,00**	-		8,919	89,7
ukupno unutar BIJAKE - JUG (BJ): novoplanirano (T2)* i (T1) + postojeće (T4)	**800**	246	**30,75**	236	**29,50**	318	39,75	7,880	101,5
UKUPNO	1600	542	33,88	740	46,25	318	19,88	16,799	95,2

* - sve prostorne jedinice (T2) sadržavaju: HOTEL / APARTHOTEL + VILE + prateće sadržaje / zajedničke površine sukladno razgraničenjima na kartografskim prikazima 1., 3. i 4.

3.2. Osnovna namjena prostora

KARTOGRAM 3-3. TEMELJNA PODJELA POVRŠINA PREMA NAMJENI I KORIŠTENJU



Na kartografskom prikazu 1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA u mjerilu 1:1000, prikazano je međusobno razgraničenje površina u obuhvatu Plana prema namjeni, kako slijedi:

I. POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA

(IS) - površine javne i komunalne infrastrukture

II. GOSPODARSKA NAMJENA - UGOSTITELJSKO-TURISTIČKA (T) I RAZGRANIČENE PRATEĆE NAMJENE

(T1) - hotel

(T2) - turističko naselje

(T4) - postojeće ugostiteljsko-turističke građevine - pojedinačni objekti („turistički apartmani“)

(K1) - prateća namjena - poslovna - pretežito uslužna

(R2) - prateća namjena - rekreacija

III. GOSPODARSKA NAMJENA - SPORTSKO-REKREACIJSKA

(R3) - uređena plaža

IV. GOSPODARSKA NAMJENA - TURISTIČKA / POMORSKI PROMET

(L3) - luka posebne namjene - luka nautičkog turizma - marina

(P) - turističko privezište

V. ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE

(Z) - zaštitne zelene površine - površine rezervirane za budući razvoj

VI. OSTALE POVRŠINE

(-) - površine izvan GP prema PPUO Milna (kopno)

(-) - ostale površine mora

Prostorne jedinice ugostiteljsko turističke i razgraničenih pratećih namjena, uključujući i pomorski promet vezan uz ugostiteljsku djelatnost, određene su kako slijedi (razvrstano po „turističkim zonama“ prema PPUO Milna te dalje prema namjeni/namjenama koje obuhvaćaju):

„BIJAKA - SJEVER“ (oznaka: BS)

(T2) - turističko naselje
- prostorne jedinice:
T2-1-BS
T2-2a-BS
T2-2b-BS

(K1) - prateća namjena - poslovna - pretežito uslužna
- prostorne jedinice:
dio R2/K1-1-BS
dio R2/K1-2-BS

(R2) - prateća namjena - rekreacija
- prostorne jedinice:
dio R2/K1-1-BS
dio R2/K1-2-BS
R2-1-BS

(R3) - uređena plaža
- prostorne jedinice:
R3-1-BS
R3-2-BS

(P) - turističko privezište
- prostorna jedinica:
P-1-BS

„BIJAKA - JUG“ (oznaka: BJ)

(T1) - hotel
- prostorna jedinica:
T1-1-BJ

(T2) - turističko naselje
- prostorne jedinice:
T2-2-BJ
T2-3-BJ
T2-4-BJ

(T4) - postojeće ugostiteljsko-turističke građevine - pojedinačni objekti („turistički apartmani")
- prostorne jedinice:
T4-1a-BJ
T4-1b-BJ
T4-1c-BJ
T4-2b-BJ
T4-2c-BJ
T4-2d-BJ
T4-3-BJ

(K1) - prateća namjena - poslovna - pretežito uslužna
- prostorne jedinice:
K1-1-BJ

(R2) - prateća namjena - rekreacija
- prostorne jedinice:
R2-1-BJ
R2-2-BJ

(R3) - uređena plaža
- prostorne jedinice:
R3-1-BJ
R3-2-BJ

(L3) - luka posebne namjene - luka nautičkog turizma - marina
- prostorne jedinice:
LNT-1a-BJ i LNT-1b-BJ

Na kartografskom prikazu 1. prikazana su i detaljnija razgraničenja unutar površina - prostornih jedinica - namjene (T2) i (T1). Detaljnijim razgraničenjima su temeljno utvrđene (najmanje) površine namijenjene smještaju pratećih sadržaja, odnosno pratećim zajedničkim sadržajima i uređenju ostalih zajedničkih površina svake od prostornih jedinica (T1) i (T2). Oznakama unutar ucrtanih gradivih površina, prikazan je i razmještaj smještajnih zgrada („H" - hotel i „V" - vile).

Površine unutar prostornih jedinica (T2) i (T1) isključivo namijenjene gradnji i uređenju pratećih sadržaja i uređenju zajedničkih površina - razvrstane su na:

(a) „Tp" - površine mješovitih pratećih sadržaja i uređenja

(b) „R" - površine za rekreaciju na otvorenom

(c) „Z" - perivojno uređene zajedničke površine s pješačkim stazama i odmorištima

U pojedinim prostornim jedinicama (T2), posebno je razgraničena površina u okviru zgrade, ili funkcionalnog sklopa hotela, bez mogućnosti gradnje smještajnih jedinica, s višenamjenskom otvorenom terasom („trgom", „atrijem") u sustavu zajedničkih površina prostorne jedinice - za koju su način i uvjeti gradnje pobliže utvrđeni odredbama za odgovarajuću prostornu jedinicu, a u ovom Obrazloženju – tablicama, kartogramima – označena je kao „t".

Površine isključivo namijenjene gradnji pratećih sadržaja i uređenju zajedničkih površina unutar svake od prostornih jedinica (T1) i (T2), zajedno s površinama unutar gradivih površina hotela koje se grade kao višenamjenske otvorene terase („trg", „atrij") u pojedinim prostornim jedinicama - razgraničene su na način da zbirno čine najmanje 40% ukupne površine svake od prostornih jedinica.

Površine infrastrukturnih sustava - površine javne i komunalne infrastrukture (IS), namijenjene su:

(a) gradnji, uređenju i opremanju javne prometne mreže koja je detaljnije prikazana na kartografskom prikazu 2.A PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA – CESTE, ULICE I PJEŠAČKE POVRŠINE u mjerilu 1:1000; odredbe za provođenje dane su u poglavlju 5.1. Uvjeti gradnje prometne mreže Odredbi.

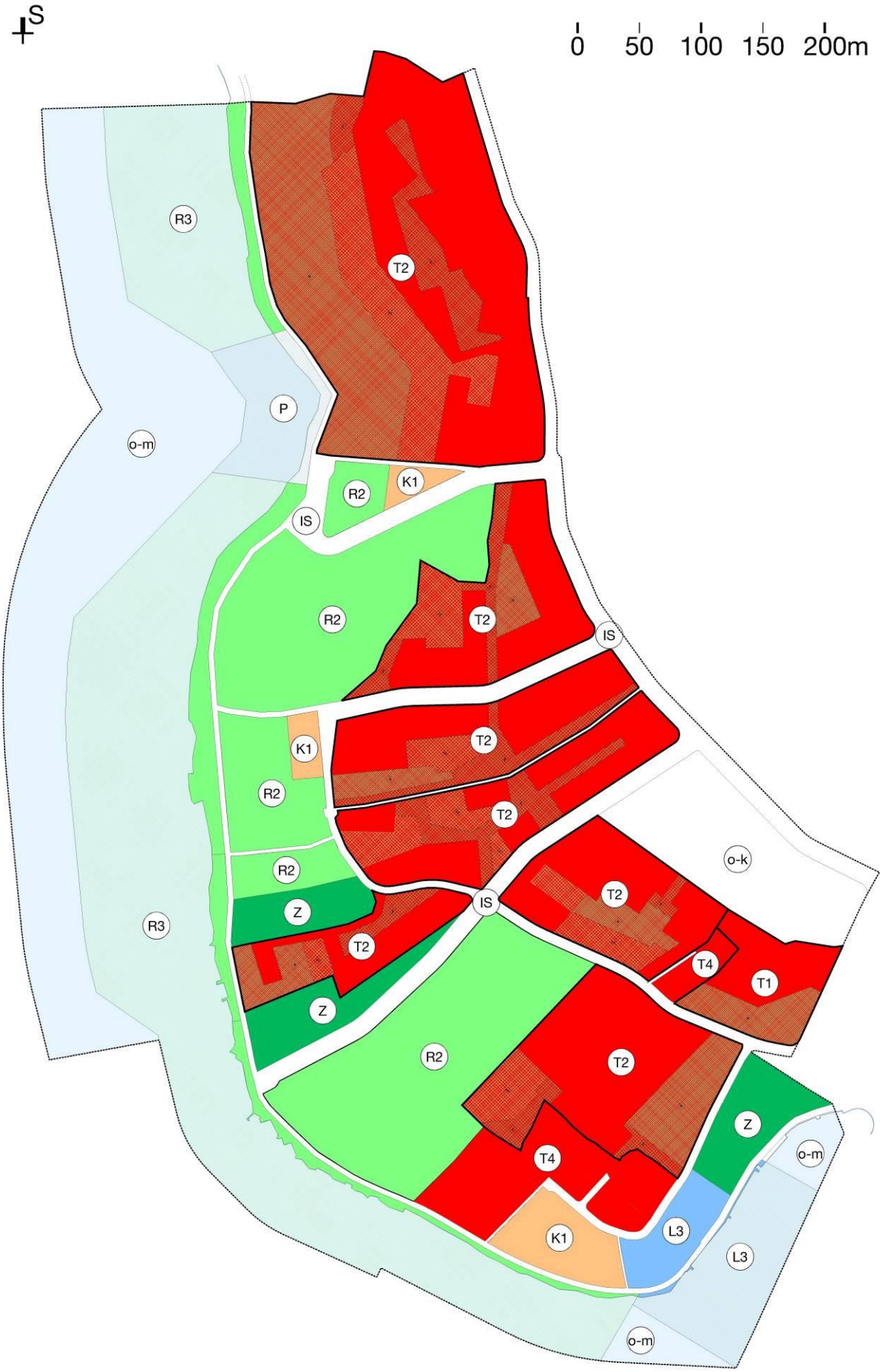
(b) vođenju, odnosno gradnji i opremanju komunalne i infrastrukturne mreže sukladno kartografskim prikazima 2.B (elektroenergetika i telekomunikacije) i 2.C (vodoopskrba i odvodnja otpadnih voda) u mjerilu 1:1000; odredbe za provođenje dane su u poglavlju 5.2 Uvjeti gradnje telekomunikacijske mreže, odnosno poglavlju 5.3. Uvjeti gradnje komunalne infrastrukturne mreže Odredbi.

Zaštitne zelene površine se održavaju u postojećem stanju i smatraju rezervom za budući razvoj. Moguće je: održavanje postojeće vegetacije i kultura, ili „pošumljavanje" autohtonom visokom vegetacijom, te održavanje suhozida i gomila. Iznimno, Odredbama se unutar zaštitnih zelenih površina dopušta gradnja i uređenje dodatnih (Planom ne-razgraničenih, odnosno utvrđenih): javnih prometnih površina te ostalih linijskih i površinskih građevina komunalne infrastrukture (vođenih ili smještenih unutar dodatnih javnih prometnih površina, odnosno smještenih na vlastitim građevnim česticama) - sve samo u slučajevima nužne dopune Planom utvrđene osnove razgraničenja javnih i drugih namjena, te u slučajevima kada je Planom određena lokacija TS.

U obuhvatu Plana nema površina namijenjenih isključivo ili pretežito smještaju građevina društvenih djelatnosti. U sklopu planiranih prostornih jedinica ugostiteljsko-turističke i pratećih namjena, a u skladu s pobližim odredbama za pojedinu prostornu jedinicu te dopuštenim pratećim sadržajima (uslugama koje se primarno pružaju turistima), moguće je obavljati poslovne djelatnosti koje pružaju usluge iz područja društvenih djelatnosti, npr.: skrb za djecu i starije osobe, primarna zdravstvena zaštita, ljekarna, specijalističke ambulante i/ili poliklinika (vezano uz posebne oblike turističke ponude tipa zdravstvenog i wellness turizma), sport i sportska rekreacija, edukacija, kultura. Kao prateći vjerski sadržaj, kapelice se mogu smjestiti unutar hotela, zgrada za prateće sadržaje, ili kao pomoćne građevine unutar utvrđenih gradivih površina.

U obuhvatu Plana nema površina namijenjenih gradnji stambenih građevina, niti površina na kojima je dopuštena gradnja stambenih jedinica u sklopu građevina druge namjene. Iznimno, dopušta se uporaba i održavanje postojeće stambene građevine i pripadajućeg joj pristupa na javnu prometnu površinu (obalnu šetnicu) kako je prikazano na kartografskom prikazu 3. (oznaka 7).

KARTOGRAM 3-4. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA U OBUHVATU PLANA - TEMELJNA NAMJENA POVRŠINA I DETALJNIJA RAZGRANIČENJA UNUTAR POVRŠINA - PROSTORNIH JEDINICA - NAMJENE (T2) I (T1).



TABLICA 3-6. SUSTAV NAMJENE POVRŠINA U OBUHVATU PLANA - TEMELJNA PODJELA I BILANCA POVRŠINA PREMA NAMJENI

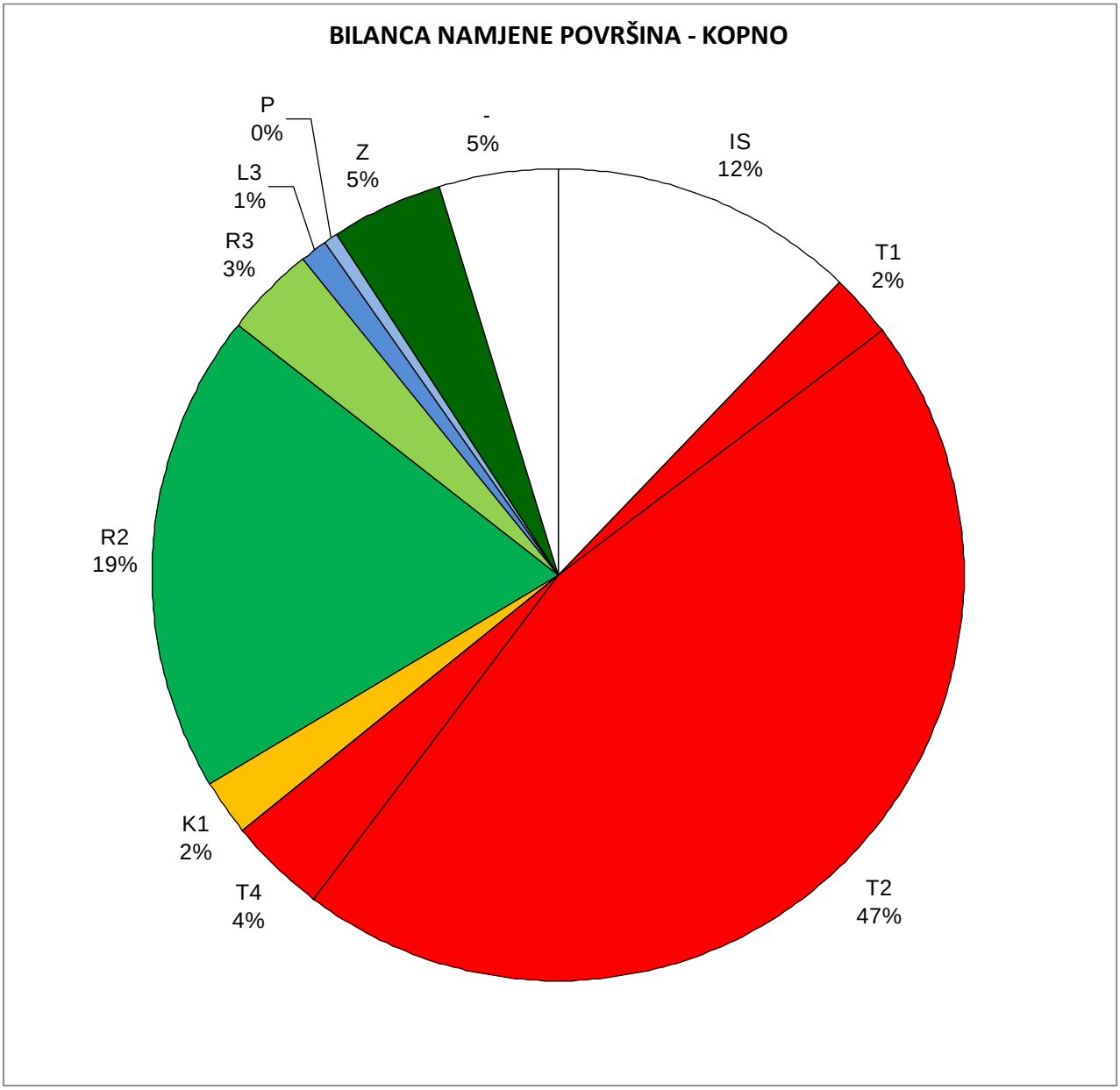
ELEMENTI SUSTAVA NAMJENE POVRŠINA (kopna i mora u obuhvatu UPU-a)		oznaka	ukupna površina (ha)	udjel u ukupnoj površini obuhvata UPU-a (%)	oznaka	ukupna površina (ha)	udjel u ukupnoj površini obuhvata UPU-a (%)	oznaka	ukupna površina (ha)	udjel u ukupnoj površini obuhvata UPU-a (%)
POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA	- POVRŠINE JAVNE I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE	IS	3,9651	8,18	IS	3,9651	8,18	IS	3,9651	8,18
GOSPODARSKA NAMJENA - UGOSTITELJSKO-TURISTIČKA (T) I RAZGRANIČENE PRATEĆE NAMJENE: (K1) I (R2)	- HOTEL	T1	0,7592	1,57	T1			T1		
	- TURISTIČKA NASELJA (hotel / aparthotel + vile + zajedničke površine i sadržaji)	T2	14,7657	30,47	T2	16,7989	34,66	T2	16,7989	34,66
	- POSTOJEĆE UGOSTITELJSKO-TURISTIČKE GRAĐEVINE	T4	1,2740	2,63	T4			T4		
	- PRATEĆA NAMJENA - POSLOVNA - PRETEŽITO USLUŽNA	K1	0,7495	1,55	K1	6,9233	14,28	K1		
	- PRATEĆA NAMJENA - REKREACIJA	R2	6,1738	12,74	R2			R2		
GOSPODARSKA NAMJENA - SPORTSKO-REKREACIJSKA	- UREĐENE PLAŽE	R3	9,7608	20,14	R3	9,7608	20,14	R3	18,9097	39,02
GOSPODARSKA NAMJENA - TURISTIČKA / POMORSKI PROMET	- MARINA	L3	1,4480	2,99	L3	2,2256	4,59	L3		
	- TURISTIČKO PRIVEZIŠTE	P	0,7776	1,60	P			P		
ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE	- POVRŠINE REZERVIRANE ZA BUDUĆI RAZVOJ	Z	1,4640	3,02	Z	1,4640	3,02	Z	1,4640	3,02
OSTALE POVRŠINE	- KOPNENE IZVAN GP PREMA PPUO MILNA	-	1,5366	3,17	-	7,3281	15,12	-	7,3281	15,12
	- OSTALE POVRŠINE MORA	-	5,7915	11,95	-			-		
ukupna površina obuhvata UPU-a			48,4658	100,00		48,4658	100,00		48,4658	100,00

TABLICA 3-7. BILANCA POVRŠINA PREMA NAMJENI U OBUHVATU PLANA - RAŠČLANJENA NA TERITORIJ I AKVATORIJ

ELEMENTI SUSTAVA NAMJENE POVRŠINA - kopno u obuhvatu UPU-a (teritorij)		oznaka	ukupna površina (ha)	udjel u ukupnoj površini teritorija UPU-a (%)	oznaka	ukupna površina (ha)	udjel u ukupnoj površini teritorija UPU-a (%)
POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA	- POVRŠINE JAVNE I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE	IS	3,9651	12,261	IS	3,9651	12,26
GOSPODARSKA NAMJENA - UGOSTITELJSKO-TURISTIČKA (T) I RAZGRANIČENE PRATEĆE NAMJENE: (K1) I (R2)	- HOTEL	T1	0,7592	2,348	T1	16,7989	51,94
	- TURISTIČKA NASELJA (hotel / aparthotel + vile + zajedničke površine i sadržaji)	T2	14,7657	45,657	T2		
	- POSTOJEĆE UGOSTITELJSKO-TURISTIČKE GRAĐEVINE	T4	1,2740	3,939	T4		
	- PRATEĆA NAMJENA - POSLOVNA - PRETEŽITO USLUŽNA	K1	0,7495	2,318	K1	8,5757	26,52
	- PRATEĆA NAMJENA - REKREACIJA	R2	6,1738	19,090	R2		
GOSPODARSKA NAMJENA - SPORTSKO-REKREACIJSKA	- UREĐENE PLAŽE	R3	1,1104	3,433	R3		
GOSPODARSKA NAMJENA - TURISTIČKA / POMORSKI PROMET	- MARINA	L3	0,4228	1,307	L3		
	- TURISTIČKO PRIVEZIŠTE	P	0,1192	0,369	P		
ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE	- POVRŠINE REZERVIRANE ZA BUDUĆI RAZVOJ	Z	1,4640	4,527	Z	1,4640	4,53
OSTALE POVRŠINE	- KOPNENE IZVAN GP PREMA PPUO MILNA	-	1,5366	4,751	-	1,5366	4,75
ukupna površina teritorija u obuhvatu UPU-a			32,3403	100,000		32,3403	100,00

ELEMENTI SUSTAVA NAMJENE POVRŠINA - more u obuhvatu UPU-a (akvatorij)		oznaka	ukupna površina (ha)	udjel u ukupnoj površini akvatorija UPU-a (%)	oznaka	ukupna površina (ha)	udjel u ukupnoj površini akvatorija UPU-a (%)
GOSPODARSKA NAMJENA - SPORTSKO-REKREACIJSKA	- UREĐENE PLAŽE	R3	8,6504	53,644	R3	10,3340	64,085
GOSPODARSKA NAMJENA - TURISTIČKA / POMORSKI PROMET	- MARINA	L3	1,0252	6,358	L3		
	- TURISTIČKO PRIVEZIŠTE	P	0,6584	4,083	P		
OSTALE POVRŠINE	- OSTALE POVRŠINE MORA	-	5,7915	35,915	-	5,7915	35,915
ukupna površina akvatorija u obuhvatu UPU-a			16,1255	100,000		16,1255	100,000

GRAFIKON 3-1. TERITORIJ U OBUHVATU PLANA - BILANCA POVRŠINA PREMA NAMJENI



TABLICA 3-8. BILANCA POVRŠINA PREMA NAMJENI U OBUHVATU PLANA RAŠČLANJENA NA TERITORIJ I AKVATORIJ - SUME TIPOVA PO NAMJENAMA

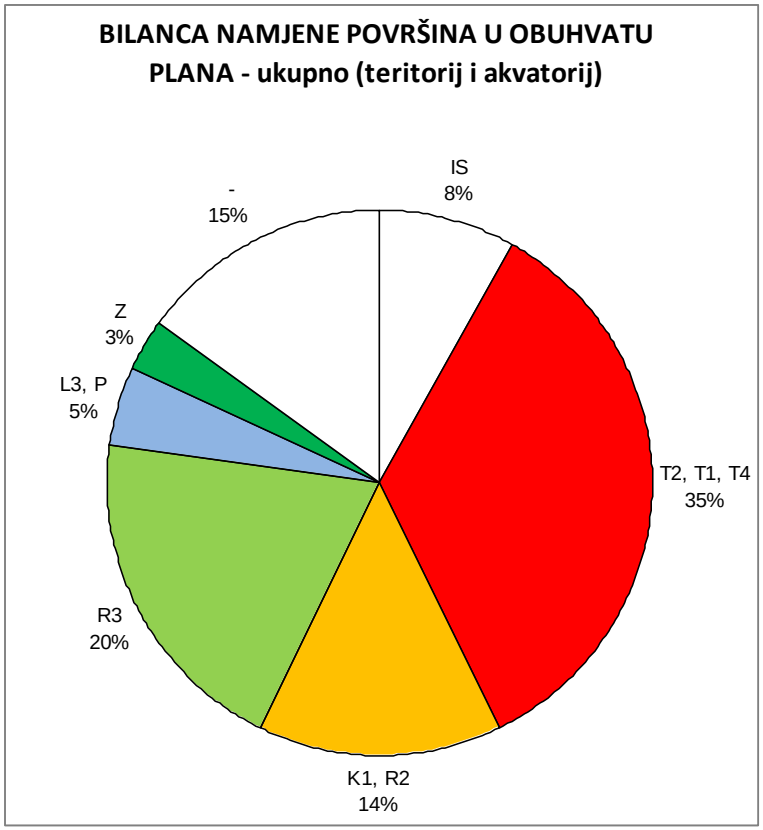
ELEMENTI SUSTAVA NAMJENE POVRŠINA - kopno u obuhvatu UPU-a (teritorij)	oznaka	ukupna površina (ha)	udjel u ukupnoj površini teritorija UPU-a (%)	udjel u ukupnoj povr. bez ostalih površina (%)	ukupna površina (ha)	udjel u ukupnoj površini teritorija UPU-a (%)	ukupna površina (ha)	udjel u ukupnoj povr. bez ostalih površina (%)
POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA	**IS**	3,9651	12,26	12,87	3,9651	12,26	3,9651	12,87
GOSPODARSKA NAMJENA - UGOSTITELJSKO-TURISTIČKA (T)	**T2, T1, T4**	16,7989	51,94	54,54	16,7989	51,94	16,7989	54,54
GOSPODARSKA NAMJENA - RAZGRANIČENE PRATEĆE NAMJENE	**K1, R2**	6,9233	21,41	22,48				
GOSPODARSKA NAMJENA - SPORTSKO-REKREACIJSKA - UREĐENE PLAŽE	**R3**	1,1104	3,43	3,60	8,5757	26,52	8,5757	27,84
GOSPODARSKA NAMJENA - TURISTIČKA / POMORSKI PROMET	**L3, P**	0,5420	1,68	1,76				
ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE	**Z**	1,4640	4,53	4,75	1,4640	4,53	1,4640	4,75
OSTALE POVRŠINE	**-**	1,5366	4,75		1,5366	4,75		
ukupna površina kopna u obuhvatu UPU-a		32,3403	100,00		32,3403	100,00		
ukupna površina kopna bez ostalih površina		30,8037	95,25		30,8037	95,25	30,8037	100,00

ELEMENTI SUSTAVA NAMJENE POVRŠINA - more u obuhvatu UPU-a (akvatorij)	oznaka	ukupna površina (ha)	udjel u ukupnoj površini akvatorija UPU-a (%)	udjel u ukupnoj povr. bez ostalih površina (%)	ukupna površina (ha)	udjel u ukupnoj površini akvatorija UPU-a (%)	ukupna površina (ha)	udjel u ukupnoj povr. bez ostalih površina (%)
GOSPODARSKA NAMJENA - SPORTSKO-REKREACIJSKA	**R3**	8,6504	53,64	83,71	8,6504	53,644	8,6504	83,708
GOSPODARSKA NAMJENA - TURISTIČKA / POMORSKI PROMET	**L3, P**	1,6836	10,44	16,29	1,6836	10,441	1,6836	16,292
OSTALE POVRŠINE	-	5,7915	35,92		5,7915	35,915		
ukupna površina mora u obuhvatu UPU-a		16,1255	100,00		16,1255	100,00		
ukupna površina mora bez ostalih površina		10,3340	64,08		10,3340	64,08	10,3340	100,00

ukupna površina obuhvata UPU-a	48,4658	100,00
ukupna površina kopnenog dijela obuhvata UPU-a	32,3403	66,73
ukupna površina mora u obuhvatu UPU-a	16,1255	33,27

TABLICA 3-9. / GRAFIKON 3-2. BILANCA POVRŠINA PREMA NAMJENI U OBUHVATU PLANA - SUME TIPOVA PO NAMJENAMA

	ELEMENTI SUSTAVA NAMJENE POVRŠINA (kopna i mora u obuhvatu UPU-a)	oznaka	ukupna površina (ha)	udjel u ukupnoj površini obuhvata UPU-a (%)
I.	POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA	**IS**	3,9651	8,18
IIa.	GOSPODARSKA NAMJENA - UGOSTITELJSKO-TURISTIČKA (T)	**T2, T1, T4**	16,7989	34,66
IIb.	GOSPODARSKA NAMJENA - RAZGRANIČENE PRATEĆE NAMJENE	**K1, R2**	6,9233	14,28
III.	GOSPODARSKA NAMJENA - SPORTSKO-REKREACIJSKA - UREĐENE PLAŽE	**R3**	9,7608	20,14
IV.	GOSPODARSKA NAMJENA - TURISTIČKA / POMORSKI PROMET	**L3, P**	2,2256	4,59
V.	ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE	**Z**	1,4640	3,02
VI.	OSTALE POVRŠINE (kopno i more)	**-**	7,3281	15,12
	ukupna površina obuhvata UPU-a		48,4658	100,00



3.3. Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenja površina

3.3.1. Detaljan iskaz i bilanca površina prema namjeni

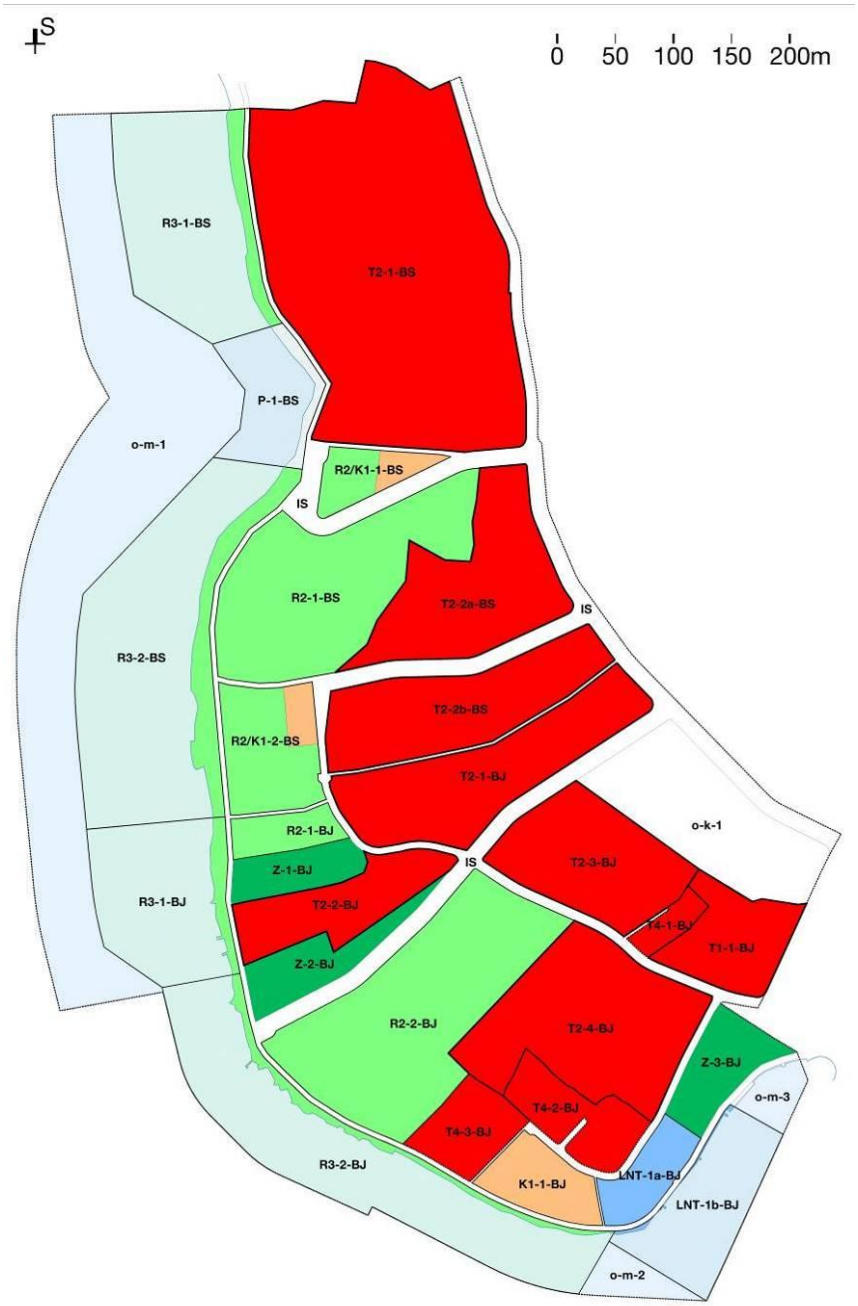
TABLICE 3-10. I 3.11. BILANCA POVRŠINA PREMA NAMJENI U OBUHVATU PLANA – TERITORIJ (3.10.) I AKVATORIJ (3.11.) - ISKAZ PO SVIM TIPOVIMA POJEDINE NAMJENE / PROSTORNIM JEDINICAMA; PREGLEDNI KARTOGRAM S OZNAČENIM PROSTORNIM JEDINICAMA I DRUGIM POVRŠINAMA U OBUHVATU PLANA

TABLICA 3.10. - TERITORIJ

ELEMENTI SUSTAVA NAMJENE POVRŠINA - kopno u obuhvatu UPU-a (teritorij)		oznaka	prostorna jedinica	površina (ha)	udjel u ukupnoj površini teritorija iste namjene (%)	udjel u teritoriju u obuhvatu UPU-a (%)
POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA	- POVRŠINE JAVNE I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE	**IS**	...	3,9651	100,00	12,261
GOSPODARSKA NAMJENA UGOSTITELJSKO-TURISTIČKA (T) I RAZGRANIČENE PRATEĆE NAMJENE (K1) I (R2)	- HOTEL	**T1**	T1-1-BJ	0,7592	100,00	2,348
	- TURISTIČKA NASELJA (hotel / aparthotel + vile + zajedničke površine i sadržaji)	**T2**	T2-1-BS	5,8020	39,29	17,940
			T2-2a-BS	1,6208	10,98	5,012
			T2-2b-BS	1,4959	10,13	4,625
			T2-1-BJ	1,6319	11,05	5,046
			T2-2-BJ	0,8439	5,72	2,609
			T2-3-BJ	1,3160	8,91	4,069
			T2-4-BJ	2,0552	13,92	6,355
			ukupno	14,7657	100,00	45,657
	- POSTOJEĆE UGOSTITELJSKO-TURISTIČKE GRAĐEVINE	**T4**	T4-1a-BJ	0,0636	4,99	0,197
			T4-1b-BJ	0,0486	3,81	0,150
			T4-1c-BJ	0,0536	4,21	0,166
			T4-2a-BJ	0,2519	19,77	0,779
			T4-2b-BJ	0,0491	3,85	0,152
			T4-2c-BJ	0,1168	9,17	0,361
			T4-2d-BJ	0,1844	14,47	0,570
			T4-3-BJ	0,5060	39,72	1,565
			ukupno	1,2740	100,00	3,940
	- PRATEĆA NAMJENA - POSLOVNA - PRETEŽITO USLUŽNA	**K1**	dio R2/K1-1-BS	0,1182	15,77	0,365
			dio R2/K1-2-BS	0,1332	17,77	0,412
			K1-1-BJ	0,4981	66,46	1,540
			ukupno	0,7495	100,00	2,318
	- PRATEĆA NAMJENA - REKREACIJA	**R2**	dio R2/K1-1-BS	0,2382	3,86	0,737
			dio R2/K1-2-BS	0,7320	11,86	2,263
			R2-1-BS	2,2320	36,15	6,902
			R2-1-BJ	0,3033	4,91	0,938
			R2-2-BJ	2,6683	43,22	8,251
			ukupno	6,1738	100,00	19,090
GOSPODARSKA NAMJENA - SPORTSKO-REKREACIJSKA	- UREĐENE PLAŽE	**R3**	R3-1-BS - kopno	0,2107	18,98	0,652
			R3-2-BS - kopno	0,5032	45,32	1,556
			R3-1-BJ - kopno	0,1468	13,22	0,454
			R3-2-BJ - kopno	0,2497	22,49	0,772
			ukupno	1,1104	100,00	3,433
GOSPODARSKA NAMJENA - TURISTIČKA / POMORSKI PROMET	- MARINA	**L3**	LNT-1a-BJ	0,3998	94,56	1,236
			LNT-1b-BJ - kopno	0,0230	5,44	0,071
			ukupno	0,4228	100,00	1,307
	- TURISTIČKO PRIVEZIŠTE	**P**	P-1-BS - kopno	0,1192	100,00	0,369
ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE	- POVRŠINE REZERVIRANE ZA BUDUĆI RAZVOJ	**Z**	- 1.	0,4095	27,97	1,266
			- 2.	0,5185	35,42	1,603
			- 3.	0,5360	36,61	1,657
			ukupno	1,4640	100,00	4,527
OSTALE POVRŠINE	- KOPNENE IZVAN GP PREMA PPUO MILNA	**-**	-	1,5366	100,00	4,751
ukupna površina kopnenog dijela obuhvata UPU-a				32,3403		100,000

TABLICA 3.11. - AKVATORIJ

ELEMENTI SUSTAVA NAMJENE POVRŠINA - more u obuhvatu UPU-a (akvatorij)		oznaka	prostorna jedinica	površina (ha)	udjel u ukupnoj površini akvatorija iste namjene (%)	udjel u akvatoriju u obuhvatu UPU-a (%)
	- UREĐENE PLAŽE	**R3**	R3-1-BS - more	1,8996	21,96	11,780
			R3-2-BS - more	2,8993	33,52	17,980
			R3-1-BJ - more	1,3655	15,79	8,468
			R3-2-BJ - more	2,4860	28,74	15,417
			ukupno more	8,6504	100,00	53,644
	- MARINA	**L3**	LNT-1b-BJ - more	1,0252	100,00	6,358
	- TURISTIČKO PRIVEZIŠTE	**P**	P-1-BS - more	0,6584	100,00	4,083
OSTALE POVRŠINE	- OSTALE POVRŠINE MORA	**-**	-	5,7915	100,00	35,915
ukupna površina mora u obuhvatu UPU-a				16,1255		100,000



Pregledni kartogram s označenim prostornim jedinicama i drugim površinama u obuhvatu plana

TABLICA 3-12. TERITORIJ U OBUHVATU PLANA – DETALJNA BILANCA POVRŠINA PREMA NAMJENI RAŠČLANJENA NA

BIJAKU – SJEVER

I

BIJAKU – JUG

- iskaz po svim tipovima pojedine namjene i utvrđenim prostornim jedinicama te ostalim površinama

ELEMENTI SUSTAVA NAMJENE POVRŠINA - kopno u obuhvatu (teritorij) po građevinskim područjima (GP) iz PPUO Milna		oznaka	prostorna jedinica	površina (ha)	udjel (%) u ukupnoj površini teritorija iste namjene unutar GP	UDJEL U UKUPNOJ POVRŠINI GP(%)	udjel u teritoriju u obuhvatu UPU-a (%)
BIJAKA - SJEVER (BS)							
GOSPODARSKA NAMJENA UGOSTITELJSKO-TURISTIČKA (T) I RAZGRANIČENE PRATEĆE NAMJENE (K1) I (R2)	TURISTIČKA NASELJA (hotel / aparthotel + vile + zajedničke površine i sadržaji)	**T2**	T2-1-BS	5,8020	65,05	39,77	17,940
			T2-2a-BS	1,6208	18,17	11,11	5,012
			T2-2b-BS	1,4959	16,77	10,25	4,625
			ukupno	8,9187	100,00	61,14	27,578
	PRATEĆA NAMJENA - POSLOVNA - PRETEŽITO USLUŽNA	**K1**	dio R2/K1-1-BS	0,1182	47,02	0,81	0,365
			dio R2/K1-2-BS	0,1332	52,98	0,91	0,412
			ukupno	0,2514	100,00	1,72	0,777
	PRATEĆA NAMJENA - REKREACIJA	**R2**	dio R2/K1-1-BS	0,2382	7,44	1,63	0,737
			dio R2/K1-2-BS	0,7320	22,86	5,02	2,263
			R2-1-BS	2,2320	69,70	15,30	6,902
			ukupno	3,2022	100,00	21,95	9,902
GOSPODARSKA NAMJENA - SPORTSKO-REKREACIJSKA	UREĐENE PLAŽE	**R3**	R3-1-BS - kopno	0,2107	29,51	1,44	0,652
			R3-2-BS - kopno	0,5032	70,49	3,45	1,556
			ukupno	0,7139	100,00	4,89	2,207
GOSPODARSKA NAMJENA - TURISTIČKA / POMORSKI PROMET	TURISTIČKO PRIVEZIŠTE	**P**	P-1-BS - kopno	0,1192	100,00	0,82	0,369
POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA	POVRŠINE JAVNE I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE (u granicama GP Bijaka - sjever)	**IS**	-	1,3830	100,00	9,48	4,276
	Bijaka - sjever ukupno			14,5884	100,00	100,00	45,109

(nastavak na sljedećoj stranici)

(TABLICA 3-12. – nastavak)

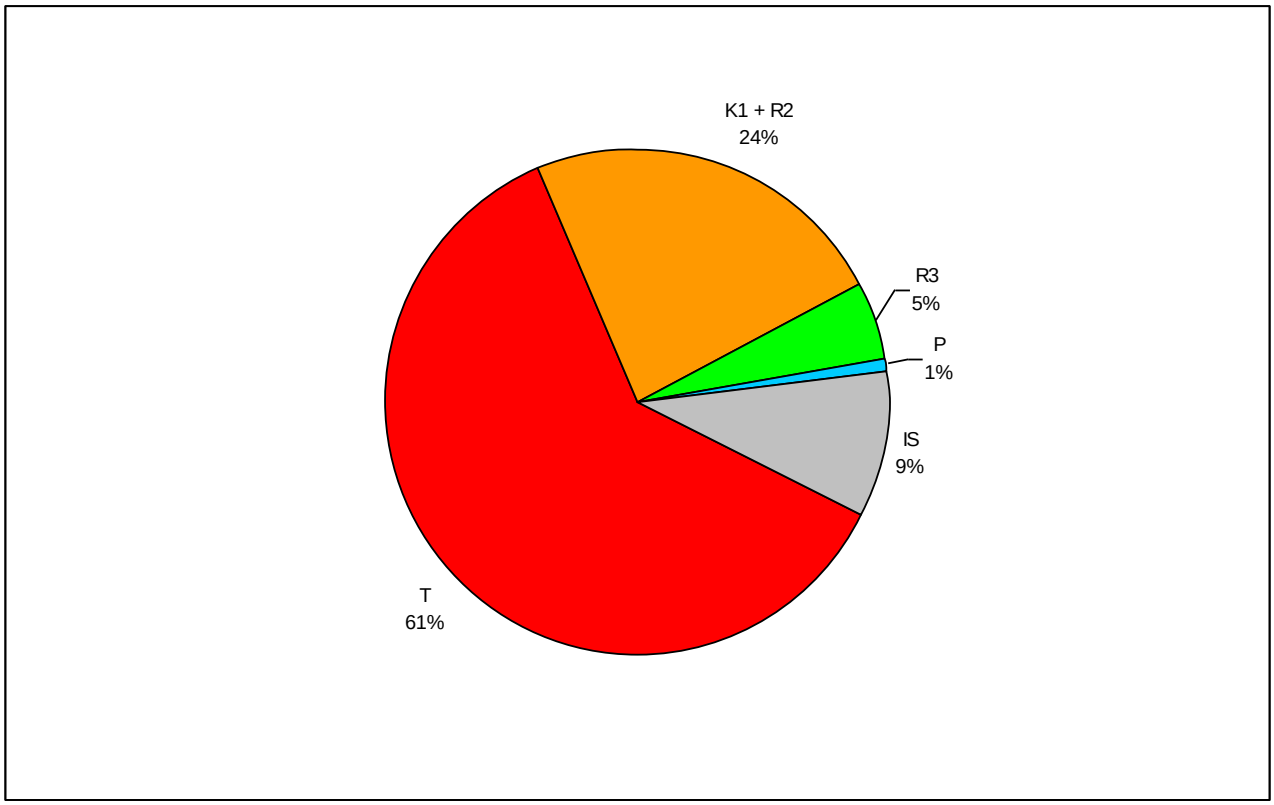
BIJAKA - JUG (BJ)

GOSPODARSKA NAMJENA UGOSTITELJSKO-TURISTIČKA (T) I RAZGRANIČENE PRATEĆE NAMJENE (K1) I (R2)	HOTEL	**T1**	T1-1-BJ	0,7592	100,00	4,99	2,348
	TURISTIČKA NASELJA (hotel / aparthotel + vile + zajedničke površine i sadržaji)	**T2**	T2-1-BJ	1,6319	27,91	10,73	5,046
			T2-2-BJ	0,8439	14,43	5,55	2,609
			T2-3-BJ	1,3160	22,51	8,65	4,069
			T2-4-BJ	2,0552	35,15	13,52	6,355
			ukupno	5,8470	100,00	38,45	18,080
	POSTOJEĆE UGOSTITELJSKO-TURISTIČKE GRAĐEVINE	**T4**	T4-1a-BJ	0,0636	4,99	0,42	0,197
			T4-1b-BJ	0,0486	3,81	0,32	0,150
			T4-1c-BJ	0,0536	4,21	0,35	0,166
			T4-2a-BJ	0,2519	19,77	1,66	0,779
			T4-2b-BJ	0,0491	3,85	0,32	0,152
			T4-2c-BJ	0,1168	9,17	0,77	0,361
			T4-2d-BJ	0,1844	14,47	1,21	0,570
			T4-3-BJ	0,5060	39,72	3,33	1,565
			ukupno	1,2740	100,00	8,38	3,939
	PRATEĆA NAMJENA - POSLOVNA - PRETEŽITO USLUŽNA	**K1**	K1-1-BJ	0,4981	100,00	3,28	1,540
	PRATEĆA NAMJENA - REKREACIJA	**R2**	R2-1-BJ	0,3033	10,21	1,99	0,938
			R2-2-BJ	2,6683	89,79	17,55	8,251
			ukupno	2,9716	100,00	19,54	9,189
GOSPODARSKA NAMJENA - SPORTSKO-REKREACIJSKA	UREĐENE PLAŽE	**R3**	R3-1-BJ - kopno	0,1468	37,02	0,97	0,454
			R3-2-BJ - kopno	0,2497	62,98	1,64	0,772
			ukupno kopno	0,3965	100,00	2,61	1,226
GOSPODARSKA NAMJENA - TURISTIČKA / POMORSKI PROMET	MARINA	**L3**	LNT-1a-BJ	0,3998	94,56	2,63	1,236
			LNT-1b-BJ - kopno	0,0230	5,44	0,15	0,071
			ukupno	0,4228	100,00	2,78	1,307
ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE	POVRŠINE REZERVIRANE ZA BUDUĆI RAZVOJ	**Z**	- 1.	0,4095	27,97	2,69	1,266
			- 2.	0,5185	35,42	3,41	1,603
			- 3.	0,5360	36,61	3,53	1,657
			ukupno	1,4640	100,00	9,63	4,527
POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA	- POVRŠINE JAVNE I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE (u granicama GP Bijaka - jug)	**IS**	-	1,5722	100,00	10,34	4,861
	Bijaka - jug ukupno			15,2054	100,00	100,00	47,017
POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA	- POVRŠINE JAVNE I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE - izvan GP	**IS**	-	1,0099	-	-	3,123
OSTALE POVRŠINE	- KOPNENE IZVAN GP PREMA PPUO MILNA - koje nisu dio IS	**-**	-	1,5366	-	-	4,751
ukupna površina kopnenog dijela obuhvata UPU-a				32,3403			100,000

TABLICA 3-13. / GRAFIKON 3-3. BIJAKA - SJEVER (TERITORIJ): BILANCA POVRŠINA PREMA NAMJENI - TEMELJNA PODJELA S ISKAZOM UDJELA POVRŠINA ZA PRATEĆE SADRŽAJE (bez detaljnijih razgraničenja unutar samih površina namjene T2 i T1)

BIJAKA - SJEVER

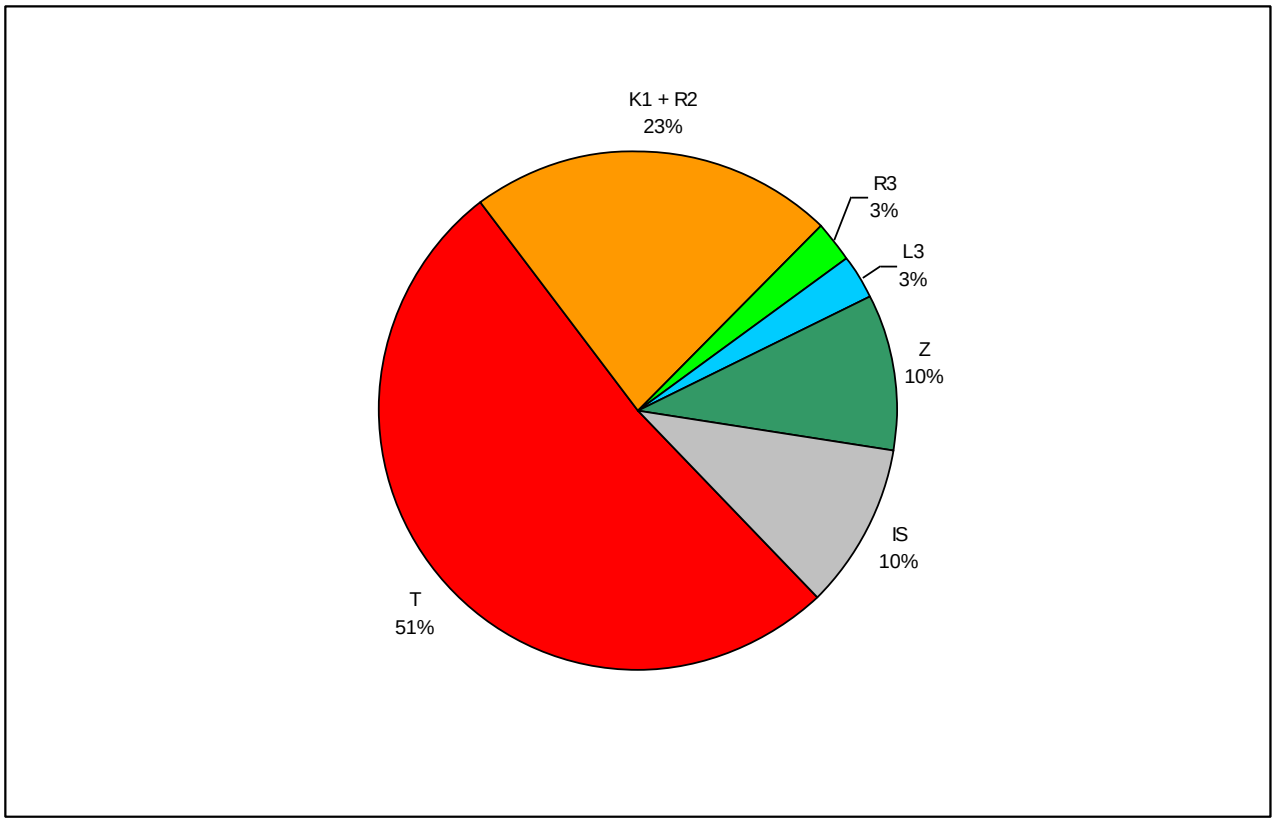
namjena površina	oznaka namjene /	tip	površina (ha)	udjel (%) u ukupnoj površini GP	(ukupno ha)	(udje %I)
GOSPODARSKA NAMJENA - OSNOVNA: UGOSTITELJSKO-TURISTIČKA (T)	T2	- TURISTIČKA NASELJA	8,9187	61,14	8,9187	61,14
GOSPODARSKA NAMJENA - PRATEĆA: POSLOVNA	K1	- PRETEŽITO USLUŽNA	0,2514	1,72	4,2870	29,39
GOSPODARSKA NAMJENA - PRATEĆA: SPORTSKO-REKREACIJSKA	R2	- REKREACIJA	3,2025	21,95		
	R3	- UREĐENE PLAŽE	0,7139	4,89		
GOSPODARSKA NAMJENA - PRATEĆA: TURISTIČKA / POMORSKI PROMET	P	- TURISTIČKO PRIVEZIŠTE	0,1192	0,82		
POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA	IS	- POVRŠINE JAVNE I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE	1,3827	9,48	1,3827	9,48
UKUPNA POVRŠINA GP "BIJAKA - SJEVER"			14,5884	100,00	14,5884	100,00



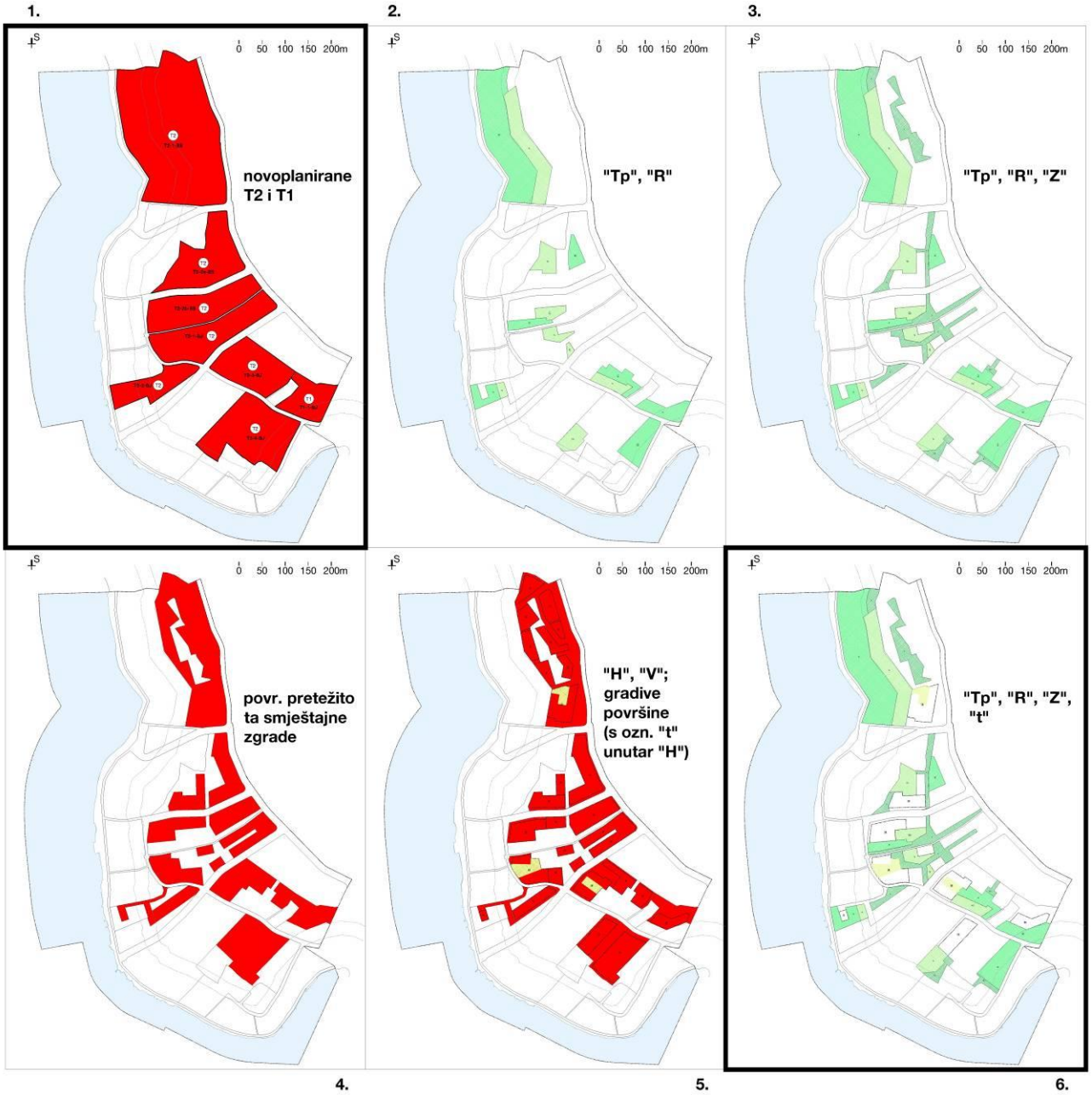
TABLICA 3-14. / GRAFIKON 3-4. BIJAKA - JUG (TERITORIJ): BILANCA POVRŠINA PREMA NAMJENI - TEMELJNA PODJELA S ISKAZOM UDJELA POVRŠINA ZA PRATEĆE SADRŽAJE (bez detaljnijih razgraničenja unutar samih površina namjene T2 i T1)

BIJAKA - JUG

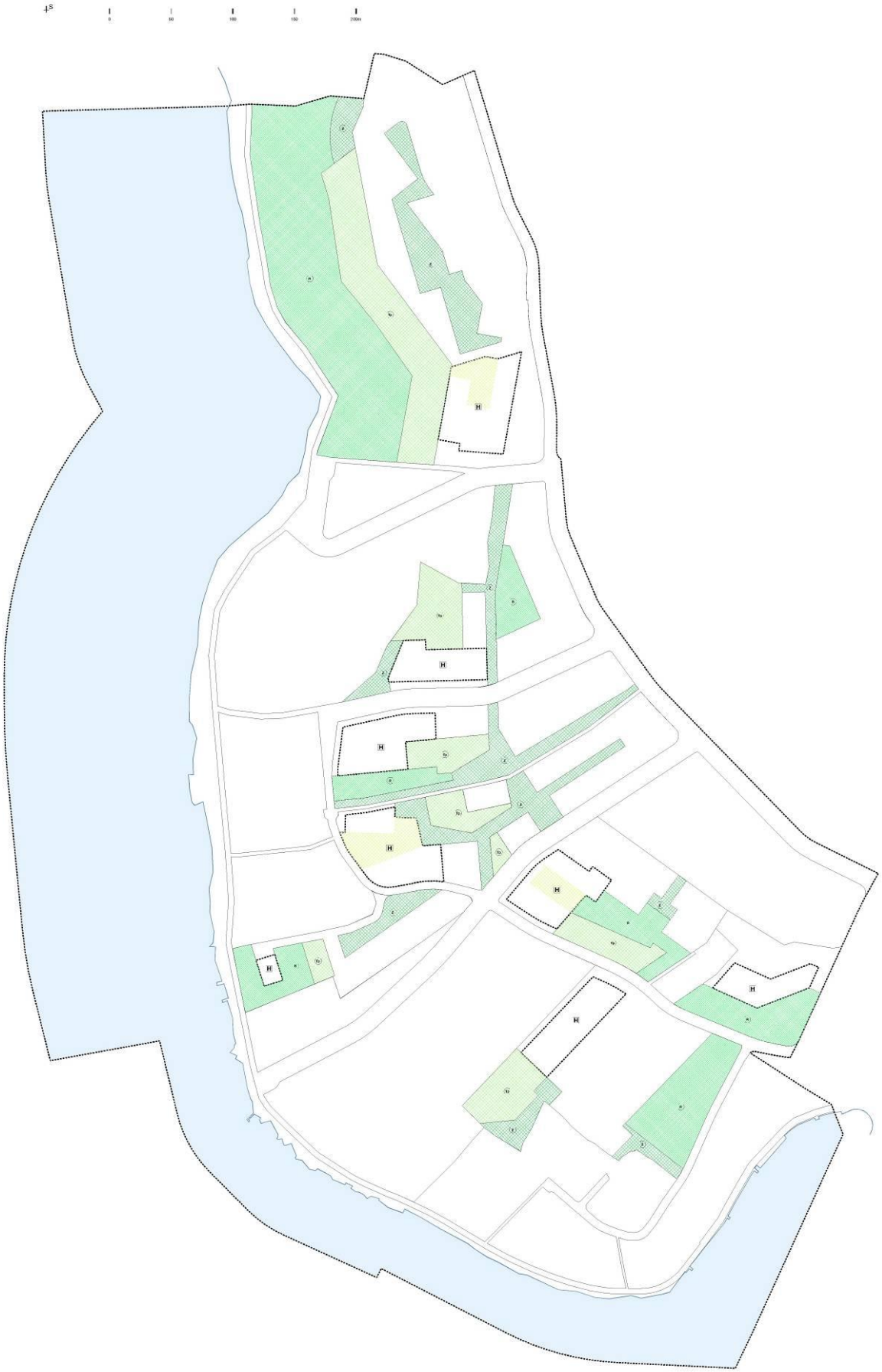
namjena površina	oznaka namjene /	tip	površina (ha)	udjel (%) u ukupnoj površini GP	(ukupno ha)	(udje %l)
GOSPODARSKA NAMJENA - OSNOVNA: UGOSTITELJSKO-TURISTIČKA (T)	T2	- TURISTIČKA NASELJA	5,8470	38,46	7,8801	51,83
	T1	- HOTEL	0,7592	4,99		
	T4	- POSTOJEĆE UGOSTITELJSKO-TURISTIČKE GRAĐEVINE	1,2739	8,38		
GOSPODARSKA NAMJENA - PRATEĆA: POSLOVNA (K)	K1	- PRETEŽITO USLUŽNA	0,4981	3,28	4,2890	28,21
GOSPODARSKA NAMJENA - PRATEĆA: SPORTSKO-REKREACIJSKA (R)	R2	- REKREACIJA	2,9716	19,54		
	R3	- UREĐENE PLAŽE	0,3965	2,61		
GOSPODARSKA NAMJENA - PRATEĆA: TURISTIČKA / POMORSKI PROMET	L3	- MARINA	0,4228	2,78		
ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE	Z	- ZAŠTITNE ZEL. POVR. - REZERVIRANE ZA BUDUĆI RAZVOJ	1,4640	9,63	1,4640	9,63
POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA	IS	- POVRŠINE JAVNE I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE	1,5715	10,34	1,5715	10,34
UKUPNA POVRŠINA GP "BIJAKA - JUG"			15,2046	100,00	15,2046	100,00



KARTOGRAM 3-6-1. NOVOPLANIRANE PROSTORNE JEDINICE SA SMJEŠTAJNIM KAPACITETIMA;
KARTOGRAMI 3-6-2. - 3-6-6. DETALJNIJA RAZGRANIČENJA UNUTAR POVRŠINA - PROSTORNIH JEDINICA - NAMJENE (T2) I (T1): POVRŠINE „Tp“, „R“, „Z“ i „t“, ODNOSNO POVRŠINE PRETEŽITO ZA SMJEŠTAJNE ZGRADE (sve sukladno razgraničenjima na kartografskom prikazu 1.)

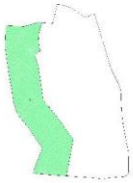
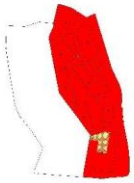
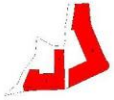
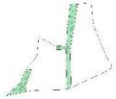
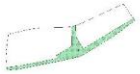
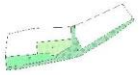
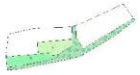


KARTOGRAM 3-7. GRADIVE POVRŠINE ZA HOTELE I POVRŠINE „Tp“, „R“, „Z“ i „t“ - SVE UNUTAR NOVOPLANIRANIH PROSTORNIH JEDINICA SA SMJEŠTAJNIM KAPACITETIMA - NAMJENE (T2) I (T1)

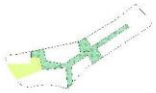
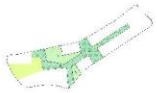
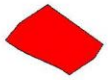
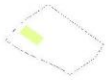
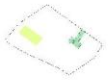
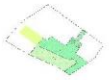
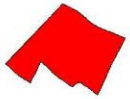
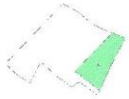
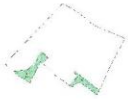
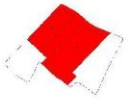
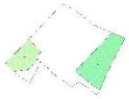
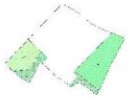
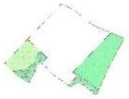


Usporedni prikaz novoplaniranih prostornih jedinica sa smještanim kapacitetima - (T2) i (T1) - s detaljnijim razgraničenjima unutar prostornih jedinica; u nastavku: usporedni prikazi posebno za „Bijaku - sjever“ te za „Bijaku - jug“ i iskaz površina (Tablica 3-15.)

BIJAKA - SJEVER

oznaka prost. jed.	ukupna površina	"Tp"	"R"	"Z"	pretežito smještajne zgrade	"t"	"Tp"+"R"	"Tp"+"R"+"Z"	"Z"+"t"	"Tp"+"R"+"Z"+"t"
T2-1-BS										
T2-2a-BS										
T2-2b-BS										

BIJAKA - JUG

oznaka prost. jed.	ukupna površina	"Tp"	"R"	"Z"	pretežito smještajne zgrade	"t"	"Tp"+"R"	"Tp"+"R"+"Z"	"Z"+"t"	"Tp"+"R"+"Z"+"t"
T2-1-BJ										
T2-2-BJ										
T2-3-BJ										
T2-4-BJ										
T1-1-BJ										

TABLICA 3-15. NOVOPLANIRANE PROSTORNE JEDINICE SA SMJEŠTANIM KAPACITETIMA - (T2) I (T1) - ISKAZ POVRŠINA ZA DETALJNIJA RAZGRANIČENJA UNUTAR PROSTORNIH JEDINICA

BIJAKA - SJEVER

PROSTORNA JEDINICA	ukupna površina - PPJ (m2)	"Tp"		"R"		"Z"		površine pretežito namijenjene smještajnim zgradama		"t"		"Tp"+"R"		"Tp"+"R"+"Z"		"Z"+"t"		"Tp"+"R"+"Z"+"t"	
		m2	% od PPJ	m2	% od PPJ	m2	% od PPJ	m2	% od PPJ	m2	% od PPJ	m2	% od PPJ	m2	% od PPJ	m2	% od PPJ	m2	% od PPJ
T2-1-BS	58020	8127	14,0	18267	31,5	5020	8,7	26606	45,9	932	1,6	26394	45,5	31414	54,1	5952	10,3	32346	55,7
T2-2a-BS	16208	2490	15,4	1617	10,0	2442	15,1	9659	59,6	0	0,0	4107	25,3	6549	40,4	2442	15,1	6549	40,4
T2-2b-BS	14959	1520	10,2	1578	10,5	2984	19,9	8877	59,3	0	0,0	3098	20,7	6082	40,7	2984	19,9	6082	40,7
ukupno:	89187	12137	13,6	21462	24,1	10446	11,7	45142	50,6	932	1,0	33599	37,7	44045	49,4	11378	12,8	44977	50,4

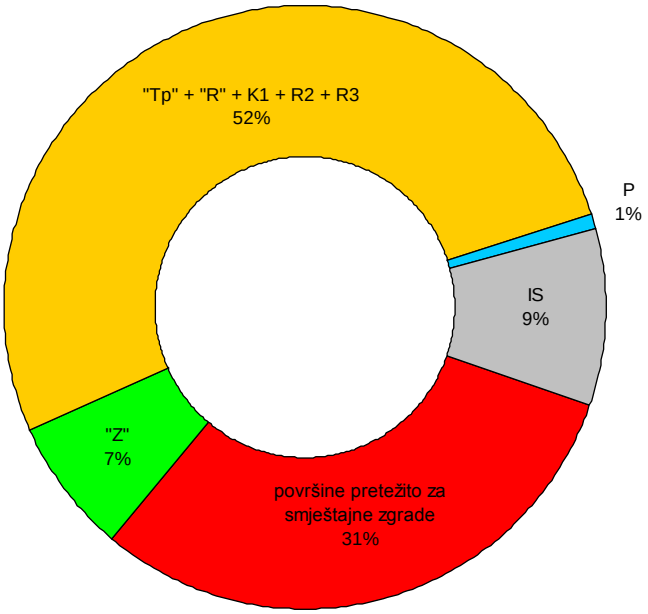
BIJAKA - JUG

PROSTORNA JEDINICA	ukupna površina - PPJ (m2)	"Tp"		"R"		"Z"		površine pretežito namijenjene smještajnim zgradama		"t"		"Tp"+"R"		"Tp"+"R"+"Z"		"Z"+"t"		"Tp"+"R"+"Z"+"t"	
		m2	% od PPJ	m2	% od PPJ	m2	% od PPJ	m2	% od PPJ	m2	% od PPJ	m2	% od PPJ	m2	% od PPJ	m2	% od PPJ	m2	% od PPJ
T1-1-BJ	7592	0	0,0	3066	40,4	0	0,0	4526	59,6	0	0,0	3066	40,4	3066	40,4	0	0,0	3066	40,4
T2-1-BJ	16319	1648	10,1	0	0,0	3397	20,8	11274	69,1	1504	9,2	1648	10,1	5045	30,9	4901	30,0	6549	40,1
T2-2-BJ	8439	574	6,8	2019	23,9	1214	14,4	4632	54,9	0	0,0	2593	30,7	3807	45,1	1214	14,4	3807	45,1
T2-3-BJ	13160	1788	13,6	2355	17,9	420	3,2	8597	65,3	752	5,7	4143	31,5	4563	34,7	1172	8,9	5315	40,4
T2-4-BJ	20552	2237	10,9	4415	21,5	1737	8,5	12163	59,2	0	0,0	6652	32,4	8389	40,8	1737	8,5	8389	40,8
ukupno:	66062	6247	9,5	11855	17,9	6768	10,2	41192	62,4	2256	3,4	18102	27,4	24870	37,6	9024	13,7	27126	41,1

TABLICA 3-16. / GRAFIKON 3-5.
BIJAKA - SJEVER: PREGLEDNI TABLIČNI I GRAFIČKI PRIKAZ UDJELA POVRŠINA ZA PRATEĆE NAMJENE / SADRŽAJE I POVRŠINA PRETEŽITO ZA SMJEŠTAJNE ZGRADE U UKUPNOJ POVRŠINI GRAĐEVINSKOG PODRUČJA UGOSTITELJSKO-TURISTIČKE NAMJENE

BIJAKA - SJEVER

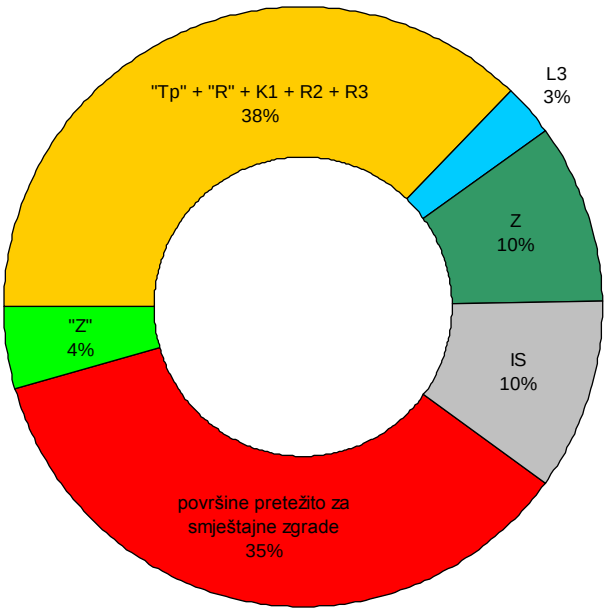
	NAMJENA POVRŠINA	OZNAKA	POVRŠINA (ha)	UDJEL U UKUPNOJ POVR. (%)	("Tp" + "R" + K1 + R2 + R3 + P) (ukupno ha)	("Tp" + "R" + K1 + R2 + R3 + P) (udjel %)
8,9187	GOSPODARSKA NAMJENA - OSNOVNA: UGOSTITELJSKO-TURISTIČKA (T)	**površine pretežito za smještajne zgrade**	4,5142	30,94	4,5142	30,94
		"Z"	1,0446	7,16	1,0446	7,16
		"Tp" + "R"	3,3599	23,03	7,6466	**52,42**
	GOSPODARSKA NAMJENA - PRATEĆA: POSLOVNA	**K1**	0,2514	1,72		
	GOSPODARSKA NAMJENA - PRATEĆA: SPORTSKO-REKREACIJSKA	**R2**	3,2022	21,95		
		R3	0,7139	4,89		
	GOSPODARSKA NAMJENA - PRATEĆA: TURISTIČKA / POMORSKI PROMET	**P**	0,1192	0,82		
	POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA	**IS**	1,3830	9,48	1,3830	9,48
	UKUPNA POVRŠINA GP "BIJAKA - SJEVER"		14,5884	100,00	14,5884	100,00



TABLICA 3-17. / GRAFIKON 3-6.
BIJAKA - JUG: PREGLEDNI TABLIČNI I GRAFIČKI PRIKAZ UDJELA POVRŠINA ZA PRATEĆE NAMJENE / SADRŽAJE I POVRŠINA PRETEŽITO ZA SMJEŠTAJNE ZGRADE U UKUPNOJ POVRŠINI GRAĐEVINSKOG PODRUČJA UGOSTITELJSKO-TURISTIČKE NAMJENE

BIJAKA - JUG

	NAMJENA POVRŠINA	OZNAKA	POVRŠINA (ha)	UDJEL U UKUPNOJ POVR. (%)	("Tp" + "R" + K1 + R2 + R3 + L3) (ukupno ha)	(udjel %)
7,8802	GOSPODARSKA NAMJENA - OSNOVNA: UGOSTITELJSKO-TURISTIČKA (T)	**površine pretežito za smještajne zgrade**	5,3932	35,47	5,3932	35,47
		"Z"	0,6768	4,45	0,6768	4,45
		"Tp" + "R"	1,8102	11,90	6,0992	**40,11**
	GOSPODARSKA NAMJENA - PRATEĆA: POSLOVNA (K)	**K1**	0,4981	3,28		
	GOSPODARSKA NAMJENA - PRATEĆA: SPORTSKO-REKREACIJSKA (R)	**R2**	2,9716	19,54		
		R3	0,3965	2,61		
	GOSPODARSKA NAMJENA - PRATEĆA: TURISTIČKA / POMORSKI PROMET	**L3**	0,4228	2,78		
	ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE	**Z**	1,4640	9,63	1,4640	9,63
	POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA	**IS**	1,5722	10,34	1,5722	10,34
	UKUPNA POVRŠINA GP "BIJAKA - JUG"		15,2054	100,00	15,2054	100,00



TABLICA 3-18. BIJAKA - SJEVER I BIJAKA - JUG: PREGLEDNI TABLIČNI I GRAFIČKI PRIKAZ UDJELA ZBROJA POVRŠINA ZA PRATEĆE NAMJENE / SADRŽAJE I RAZGRANIČENIH PERIVOJNO UREĐENIH POVRŠINA („Z“), TE UDJELA POVRŠINA PRETEŽITO ZA SMJEŠTAJNE ZGRADE U UKUPNOJ POVRŠINI GRAĐEVINSKOG PODRUČJA UGOSTITELJSKO-TURISTIČKE NAMJENE

BIJAKA - SJEVER

KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA		površina (ha)	udjel u ukupnoj površini	ukupno	udjel u ukupnoj površini
GOSPODARSKA NAMJENA - OSNOVNA: UGOSTITELJSKO-TURISTIČKA (T)	površine pretežito za smještajne zgrade	4,5142	30,94	4,5142	30,94
	površine isključivo za prateće sadržaje i uređenja: "Tp"+"R"+"Z"	4,4045	30,19	8,6912	59,58
GOSPODARSKE NAMJENE - PRATEĆE	K1, R2, R3, P	4,2867	29,38		
POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA (unutar GP)	IS	1,3830	9,48	1,3830	9,48
UKUPNO GP "BIJAKA - SJEVER":		14,5884	100,00	14,5884	100,00

BIJAKA - JUG

KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA		površina (ha)	udjel u ukupnoj površini	ukupno	udjel u ukupnoj površini
GOSPODARSKA NAMJENA - OSNOVNA: UGOSTITELJSKO-TURISTIČKA (T)	površine pretežito za smještajne zgrade	5,3932	35,47	5,3932	35,47
	površine isključivo za prateće sadržaje i uređenja: "Tp"+"R"+"Z"	2,4870	16,36	6,7760	44,56
GOSPODARSKE NAMJENE - PRATEĆE	K1, R2, R3, L3	4,2890	28,21		
ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE	Z	1,4640	9,63	1,4640	9,63
POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA (unutar GP)	IS	1,5722	10,34	1,5722	10,34
UKUPNO GP "BIJAKA - JUG":		15,2054	100,00	15,2054	100,00

TABLICA 3-19. BIJAKA - SJEVER I BIJAKA - JUG: PREGLEDNI TABLIČNI I GRAFIČKI PRIKAZ UDJELA ZBROJA POVRŠINA ZA PRATEĆE NAMJENE / SADRŽAJE I OSTALIH „ZAJEDNIČKIH POVRŠINA“ TE UDJELA POVRŠINA PRETEŽITO ZA REALIZACIJU SMJEŠTAJNIH KAPACITETA U UKUPNOJ POVRŠINI GRAĐEVINSKOG PODRUČJA UGOSTITELJSKO-TURISTIČKE NAMJENE

BIJAKA - SJEVER

KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA		površina (ha)	udjel u ukupnoj površini	ukupno	udjel u ukupnoj površini
GOSPODARSKA NAMJENA - OSNOVNA: UGOSTITELJSKO-TURISTIČKA (T)	površine pretežito za smještajne zgrade bez "t"	4,4210	30,30	4,4210	30,30
	površine za prateće i zajedničke sadržaje / uređenja: "Tp"+"R"+"Z"+"t"	4,4977	30,83	8,7844	60,21
GOSPODARSKE NAMJENE - PRATEĆE	K1, R2, R3, P	4,2867	29,38		
POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA (unutar GP)	IS	1,3830	9,48	1,3830	9,48
UKUPNO GP "BIJAKA - SJEVER":		14,5884	100,00	14,5884	100,00

BIJAKA - JUG

KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA		površina (ha)	udjel u ukupnoj površini	ukupno	udjel u ukupnoj površini
GOSPODARSKA NAMJENA - OSNOVNA: UGOSTITELJSKO-TURISTIČKA (T)	površine pretežito za smještajne zgrade bez "t"	5,1676	33,99	5,1676	33,99
	površine za prateće i zajedničke sadržaje / uređenja: "Tp"+"R"+"Z"+"t"	2,7126	17,84	7,0016	46,05
GOSPODARSKE NAMJENE - PRATEĆE	K1, R2, R3, L3	4,2890	28,21		
ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE	Z	1,4640	9,63	1,4640	9,63
POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA (unutar GP)	IS	1,5722	10,34	1,5722	10,34
UKUPNO GP "BIJAKA - JUG":		15,2054	100,00	15,2054	100,00

3.3.2. Iskaz prostornih pokazatelja za utvrđene prostorne jedinice

TABLICA 3-20. ISKAZ PROSTORNIH POKAZATELJA ZA UTVRĐENE PROSTORNE JEDINICE

BIJAKA - SJEVER

PROSTORNA JEDINICA	namjena	oblici korištenja	površina - P (m2)	najveći dopušteni smještajni kapacitet (br. stalnih kreveta)	gustoća korištenja (br.st. kr. / ha)	najveća dopuštena izgrađena površina zemljišta pod građevinama - Pzpg		najveća dopuštena građevinska (bruto) površina - max GBP		najmanja dopuštena površina zelenog prirodnog terena - min Pzpt		najveća dopuštena visina zgrade unutar prostorne jedinice (za pobliža određenja unutar svake gradive površine vidjeti kart. prikaz 4. i Odredbe)		
						max kig	max Pzpg (m2)	max kis	max GBP (m2)	min. udjel zpt	min Pzpt (m2)	oznaka	najveći dopušteni broj nadzemnih etaža - Enmax	najveća dopuštena visina vijenca - Vmax (m)
T2-1-BS	T2	NG - a,b	58020	428	73,77	0,30	17406	0,80	46416	0,40	23208	"P+2+Pks"	4	12,0
T2-2a-BS	T2	NG - a,b	16208	194	119,69	0,30	4862	0,80	12966	0,40	6483	"P+2+Pks"	4	12,0
T2-2b-BS	T2	NG - a,b	14959	178	118,99	0,30	4488	0,80	11967	0,40	5984	"P+2+Pks"	4	12,0
R2/K1-1-BS	R2, K1	NG - b	3564	0	-	0,15	535	0,20	713	0,40	1426	"P"	1	5,0
R2/K1-2-BS	R2, K1	NG - b	8652	0	-	0,15	1298	0,20	1730	0,40	3461	"P"	1	5,0
R2-1-BS	R2	NG - b	22320	0	-	0,05	1116	0,07	1562	0,50	11160	"P"	1	5,0
R3-1-BS - kopno	R3	NG - c	2107	0	-	-	50	-	50	-	-	-	1	3,5
R3-2-BS - kopno	R3	NG - c	5032	0	-	-	50	-	50	-	-	-	1	3,5
P-1-BS - kopno	P	NG - c	1192	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
			130862			0,23	29805	0,58	75455		51721			

BIJAKA - JUG

PROSTORNA JEDINICA	namjena	oblici korištenja	površina - P (m2)	najveći dopušteni smještajni kapacitet (br. stalnih kreveta)	gustoća korištenja (br.st. kr. / ha)	najveća dopuštena izgrađena površina zemljišta pod građevinama - Pzpg		najveća dopuštena građevinska (bruto) površina - max GBP		najmanja dopuštena površina zelenog prirodnog terena - min Pzpt		najveća dopuštena visina zgrade unutar prostorne jedinice (za pobliža određenja unutar svake gradive površine vidjeti kart. prikaz 4. i Odredbe)		
						max kig	max Pzpg (m2)	max kis	max GBP (m2)	min. udjel zpt	min Pzpt (m2)	oznaka	najveći dopušteni broj nadzemnih etaža - Enmax	najveća dopuštena visina vijenca - Vmax (m)
T2-1-BJ	T2	NG - a,b	16319	140	85,79	0,30	4896	0,80	13055	0,40	6528	"P+2+Pks"	4	12,0
T2-2-BJ	T2	R, NG - a,b	8439	72	85,32	0,30	2532	0,80	6751	0,40	3376	"P+2"	3	10,0
T2-3-BJ	T2	NG - a,b	13160	106	80,55	0,30	3948	0,80	10528	0,40	5264	"P+1+Pks"	3	9,0
T2-4-BJ	T2	NG - a,b	20552	118	57,42	0,30	6166	0,80	16442	0,40	8221	"P+1+Pks"	3	9,0
T1-1-BJ	T1	NG - a,b	7592	46	60,59	0,30	2278	0,80	6074	0,40	3037	"P+2"	3	10,0
T4-1a-BJ	T4	O*	636	12	188,68	0,30	191	0,80	509	0,40	254	-	plu	plu
T4-1b-BJ	T4	O*	486	16	329,22	0,30	146	0,80	389	0,40	194	-	plu	plu
T4-1c-BJ	T4	O*	535	18	336,45	0,30	161	0,80	428	0,40	214	-	plu	plu
T4-2a-BJ	T4	O*	2519	48	190,55	0,30	756	0,80	2015	0,40	1008	-	plu	plu
T4-2b-BJ	T4	O*	491	12	244,40	0,30	147	0,80	393	0,40	196	-	plu	plu
T4-2c-BJ	T4	O*	1168	42	359,59	0,30	350	0,80	934	0,40	467	-	plu	plu
T4-2d-BJ	T4	O*	1844	52	282,00	0,30	553	0,80	1475	0,40	738	-	plu	plu
T4-3-BJ	T4	O*	5060	118	233,20	0,30	1518	0,80	4048	0,40	2024	-	plu	plu
K1-1-BJ	K1	R / Z	4981	0	-	0,15	747	0,30	1494	0,50	2491	"P+1" (post.)	2	6,0
R2-1-BJ	R2	NG - b	3033	0	-	0,15	455	0,20	607	0,40	1213	"P"	1	5,0
R2-2-BJ	R2	NG - b	26683	0	-	0,07	1868	0,10	2668	0,50	13342	"P"	1	5,0
R3-1-BJ - kopno	R3	NG - c	1468	0	-	-	50	-	-	-	-	-	1	3,5
R3-2-BJ - kopno	R3	O / R / NG - c	2497	0	-	-	50	-	50	-	-	-	1	3,5
LNT-1a-BJ	L3	O / R / Z / NG - b	3998	-	-	0,20	800	0,30	1199	0,40	1599	"P"	1	5,0
LNT-1b-BJ - kopno	L3	O / R / Z	230	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
			121691			0,23	27610	0,57	69059		50165			

NG - nova gradnja: a - smještajne zgrade, b - prateći sadržaji, c - zahvati na pomorskom dobru
R - rekonstrukcija
O - uporaba i održavanje: * - iznimno dopuštena rekonstrukcija u postojećim visinskim i tlocrtnim gabaritima sukladno čl. 22. st. (4)
Z - zamjena

... - iskaz prema topografskoj komponenti PGP Plana; primjenjuju se postojeći lokacijski uvjeti (plu)

TABLICA 3-21. NAJVEĆE DOPUŠTENE VISINE ZGRADA - PO VRSTAMA ZGRADA / GRADIVIM POVRŠINAMA UNUTAR UTVRĐENIH PROSTORNIH JEDINICA (sukladno kartografskom prikazu 4. i Odredbama za provođenje)

BIJAKA - SJEVER

PROSTORNA JEDINICA	visina - pregledni tablični prikaz; pobliže: prema kartografskom prikazu 4. i Odredbama			
	gradive površine / zgrade	oznaka (najveće dopuštene) katnosti	najveći dopušteni broj nadzemnih etaža - Enmax	najveća dopuštena visina vijenca - Vmax (m)
T2-1-BS	hotel	"P+2+Pks"	4	11,0 / za nadgr. 12,0
	vile	"P+1+Pks"	3 - samo u slučaju gradnje u nizu i ako je 1. et. suteren; u ostalim slučajevima: 2	niz: 7,5 / za nadgr. 9,0; ostalo: 6,5
	depandanse unutar grad. pov. za vile	"P+1+Pks"	2	7,0
	zgrade za prateće sadržaje	"P" i dr.	1	kosi kr. 4,0 / ravni kr. 5,0
	pomoćne (servisne) zgrade	"(P)" i dr.	1	3,5
T2-2a-BS	hotel	"P+2+Pks"	4	11,0 / za nadgr. 12,0
	vile	"P+1"	2	6,5
	depandanse unutar grad. pov. za vile	"P+1"	2	7,0
	zgrade za prateće sadržaje	"P" i dr.	1	kosi kr. 4,0 / ravni kr. 5,0
	pomoćne (servisne) zgrade	sve	1	3,5
T2-2b-BS	hotel	"P+2+Pks"	4	11,0 / za nadgr. 12,0
	vile	"P+1"	2	6,5
	depandanse unutar grad. pov. za vile	"P+1"	2	7,0
	zgrade za prateće sadržaje	"P" i dr.	1	kosi kr. 4,0 / ravni kr. 5,0
	pomoćne (servisne) zgrade	sve	1	3,5
R2/K1-1-BS	zgrade za prateće sadržaje	"P"	1	kosi kr. 4,0 / ravni kr. 5,0
	pomoćne (servisne) zgrade	"(P)"	1 (suteren)	3,5
R2/K1-2-BS	zgrade za prateće sadržaje	"P"	1	kosi kr. 4,0 / ravni kr. 5,0
	pomoćne (servisne) zgrade	"(P)"	1	3,5
R2-1-BS	zgrade za prateće sadržaje	"P"	1	kosi kr. 4,0 / ravni kr. 5,0
	pomoćne (servisne) zgrade	sve	1	3,5
R3-1-BS - kopno	pomoćna (servisna) zgrada	-	1	3,5
R3-2-BS - kopno	pomoćna (servisna) zgrada	-	1	3,5

BIJAKA - JUG

PROSTORNA JEDINICA	visina - pregledni tablični prikaz; pobliže: prema kartografskom prikazu 4. i Odredbama; *za postojeće smještajne zgrade na površinama (T4) dani su parametri iz postojećih lokacijskih uvjeta*			
	gradive površine / zgrade	oznaka (najveće dopuštene) katnosti	najveći dopušteni broj nadzemnih etaža - Enmax	najveća dopuštena visina vijenca - Vmax (m)
T2-1-BJ	hotel	"P+2+Pks"	4	11,0 / za nadgr. 12,0
	vile	"P+1"	2	6,5
	depandanse unutar grad. pov. za vile	"P+1"	2	7,0
	zgrade za prateće sadržaje	"P" i dr.	1	kosi kr. 4,0 / ravni kr. 5,0
	pomoćne (servisne) zgrade	sve	1	3,5
T2-2-BJ	hotel	"P+2"	3	10,0
	vile	"P+1"	2	6,5
	zgrade za prateće sadržaje	"P" i dr.	1	kosi kr. 4,0 / ravni kr. 5,0
	pomoćne (servisne) zgrade	sve	1	3,5
T2-3-BJ	hotel	"P+1+Pks"	3	8,0 / za nadgr. 9,0
	vile	"P+1"	2	6,5
	zgrade za prateće sadržaje	"P" i dr.	1	kosi kr. 4,0 / ravni kr. 5,0
	pomoćne (servisne) zgrade	sve	1	3,5
T2-4-BJ	hotel	"P+1+Pks"	3	8,0 / za nadgr. 9,0
	vile	"P+1"	2	6,5
	zgrade za prateće sadržaje	"P" i dr.	1	kosi kr. 4,0 / ravni kr. 5,0
	pomoćne (servisne) zgrade	sve	1	3,5
T1-1-BJ	hotel	"P+2"	3	10,0
	pomoćne (servisne) zgrade	sve	1	3,5

(nastavak - Bijaka-jug)

T4-1a-BJ	smj. zgrada	*P+1+M*	*3*	*8,0*
T4-1b-BJ	smj. zgrada	*P+1+M*	*3*	*8,0*
T4-1c-BJ	smj. zgrada	*P+1+M*	*3*	*8,0*
T4-2a-BJ	smj. zgrade (2)	*P+1+SP*	*3*	*7,5*
T4-2b-BJ	smj. zgrada	*P+1+SP*	*3*	*7,5*
T4-2c-BJ	smj. zgrada	*P+1+SP*	*3*	*7,5*
T4-2d-BJ	smj. zgrada	*P+1+SP*	*3*	*7,5*
T4-3-BJ	smj. zgrade (4)	*P+1+SP*	*3*	*8,0*
K1-1-BJ	zgrade za prateće sadržaje	"P+1"	2 (uz uvjete prema Odredbama)	6,0
	pomoćne (servisne) zgrade	sve	1	3,5
R2-1-BJ	zgrade za prateće sadržaje	"P"	1	kosi kr. 4,0 / ravni kr. 5,0
	pomoćne (servisne) zgrade	"(P)" i dr.	1	3,5
R2-2-BJ	zgrade za prateće sadržaje	"P"	1	kosi kr. 4,0 / ravni kr. 5,0
	pomoćne (servisne) zgrade	"(P)" i dr.	1	3,5
R3-1-BJ - kopno	pomoćna (servisna) zgrada	-	1	3,5
R3-2-BJ - kopno	pomoćna (servisna) zgrada	-	1	3,5
LNT-1a-BJ	zgrade za prateće sadržaje	"P"	1	kosi kr. 4,0 / ravni kr. 5,0
	zasebne pomoćne (servisne) zgrade	"P"	1	3,5
LNT-1b-BJ - kopno	-	-	-	-

3.3.3. Gustoća korištenja u obuhvatu Plana

TABLICA 3-22.

REFERENTNA POVRŠINA		najveći dopušteni kapacitet (broj stalnih kreveta)	proizlazeća najveća dopuštena gustoća korištenja (br. kr. / ha)
GP "BIJAKA - SJEVER" (BS)	14,5884 ha	800	54,84
GP "BIJAKA - JUG" (BJ)	15,2054 ha	800	52,61
BS bez IS	13,2054 ha	800	60,58
BJ bez IS	13,6332 ha	800	58,68
BJ bez IS i Z	12,1692 ha	800	65,74
BS bez: IS, R3, P	12,3723 ha	800	64,66
BJ bez: IS, R3, L3	12,8139 ha	800	62,43
BJ bez: IS, R3, L3, Z	11,3499 ha	800	70,49
BS i BJ - prosječno unutar svih tipova T	16,7989 ha	1600	95,24
teritorij bez: ostalo kopno, IS, Z, L3, P, R3	23,7222 ha	1600	67,45
teritorij bez: ostalo kopno, IS, Z	25,3746 ha	1600	63,06
teritorij bez ostalo kopno i IS	26,8386 ha	1600	59,62
teritorij bez ostalo kopno	30,8037 ha	1600	51,94
ukupan teritorij	32,3403 ha	1600	49,47

Promatraju li se samo novoplanirane prostorne jedinice sa smještanim kapacitetima (vidjeti Tablicu 3-2.), proizlazi:

- Najveća dopuštena gustoća korištenja niti jedne od novoplaniranih prostornih jedinica sa smještajnim kapacitetom (kao omjer najvećeg dopuštenog broja stalnih kreveta i površine prostorne jedinice = br. kr. / ha) ne prelazi 120 kreveta / hektaru.

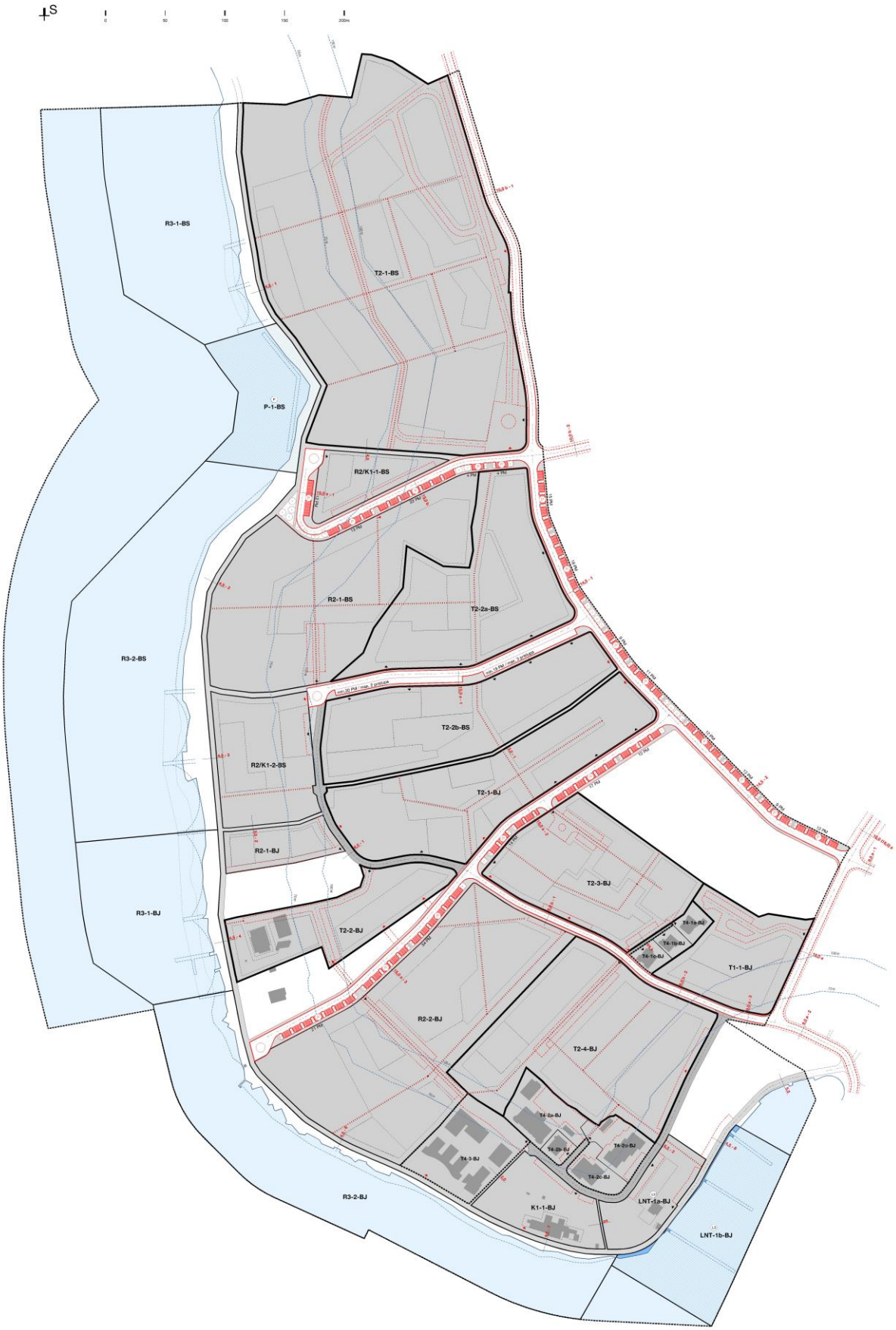
- Unutar „Bijake - sjever“, najveća dopuštena gustoća korištenja novoplaniranih prostornih jedinica sa smještajnim kapacitetom kreće se od 73,8 do 119,7 kreveta / hektaru, a prosječno iznosi 89,7 kreveta / hektaru.

- Unutar „Bijake - jug“, najveća dopuštena gustoća korištenja novoplaniranih prostornih jedinica sa smještajnim kapacitetom kreće se od 57,4 do 85,8 kreveta / hektaru, a prosječno iznosi 73,0 kreveta / hektaru.

- Prosječna najveća dopuštena gustoća korištenja novoplaniranih prostornih jedinica sa smještajnim kapacitetima u obuhvatu Plana iznosi 82,6 kreveta / hektaru.

3.4. Prometna i ulična mreža

KARTOGRAM 3-8.
PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA – CESTE, ULICE I PJEŠAČKE POVRŠINE
(sukladno kartografskom prikazu 2.A)



Mreža javnih prometnih površina unutar obuhvata Plana utvrđena je i ucrtana na kartografskom prikazu 2.A PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA – CESTE, ULICE I PJEŠAČKE POVRŠINE. Na kartografskom prikazu 2.A su kvantificirane planirane širine koridora te shematski prikazani i karakteristični presjeci pojedinih elementa mreže.

Mreža javnih prometnih površina unutar obuhvata Plana sastoji se od:

(a) planirane (nerazvrstane) ceste koja se od obilaznice naselja Milna pruža uz granicu obuhvata (vanjski rub koridora određuje granicu obuhvata Plana);

(b) mreže postojećih i planiranih koridora javnih prometnih površina unutar kojih se planira odvijanje kolnog prometa i pristup pojedinim prostornim jedinicama - ulica različitog tipa:

- razdvojenog kolnog prometa i nogostupa za kretanje pješaka,

- kolno-pješačkih površina mješovitog profila (tamno-sive na kartografskom prikazu 2.A),

(c) pješačko-kolnih površina koje se osim za pješački promet mogu koristiti i kao pristupi / prilazi interventnih vozila, a koja uključuje i dužobalnu šetnicu;

(d) mreže postojećih i planiranih pješačkih staza.

Javne prometne površine u obuhvatu Plana obvezno se grade i uređuju na način kojim se omogućuje vođenje planiranih sustava javne i komunalne infrastrukture (javni sustav vodoopskrbe, odvodnje, elektroopskrbe, telekomunikacija) sukladno kartografskim prikazima 2.B i 2.C.

Planirani koridori javnih prometnih površina smatraju se rezervatom i u njihovoj širini po čitavoj trasi nije dopušteno nikakvo drugo građenje osim onog koje je u funkciji javne prometne površine, odnosno vođenja javne i komunalne infrastrukture.

Mreža javnih prometnih površina gradi se i rekonstruira neposrednom provedbom Plana. Sve javne prometne površine mogu se graditi u fazama. Faznost gradnje moguća je u smislu fazne gradnje uzdužnih segmenata i u smislu fazne gradnje i uređenja poprečnih profila.

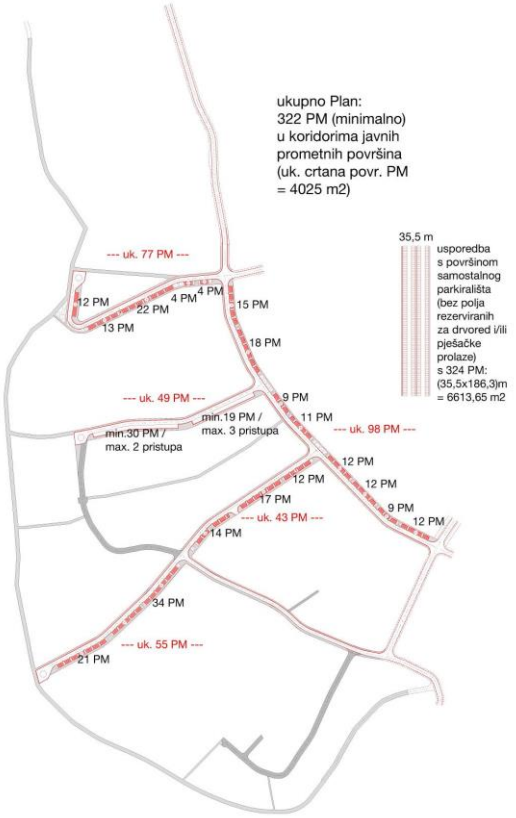
Za javne kolno-pješačke, odnosno pješačko-kolne površine mješovitog profila utvrđene Planom, pretpostavlja se utvrđivanje zone smirenog prometa sukladno posebnom propisu.

Sve javne pješačke površine moraju omogućiti nesmetani pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti, prema važećim propisima. Na mjestu kontakta pješačkog prijelaza (preko kolnika) s nogostupom, obvezna je primjena elemenata za sprečavanje arhitektonsko-urbanističkih barijera pri čemu treba izvesti pristupnu rampu (upušteni nogostup).

U obuhvatu Plana nisu utvrđene i razgraničene površine za stajališta javnog prijevoza. Stajališta javnog cestovnog prijevoza mogu se po potrebi urediti unutar koridora javnih prometnih površina. Unutar samih prostornih jedinica osigurava se poseban prostor za povremeno parkiranje radi ukrcaja / iskrcaja gostiju i prtljage, odnosno povremenog parkiranja dostavnih vozila.

Na kartografskom prikazu 2.A načelno je prikazana mreža internih prometnih površina unutar pojedinih prostornih jedinica. Načelni prikaz interne prometne mreže obuhvaća glavne kolne odnosno kolno-pješačke prometnice, pješačko-kolne površine (površine primarno namijenjene pješacima koje se mogu koristiti za pristup interventnih / servisnih vozila), glavne pješačke pravce i potencijalne lokacije značajnijih poteza parkirnih mjesta. Načelni prikaz daje osnovnu organizaciju internih prometnih površina, nije obvezujući u smislu preciznog trasiranja i pretpostavlja se mogućnost, odnosno potreba njegove dopune - sukladno pobližim odredbama za svaku od prostornih jedinica pod naslovom 2. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI Odredbi.

Kako je utvrđeno Odredbama, parkirna mjesta u koridorima javnih prometnih površina obvezno je osigurati sukladno kartografskom prikazu 2.A. na kojem je i upisan i minimalan broj PM po pojedinim potezima unutar pojedinih koridora. Kartografski prikaz i kvantifikacija PM temelje se na širini PM od 2,5 m[1], uzimaju u obzir optimalan broj pristupa prema prostornim jedinicama i interpoliranje drvoreda (u pravilu, svako 4. polje).



Kartogram s prikazom dijela sustava javnih prometnih površina - istaknuti su utvrđeni najmanji dopušteni brojevi PM po segmentima koridora (sukladno kartografskom prikazu 1.)

[1] Prema pravilima struke i uobičajenoj praksi, za kolnik širine 5,5 m ili veće i okomita parkirna mjesta, dovoljna širina parkinog mjesta je 2,3 m.

Proizlazi ukupan broj od najmanje 322 parkirna mjesta (PM) u koridorima javnih prometnih površina u obuhvatu Plana[2].

- *Javna parkirališta i garaže*

Ovim Planom nisu razgraničene površine isključivo namijenjene javnim parkiralištima i garažama - kao osnovnim građevinama na zasebnim građevnim česticama.

Parkirna mjesta za korisnike uređenih plaža i/ili druge ne-stacionirane korisnike - posjetitelje - sadržaja u obuhvatu Plana planirana su decentralizirano - u potezima unutar koridora javnih prometnih površina.

- *Trgovi i druge veće pješačke površine*

Javnu pješačku mrežu u obuhvatu Plana čine pješačke površine planirane u koridorima prometnica kao nogostupi, kolno-pješačke i pješačko-kolne površine mješovitog profila (uključujući i dužobalnu šetnicu) i pješačke staze. U okviru mreže javnih pješačkih površina nisu planirani trgovi niti druge veće pješačke površine kao izdvojene površine.

Trgovi i druge veće pješačke površine, kao dio zajedničkih površina unutar pojedinih prostornih jedinica (T2), smještaju se na način da se nadovezuju na opisanu javnu pješačku mrežu i/ili nadovezuju na osnovu interne prometne mreže koja je unutar prostornih jedinica ucrtana na kartografskim prikazima Plana. Neovisno o mogućem ograđivanju prostornih jedinica, mjesta na kojima se osnovni interni pješački pravci utvrđeni Planom spajaju s javnim prometnim površinama, trebaju biti riješena na način da se (pod odgovarajućim režimom) lako ostvaruje kontinuitet pješačkog kretanja. U tom smislu, za interne pješačke površine prostornih jedinica (T2), a koje se nalaze unutar razgraničenih perivojno uređenih zajedničkih površina s pješačkim stazama i odmorištima i drugih površina određenih za prateće sadržaje, pretpostavlja se način (režim) korištenja koji osigurava njihovu protočnost kako za goste stacionirane unutar prostorne jedinice, tako i za povremene posjetitelje. Isto načelo protočnosti primjenjuje se i za sve osnovne interne pješačke pravce unutar prostornih jedinica razgraničenih pratećih namjena.

Završnu obradu hodne plohe javnih pješačkih površina moguće je izvesti opločnicima (betonskim ili kamenim elementima položenima na odgovarajuću podlogu) ili od asfalta.

Sve pješačke površine moraju omogućiti nesmetani pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti, sukladno posebnom propisu.

[2] Površina jednog PM u Planu je: 2,5 x 5 m = 12,5 m2. S obzirom na utvrđeni broj od 322 PM, proizlazi ukupna površina od 4025 m2. Radi usporedbe: za 324 PM centralizirana na jednom samostalnom parkiralištu, s 4 reda parkirnih mjesta okomitih na pravac dvosmjernog kretanja prometa (1,5+5+5,5+5+1,5+5+5,5+5+1,5 = 35,5 m), proizlaze dimenzije parkirališta 35,5m x 186,3m = 6613,65 m2.

3.5. Komunalna infrastrukturna mreža (uključujući i elemente javne infrastrukture te elektroničke komunikacijske mreže)

3.5.1. Vodoopskrba

Vodoopskrbni sustav prikazan je na kartografskom prikazu 2.C PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA – VODOOPSKRBA I ODVODNJA OTPADNIH VODA.. Prikazani su postojeći (u vrijeme izrade Plana) i planirani elementi sustava. Prikaz planiranih elemenata sustava je shematskog i načelnog karaktera. Temeljem kartografskih prikaza i odredbi za provođenje Plana, konačna rješenja (točan položaj vodovodnih cijevi, crpnih stanica itd.) se utvrđuju razradom nastavne dokumentacije u skladu s posebnim uvjetima Hrvatskih voda.

Sve površine u kojima se postavlja javna vodoopskrbna mreža moraju biti javne prometne površine. Spajanje objekata na javni vodoopskrbni sustav provodi se na način da svaka zasebno formirana građevna čestica ima mogućnost direktnog priključenja na sustav putem priključnog voda max. dužine 20 m.

Vodovodna mreža u obuhvatu Plana izvodi se od ductilnih ili PEHD cijevi.

Na površinama za novu gradnju, ili u slučaju rekonstrukcije postojećih građevina koje nemaju priključak na vodoopskrbni sustav, preduvjeti za priključenje na vodoopskrbni sustav su:

a) izgradnja procrpnice Mirca (izvan obuhvata Plana - područje Grada Supetra), čija je izgradnja utvrđena studijom Određivanje propusne moći podsustava istok i zapad (Hidroekspert Split doo, siječanj 2008. godine);

b) izgradnja vodoopskrbnog cjevovoda profila 150 mm dužine 3.000 m koji bi se većim dijelom postavio u trasi obilaznice Milne.

U obuhvatu Plana treba osigurati i potrebnu količinu vode za gašenje požara vanjskom i unutarnjom hidrantskom mrežom, odnosno stabilnom instalacijom za gašenje požara.

Hidrantska mreža određuje se za pojedinačne zahvate prilikom ishođenja lokacijskih dozvola prilikom čega je potrebno poštivati Pravilnik o hidrantskoj mreži za gašenje požara. Hidranti vanjske javne hidrantske mreže se projektiraju u koridoru javnih prometnih površina, na najvećoj međusobnoj udaljenosti do najviše 150,0 m. Načelne pozicije u koridorima javnih prometnih površina utvrđene su na kartografskom prikazu 2.C. Točne pozicije se određuju u nastavnoj projektnoj dokumentaciji.

Kao dopunski elementi sustava vodoopskrbe, dopuštaju se: gradnja i korištenje sezonskih akumulacija, desalinizacija morske vode, dovoz vode vodonoscima, gradnja sustava u kojem/kojima se uz odgovarajuće pročišćavanje oborinske vode akumuliraju i ponovo koriste kao „tehnička voda" (npr. za sanitarna ispiranja, zalijevanje hortikulturnih površina i sl.), varijante gradnje zasebne hidrantske mreže s korištenjem mora kao izvora vode, korištenje hidrantskog sustava za crpljenja vode s vodonosca i transport do akumulacije, crpljenje mora i punjenje bazena (preko hidranata i vatrogasnih crijeva), korištenje hidrantskog sustava za crpljenje oborinskih voda iz retencijskog bazena smještenog u

blizini crpnog postrojenja (koje treba biti smješteno što bliže moru i na što nižoj koti) i drugi alternativni sustavi u skladu s važećim propisima i normama.

3.5.2. Odvodnja i pročišćavanje otpadnih voda - sanitarnih, oborinskih i drugih

Sustav odvodnje otpadnih voda prikazan je na kartografskom prikazu 2.C PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA – VODOOPSKRBA I ODVODNJA OTPADNIH VODA. Prikazani su postojeći (u vrijeme izrade Plana) i planirani elementi sustava. Prikaz planiranih elemenata sustava je shematskog i načelnog karaktera. Temeljem kartografskih prikaza i odredbi za provođenje Plana, konačna rješenja (točan položaj tlačnih i gravitacijskih cjevovoda, crpnih stanica, odnosno ES, stupanj pročišćavanja itd.) se utvrđuju razradom nastavne dokumentacije u skladu s posebnim uvjetima Hrvatskih voda.

U obuhvatu Plana planira se razdjelni sustav odvodnje, u smislu da se posebno rješava odvodnja oborinskih voda i otpadnih voda u užem smislu - „fekalnih“, tj. sanitarnih i drugih.

Sve površine u kojima se postavlja javna mreža odvodnje otpadnih i oborinskih voda moraju biti javne prometne površine. Spajanje objekata na javne sustave odvodnje otpadnih i oborinskih voda provodi se na način da svaka zasebno formirana građevna čestica ima mogućnost direktnog priključenja na sustave putem priključnog voda max. dužine 20 m.

Odvodnja oborinske vode planira se na sljedeći način:

(a) poniranjem u teren na površinama građevne čestice ili otjecanjem po površini do recipijenta; proces se mora odvijati bez ugrožavanja okolnog zemljišta, imovine i objekata;

(b) oborinske vode s većih javnih prometnih kolnih površina, parkirališta (više od 10 parkirališnih mjesta) i većih manipulativnih prometnih površina trebaju se prije ispuštanja u recipijent, ili ponovnog korištenja, pročistiti putem skupljača motornih ulja i masti;

(c) u obuhvatu Plana nema vodotoka niti javnog vodnog dobra koji bi bili recipijenti oborinske kanalizacije, te glavni kolektori oborinske odvodnje trebaju oborinske vode (čiste i pročišćene) provoditi do mora, a samo u iznimnim slučajevima dopušta se predvidjeti upojni bunar kao recipijent oborinske kanalizacije; nije nužno imati jedan jedinstveni kolektor za prikupljanja oborinskih voda, već je projektom moguće planirati više pojedinačnih manjih sustava s kontroliranim ispustima u more odnosno tlo, a radi racionalnije izgradnje i održavanja;

(d) sukladno karakteristikama prostora u obuhvatu Plana, na kartografskom prikazu 2.C načelno je prikazana varijanta mreže kojom se oborinske vode s javnih prometnih površina vode do kolektora i ispuštaju u more kao recipijent;

(e) u okviru većih prostornih jedinica, ili za više prostornih jedinica, preporuča se razraditi sustav kojim se, uz odgovarajuće pročišćavanje, oborinske vode akumuliraju i ponovo koriste kao „tehnička voda“.

Odvodnja otpadnih voda planira se spajanjem na glavni kolektor koji otpadne vode odvodi izvan obuhvata Plana do uređaja za pročišćavanje «Zubatni Ratac» te podmorskog ispusta (sukladno planu šireg područja - PPUO Milna). Realizacija planiranog kanalizacijskog sustava s pročišćavanjem i podmorskim ispustom je preduvjet za građenje sadržaja planiranih na površinama za novu gradnju i rekonstrukcije postojećih sadržaja u obuhvatu Plana (kartografski prikaz 3.). U obuhvatu Plana uz obalnu crtu položeni su glavni objekti sustava odvodnje otpadnih voda, kako je prikazano na kartografskom prikazu 2.C. Svi ostali objekti javne odvodnje područja tj. sekundarni objekti moraju biti isključivo gravitacijski cjevovodi.

Odvodnja otpadnih voda s područja obuhvata plana će se provoditi u skladu s odredbama Zakona o vodama, Zakona o komunalnom gospodarstvu, Odluke o odvodnji otpadnih voda i Odluke o priključenju na komunalnu infrastrukturu, Općim i tehničkim uvjetima za opskrbu vodom i uslugama odvodnje otpadnih voda, uz sljedeće uvjete:

(a) cjelokupni sustav javne odvodnje sa svim priključcima treba izvesti vodonepropusno,

(b) trasu kanala za odvodnju otpadnih voda treba u načelu položiti uz poštovanje minimalne udaljenosti kanala od drugih instalacija (voda min. 1,5 m, ostalo min. 1,0 m),

(c) sva izljevna mjesta u građevini, odnosno funkcionalnom sklopu, koja se nalaze u nivou uspora u javnom sustavu za odvodnju otpadnih voda te podrumski prostori, mogu se priključiti na javni sustav samo preko posebnih prepumpnih uređaja i prepumpnih stanica na internoj instalaciji građevine za koju je odgovoran korisnik;

(d) na javni sustav odvodnje otpadnih voda moraju se priključiti svi sadržaji u obuhvatu Plana; sadržaji (praonice, restorani i sl.) koji zbog tehnoloških procesa proizvode otpadne vode koje ne zadovoljavaju granične vrijednosti i dopuštene koncentracije za ispuštanje u sustav javne odvodnje, trebaju imati uređaj za prethodno čišćenje, kojim postižu granične vrijednosti i dopuštene koncentracije; lokacija tih uređaja, veličina i način prethodnog čišćenja rješava se u sklopu projektnog rješenja (tj. unutar pojedinačnih zahvata, odnosno prostornih jedinica);

(e) na površinama s postojećim građevinama za koje se planira održavanje (kartografski prikaz 3.), do izgradnje javnog sustava odvodnje:

- odvodnja otpadnih voda zgrada kapaciteta potrošnje do 10 ES (ekvivalentnih stanovnika) može se riješiti prikupljanjem otpadnih voda u vodonepropusnim i sanitarno ispravnim sabirnim jamama s osiguranim odvozom prikupljenog efluenta u sustav s propisanim pročišćavanjem; vodonepropusna

sabirna jama treba biti pristupačna za specijalno vozilo radi redovitog pražnjenja, odvoženja sadržaja na za to propisano mjesto i raskuživanja;

- u slučajevima objekata s kapacitetom potrošnje većim od 10 ES, otpadne vode je potrebno prije ispuštanja u recipijent tretirati na adekvatnom vlastitom uređaju za pročišćavanje, ovisno o količini i karakteristikama otpadnih voda i prijemnim mogućnostima recipijenta.

U sklopu luke nautičkog turizma - marine, potrebno je instalirati uređaj za prihvat i obradu sanitarnih voda s brodova i jahti te ga povezati na sustav odvodnje otpadnih voda. Otpadne vode sa manipulativnih površina luke nautičkog turizma potrebno je pročistiti na separatoru ulja i masti i taložniku prije ispuštanja u obalno more. Lokacija, veličina i način prethodnog čišćenja moraju se riješiti u sklopu projektnog rješenja građevina luke nautičkog turizma i moraju biti smješteni unutar luke.

Izradom projektne dokumentacije za ishođenja akata kojima se odobrava građenja, potrebno je detaljno razraditi odvodnju otpadnih i oborinskih voda sukladno odredbama Plana, posebnim uvjetima nadležne tvrtke ili davatelja usluge, akta lokalne samouprave i sukladno propisima .

Realizacijom sustava odvodnje sa objektima zaštite voda i mora, obavezno je ostvariti propisani nivo zaštite priobalnog mora - mora II kategorije (tj. mora u zoni utjecaja otpadnih voda).

3.5.3. Elektroenergetski sustav

Elektroenergetski sustav prikazan je na kartografskom prikazu 2.B PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA - ELEKTROENERGETIKA I TELEKOMUNIKACIJE. Prikazani su postojeći (u vrijeme izrade Plana) i planirani elementi sustava – elektroprijenosni uređaji: transformatorske stanice i kabeli. Prikaz je shematskog i načelnog karaktera, a temeljem kartografskih prikaza i odredbi za provođenje Plana, rješenja se utvrđuju razradom nastavne dokumentacije u skladu s posebnim propisima i normama.

Cjelokupno rješenje elektroenergetske mreže u obuhvatu Plana odgovara činjenici da je u području obuhvata određen veći broj prostornih jedinica (najveća je površine gotovo 6 ha) za koje se u provedbi Plana ishode lokacijske dozvole, odnosno odgovara razini razrade primjerene dokumentu prostornog uređenja kakav je UPU-u. Rasplet NN mreže unutar prostornih jedinica nije izravni predmet UPU-a te nije prikazan na kartografskim prikazima.

Postojeći objekti u obuhvatu Plana opskrbljuju se električnom energijom putem niskonaponske zračne i kabelske mreže izvedene sa SKS 3x70+71, 5+2x16 mm² i podzemnim kabelom PP 00 A 4x150 mm², iz TTS 10/0,4 kV MILNA 4 (izvan obuhvata Plana). Srednjenaponska mreža izgrađena je podzemnim kabelima XHE 49 A 3x1x150 mm² i položena je u lokalnom putu – šetnici (u obuhvatu Plana), odakle se veže na podmorski kabel do Makarca i nadzemno povezuje s STS 10/0,4 kV MILNA 7 (izvan obuhvata Plana).

Planira se uklapanje srednjenaponske el. mreže u obuhvatu Plana u postojeću podzemnu i podmorsku srednjenaponsku vezu (KB „Milna-4 - Milna-7"). Radi ostvarivanja mogućnosti dvostranog napajanja, potrebno je zbog nedovoljne prijenosne moći zamijeniti postojeći DV 10 kV „Milna-3 - Milna-7" (izvan obuhvata Plana), tj. izgraditi zamjenski KB 20 kV „Milna-3 - Milna-7". Također, rješenja Plana pretpostavljaju mogućnost dogradnje ili zamjene postojeće GTS Milna-4 (izvan obuhvata Plana).

Za potrebe izrade Plana, napravljena je elektroenergetska valorizacija konzuma, odnosno analiza (pregled) opterećenja i procjena potrošnje u obuhvatu Plana.

Sukladno analizi opterećenja i procjeni potrošnje, za opskrbu električnom energijom površina za novu gradnju, u obuhvatu Plana se planira gradnja pet transformatorskih stanica (TS) 10(20)/0,4 kV koje se sistemom ulaz-izlaz priključuju na postojeći srednjenaponski kabel između TTS 10/0,4 kV MILNA 4 i STS 10/0,4 kV MILNA 7. Pri tom, planirana je gradnja dvije TS 2x1000 kVA i tri TS 1x1000 kVA. Optimalne lokacije za gradnju navedenih TS i odgovarajući rasplet srednjenaponske (SN) mreže određeni su na kartografskom prikazu 2.C.

Za smještaj transformatorske stanice 1x1000 kVA treba formirati građevnu česticu okvirnih dimenzija 6,0 x 7,0 m2, a za smještaj transformatorske stanice 2x1000 kVA treba formirati građevnu česticu okvirnih dimenzija 7,0 x 8,0 m2. U oba slučaja, građevna čestica mora imati kolni pristup s javne prometne površine.

Pristup transformatorskoj stanici, odnosno njen smještaj, mora osigurati neometano servisiranje (pristup vozila), odnosno tehničko održavanje i očitanje stanja brojila. Izgradnja trafostanice moguća je bez ograničenja Odredbama u smislu udaljenosti od regulacijske linije i ostalih granica čestice, odnosno s mogućnošću gradnje sukladno pobližim odredbama za pojedine prostorne jedinice utvrđene Planom.

Elektroenergetska mreža gradi se kao kabelska i polaže se, gdje god je to moguće, u koridoru javnih prometnih površina (uključujući i pješačke staze), stranom suprotnom od strane kojom se polažu telekomunikacijski kabeli. Ako se moraju paralelno voditi, obavezno je poštivanje minimalnih udaljenosti (50 cm). Isto vrijedi i za međusobno križanje s tim da kut križanja ne smije biti manji od 45º.

Planom se dopušta fazna realizacija sadržaja u obuhvatu, te se sukladno tome dopušta i fazna realizacija elemenata elektroenergetskog sustava. Slijedom Planom utvrđenih načela i odredbi za provođenje, izradom projektne dokumentacije moguće je pobliže odrediti lokacije transformatorskih stanica, kao i uvesti dodatne transformatorske stanice kojima se dopunjuje elektroenergetska mreža.

(u nastavku)
ANALIZA (PREGLED) OPTEREĆENJA I PROCJENA POTROŠNJE - POVRŠINE ZA NOVU GRADNJU U OBUHVATU UPU „BIJAKA", TE SHEMATSKI PRIKAZI SN I NN MREZE

proračun opterećenja i broja TS:

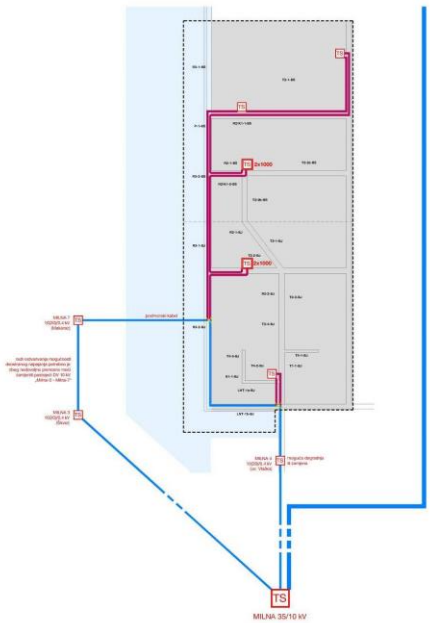
prostorna jedinica	referentna obračunska jedinica		jedinična snaga	el. snaga (kW)	faktor istovrem.	vršno opt. (kW)
T2-1-BS	hotel	148 kreveta	3,0	444,0	1,0	444,0
	vile	64 jedinice	6,9	441,6	0,5	220,8
	prateći sadržaji		-	100,0	1,0	100,0
ukupno				985,6	-	764,8
T2-2a-BS	hotel	70 kreveta	2,5	175,0	1,0	175,0
	vile	31 jedinica	6,9	213,9	0,7	149,7
	prateći sadržaji		-	0,0	1,0	0,0
ukupno				388,9	-	324,7
T2-2b-BS	hotel	78 kreveta	2,5	195,0	1,0	195,0
	vile	25 jedinica	6,9	172,5	0,7	120,8
	prateći sadržaji		-	0,0	1,0	0,0
ukupno				367,5	-	315,8
R2/K1-1-BS	prateći sadržaji		-	80,0	1,0	80,0
R2/K1-2-BS	prateći sadržaji		-	100,0	1,0	100,0
R2-1-BS	prateći sadržaji		-	100,0	1,0	100,0
ukupno				280,0	-	280,0
ukupno "Bijaka - sjever"				2022,0	-	1685,3
T1-1-BJ	hotel	46 kreveta	3,0	138,0	1,0	138,0
	prateći sadržaji		-	0,0	1,0	0,0
ukupno				138,0	-	138,0
T2-1-BJ	hotel	68 kreveta	2,5	170,0	1,0	170,0
	vile	32 jedinica	6,9	220,8	0,7	154,6
	prateći sadržaji		-	0,0	1,0	0,0
ukupno				390,8	-	324,6
T2-2-BJ	hotel	24 kreveta	2,5	60,0	1,0	60,0
	vile	10 jedinica	6,9	69,0	0,8	55,2
	prateći sadržaji		-	0,0	1,0	0,0
ukupno				129,0	-	115,2
T2-3-BJ	hotel	52 kreveta	2,5	130,0	1,0	130,0
	vile	15 jedinica	6,9	103,5	0,8	82,8
	prateći sadržaji		-	0,0	1,0	0,0
ukupno				233,5	-	212,8
T2-4-BJ	hotel	58 kreveta	2,5	145,0	1,0	145,0
	vile	15 jedinica	6,9	103,5	0,8	82,8
	prateći sadržaji		-	0,0	1,0	0,0
ukupno				248,5	-	227,8
R2-1-BJ	prateći sadržaji		-	80,0	1,0	80,0
R2-2-BJ	prateći sadržaji		-	200,0	1,0	200,0
K1-1-BJ	prateći sadržaji		-	80,0	1,0	80,0
ukupno				360,0	-	360,0
ukupno "Bijaka - jug"				1499,8		1378,4
UKUPNO VRŠNO OPTEREĆENJE (SNAGA) - "Pv" (kW) - U OBUHVATU PLANA						3063,6

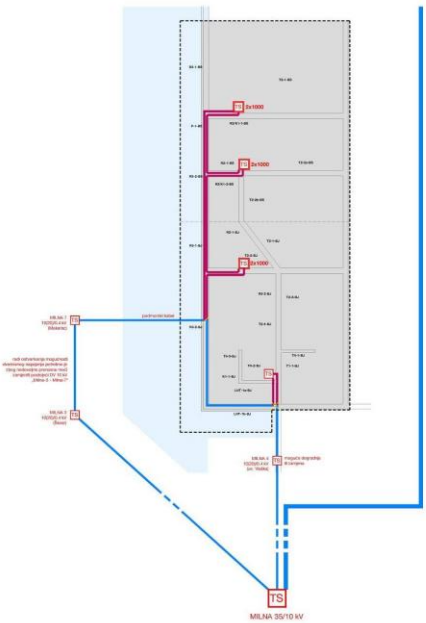
proračun broja potrebnih TS 10(20)/0,4kV, jedinične tipske instalirane snage 1000 kVA (tip "gradska") uz faktor snage (cos fi) 0,95 i faktor opterećenja ("rezerve", -20%) 0,8 n = Pv / (1000 x 0,95 x 0,8)	4,0311053
u obuhvatu, optimalan broj transformatora 1x1000 kVA prema proračunu: 5	
konačni odabir - temeljem konfiguracije opterećenja i moguće etapne realizacije: - - - (vidjeti u nastavku)	

prostorne jedinice - grupirane	vršna opterećenja po prostornim jedinicama (kW)	ukupna vršna opt. po grupama - Pvg (kW)	napomena	proračun broja TS 10(20)/0,4kV jed. snage 1000 kVA	odabir	
T2-1-BS R2/K1-1-BS	764,8 80,0	844,8	+ R3-1-BS, P-1-BS, opskrba objekata infrastrukt., javna rasvjeta	1,111579	2 TS (1x1000) kVA	**BS 1** 1000 kVA **BS 2** 1000 kVA
T2-2a-BS T2-2b-BS R2/K1-2-BS R2-1-BS	324,7 315,8 100,0 100,0	840,5	+ R3-1-BS, P-1-BS, javna rasvjeta	1,105895	1 TS (2x1000) kVA	**BS 3/4** 2x1000 kVA
T1-1-BJ T2-4-BJ K1-1-BJ	138,0 227,8 80,0	445,8	+ dopuna opskrbe (rekonstruiranih) post. konzuma, javna rasvjeta	0,586579	1 TS (1x1000) kVA	**BJ 1** 1000 kVA
T2-1-BJ T2-2-BJ T2-3-BJ R2-1-BJ R2-2-BJ	324,6 115,2 212,8 80,0 200,0	932,6	+ R3-1-BJ, R3-2-BJ, opskrba objekata infrastrukture, javna rasvjeta	1,227053	1 TS (2x1000) kVA	**BJ 2/3** 2x1000 kVA

odabrani broj TS s obzirom na konfiguraciju opterećenja i etapnost realizacije: 5 TS - pri čemu su 3 TS 1x1000, a 2 TS 2x1000 kVA

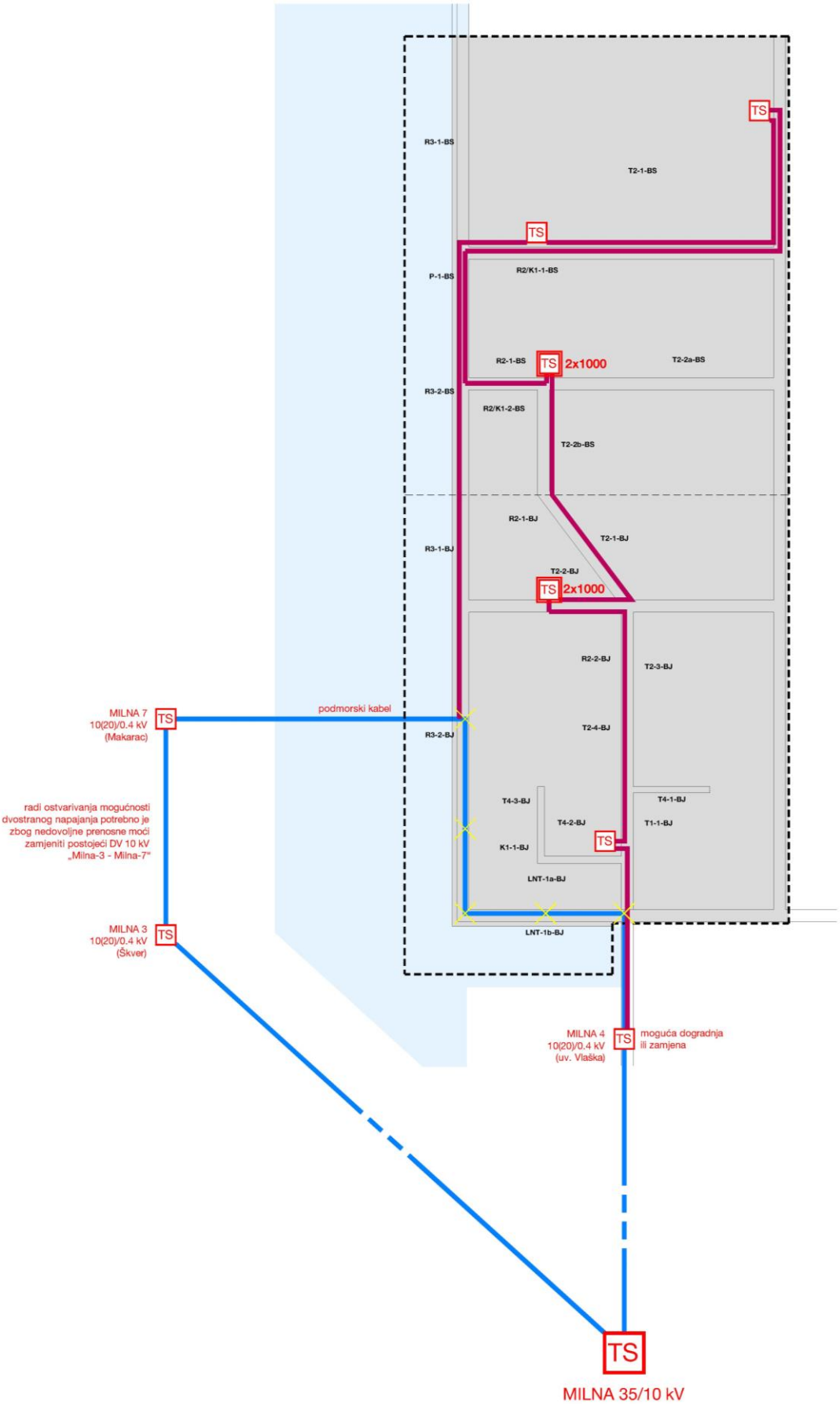
razmatrane alternativne SN mreze:



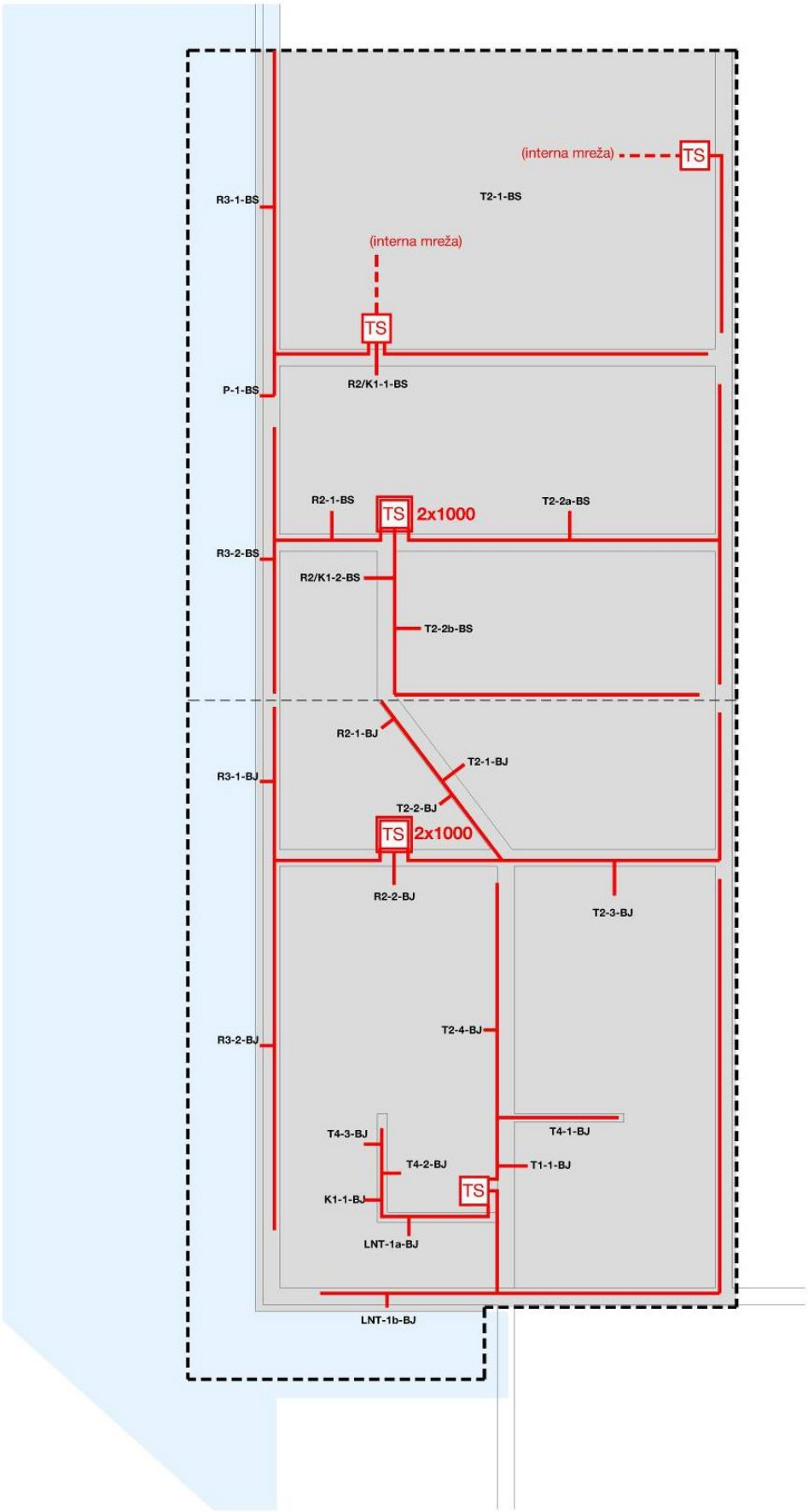


napomena: razmatrana je i varijanta zamjene TS MILNA 4 (izvan obuhvata) koja bi, sukladno proračunu morala biti TS 2 x 1000 kVA te isključila potrebu gradnje TS BIJAKA - JUG 1 u obuhvatu Plana.

odabrani prijedlog srednjenaponske (SN) mreže - shematski prikaz



odabrani prijedlog niskonaponske (NN) mreže - shematski prikaz



Niskonaponski kabelski rasplet i položaj kabelskih razvodnih ormarića utvrđuje se u odnosu na položaje budućih građevnih čestica, sadržaje i kapacitete utvrđene Planom te nastavnom dokumentacijom, a sukladno mogućnosti fazne realizacije planiranih prostornih jedinica u obuhvatu Plana. Na kartografskom prikazu 2.C načelno je prikazan rasplet kroz javne prometne površine.

- Javna rasvjeta

Sve javne prometne površine moraju biti opremljene javnom rasvjetom.

Projektnom dokumentacijom utvrđuje se klasa rasvjete pojedinih prometnica, posebna mjesta u prometu (prilazi križanjima), rasvjeta pješačkih i javnih zelenih površina u koridorima javnih prometnih površina, odnosno uvjeti rasvjete temeljem namjene i korištenja površina utvrđenih Planom. Sukladno uvjetima rasvjete odredit će se točna visina i međusobni razmak stupova, odnosno snaga svjetiljki.

Sve svjetiljke javne rasvjete moraju udovoljavati uvjetima ekološke zaštite od svjetlosnog zagađenja te biti opremljene potpuno ravnim zaštitnim staklom. Napajanje javne rasvjete treba biti riješeno posebnim ormarićima s uređajima za regulaciju jačine rasvjete.

3.5.4. Uvjeti gradnje telekomunikacijske mreže - elektroničke komunikacijske infrastrukture

Izgrađena elektronička komunikacijska infrastruktura (u daljnjem tekstu: EKI) za pružanje javnih komunikacijskih usluga putem elektroničkih komunikacijskih vodova (nepokretna / zemaljska telekomunikacijska mreža) može se dograđivati - rekonstruirati i proširivati - radi implementacije novih tehnologija i/ili lokacija, odnosno potreba novih operatora, vodeći računa o pravu zajedničkog korištenja od strane svih operatora.

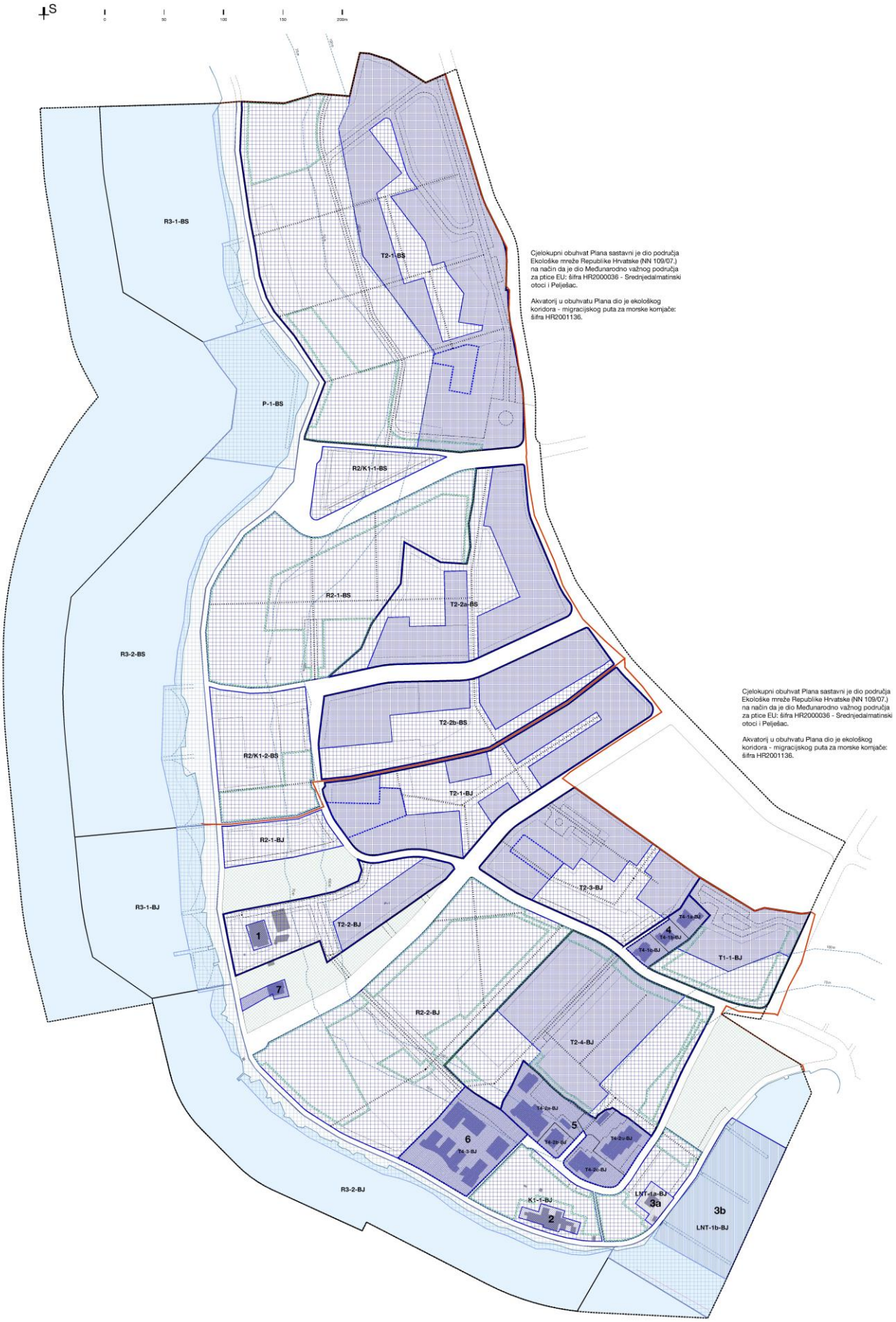
Postojeće TK čvorište «Milna», koje se nalazi izvan obuhvata Plana, može uspješno zadovoljavati sve potrebe budućih korisnika unutar obuhvata Plana, kako za govornim tako i za širokopojasnim TK uslugama.

Nova EKI za pružanje javnih komunikacijskih usluga putem elektroničkih komunikacijskih vodova (nepokretna / zemaljska telekomunikacijska mreža), planira se unutar infrastrukturnih koridora (IS) utvrđenih na kartografskom prikazu br. 1. Mreža (razvod) planiranih TK vodova kroz navedene površine prikazana je shematski na kartografskom prikazu 2.B PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA – ELEKTROENERGETIKA I TELEKOMUNIKACIJE. Kartografski prikaz 2.B shematski pokazuje i odnos postojećeg (u vrijeme izrade Plana) i planiranog dijela mreže. Planira se polaganje podzemnih TK vodova (u načelu, pod pješačkim površinama – pločnicima, PVC cijevima promjera 110 mm), pri čemu se u slučaju vođenja istom prometnicom paralelno sa elektroenergetskom mrežom koristi suprotna strana prometnice. Odcijepi se moraju rješavati kabelskim zdencima - montažnog tipa i različitih veličina s odgovarajućim poklopcima. Radi pružanja novih TK usluga i proširenja kapaciteta, moguć je smještaj TK opreme na javnim površinama (vanjski kabinet-ormarić), uz uvjet da se ne ometa kolni i pješački promet te da ne narušavaju integritet zelenih površina.

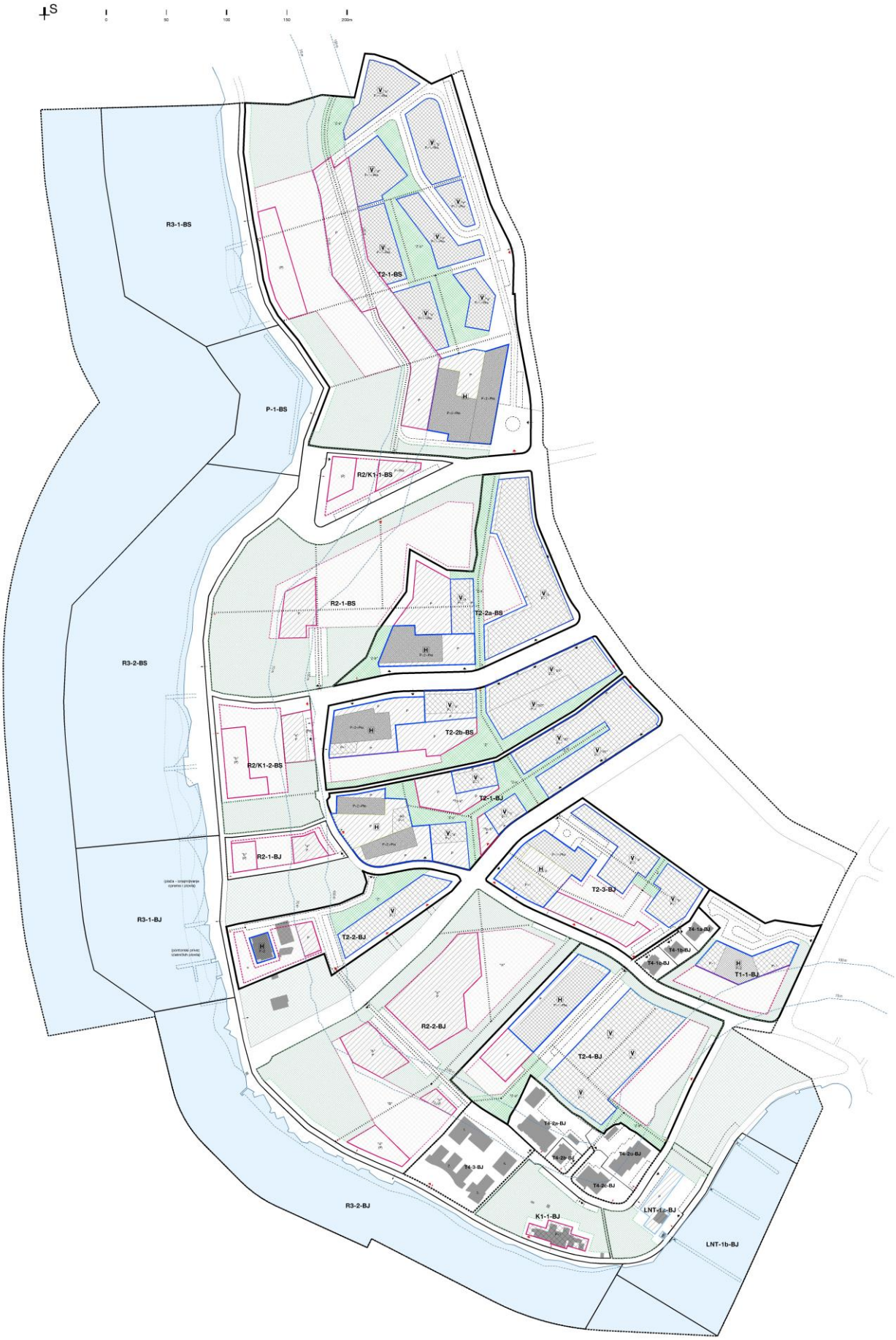
Predviđa se spajanje svih građevnih čestica (zgrada, odnosno funkcionalnih sklopova) na fiksnu telekomunikacijsku mrežu (privodi do objekata cijevima PEHD promjera 50 mm), a time i povećanje kapaciteta zatečene telekomunikacijske mreže, odnosno osiguranje dovoljnog broja telefonskih priključaka svim kategorijama korisnika, kao i najveći mogući broj spojnih veza.

Novu EKI za pružanje javnih komunikacijskih usluga putem elektromagnetskih valova - bez korištenja vodova (pokretne komunikacije) – planira se postavom baznih stanica (osnovnih postaja) i njihovih antenskih sustava na antenskim prihvatima, bez pobližeg utvrđivanja samih „točkastih“ lokacija Planom. U obuhvatu Plana ne planira se postava samostojećih stupova kao antenskih prihvata, već je u tu svrhu moguće korištenje zgrada različitih namjena, a sukladno propisima i uz načelo zajedničkog korištenja od strane svih operatora-koncesionara. Ako se u cilju pokrivanja područja signalom mobilnih komunikacija utvrdi potreba postave baznih stanica i pripadajućih antenskih sustava, treba primjenjivati mikro bazne stanice i pripadajuće male antene (obojene bijelo, odnosno bojom kao podloga na koju se učvršćuje tako da budu što manje uočljive). Za učvršćivanje koristiti isključivo nosače od nehrđajućeg čelika ili vruće pocinčanog čelika i vijke od nehrđajućeg čelika.

KARTOGRAM 3-9.
UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA (sukladno kartografskom prikazu 3.)



KARTOGRAM 3-10.
NAČIN I UVJETI GRADNJE (sukladno kartografskom prikazu 4.)



3.6. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina

Na kartografskom prikazu 3. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA u mjerilu 1:1000, površine gospodarske namjene i zaštitne zelene površine, posebno su razgraničene prema oblicima korištenja - uzimajući u obzir postojeće građevine u obuhvatu Plana:

I. NOVA GRADNJA I UREĐENJA (DRUGI RADOVI) - s utvrđenim površinama:

(a) pretežito za smještajne zgrade s pratećim građevinama i uređenjima (uključujući i glavne elemente interne prometne mreže);

(b) isključivo za prateće namjene, odnosno prateće sadržaje i uređenja;

(c) za zahvate na pomorskom dobru;

II. REKONSTRUKCIJA – PROMJENA KORIŠTENJA

1 - postojeće zgrada ex odmarališta - rekonstrukcija s prenamjenom u hotel odnosno centralni prijemni objekt prostorne jedinice T2-2-BJ;

2 - postojeći restoran - sanacija, rekonstrukcija, ili zamjena, s dopunom ugostiteljske namjene (u smislu pretežitih usluga pića, napitaka i prehrane) trgovačkim i drugim uslužnim sadržajima;

III. REKONSTRUKCIJA

3 - postojeće građevine marine „Vlaška“ (a - na kopnu, b - u akvatoriju) koje se mogu rekonstruirati, ili ukloniti i graditi zamjenske građevine u skladu s postojećim lokacijskim uvjetima;

IV. ODRŽAVANJE

4,5,6 - postojeće ugostiteljsko-turističke građevine za koje se, u pravilu, isključivo dopušta uporaba i održavanje; ne dopušta se povećavanje broja smještajnih jedinica, niti broja kreveta;

7 - pristupni put s obalne šetnice i postojeća građevina koja se koristi za povremeno stanovanje (boravak) - dopuštaju se isključivo uporaba i održavanje;

V. NEIZGRAĐENE POVRŠINE REZERVIRANE ZA BUDUĆI RAZVOJ;

Na kartografskom prikazu 3. su utvrđena i područja unutar pojedinih prostornih jedinica koja se obvezno uređuju sadnjom i/ili očuvanjem postojeće visoke autohtone vegetacije („visoko zelenilo“). Sukladno članku 41. stavak (2) Odredbi te pobližim odredbama za svaku od prostornih jedinica, unutar tih područja nisu dopušteni zahvati kojima bi se značajnije mijenjao postojeći reljef terena i udjel procjednih površina.

Realizacija planiranog kanalizacijskog sustava s pročišćavanjem i podmorskim ispustom je preduvjet za građenje sadržaja planiranih na površinama za novu gradnju i rekonstrukcije postojećih sadržaja u obuhvatu Plana.

Zaštitne zelene površine se održavaju u postojećem stanju i smatraju rezervom za budući razvoj. Moguće je: održavanje postojeće vegetacije i kultura, ili „pošumljavanje“ autohtonom visokom vegetacijom, te održavanje suhozida i gomila. Iznimno, Odredbama se unutar zaštitnih zelenih površina dopušta gradnja i uređenje dodatnih (Planom ne-razgraničenih, odnosno utvrđenih): javnih prometnih površina te ostalih linijskih i površinskih građevina komunalne infrastrukture (vođenih ili smještenih unutar dodatnih javnih prometnih površina, odnosno smještenih na vlastitim građevnim česticama) - sve samo u slučajevima nužne dopune Planom utvrđene osnove razgraničenja javnih i drugih namjena, te u slučajevima kada je Planom predložena lokacija TS.

Na kartografskom prikazu 4. NAČIN I UVJETI GRADNJE u mjerilu 1:1000, prikazane su osobito:

- gradive površine unutar prostornih jedinica, s oznakama najveće dopuštene visine (oznakama „katnosti“) unutar gradivih površina za: hotele, vile, zatvorene i/ili natkrivene građevine pratećih sadržaja i građevine na kopnenom dijelu marine,

- osnova interne prometne mreže unutar prostornih jedinica,

- perivojno uređene zajedničke površine s pješačkim stazama i odmorištima te

- površine za koje je propisano hortikulturno uređenje visokom vegetacijom („visoko zelenilo“).

3.6.1. Uvjeti i način gradnje

U Odredbama, opće odredbe za prostorne jedinice dane su u poglavlju 1.2. Opći uvjeti gradnje, a pobliže odredbe za svaku od prostornih jedinica - u poglavlju 2. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI.

U obuhvatu Plana nema slučajeva utvrđene obveze izrade detaljnih planova uređenja, niti zahvata za koje je utvrđena obveza provedbe urbanističko-arhitektonskih i/ili arhitektonskih natječaja te se Plan provodi neposredno.

3.6.1.1. Opći uvjeti gradnje

- *Visina zgrada*

Svaka oznaka najveće dopuštene katnosti unutar pojedine gradive površine na kartografskom prikazu 4., ima svoje pobliže određenje u odredbama za odgovarajuću prostornu jedinicu u poglavlju 2. Odredbi. Sukladno navedenom, najveća dopuštena visina zgrada u obuhvatu Plana je određena s dva pokazatelja: najvećim dopuštenim brojem nadzemnih etaža (Enmax) i najvećom dopuštenom visinom vijenca zgrade izraženom u metrima (Vmax), na način da oba pokazatelja moraju biti zadovoljena.

Nadzemnim etažama, u smislu Plana, smatraju se: suteren, prizemlje i sve etaže iznad navedenih.

Umjesto „stambenog potkrovlja“ (Pks) - korisnog dijela zgrade čiji se prostor nalazi iznad zadnjega kata i neposredno ispod kosog krova, s nadozidom visine do 1,2 m - za pojedine gradive površine prema poglavlju 2. Odredbi dopušta se nadgrađe - etaža koja se sastoji od zatvorenog dijela (oblikovanog ravnim krovom, ili

krovom blagog nagiba) i otvorene, ili djelomično natkrivene terase - uz primjenu sljedećih općih uvjeta:

(a) najveća dopuštena visina vijenca zgrade (mjerena do vijenca nadgrađa) veća je za 1,0 m u odnosu na najveću dopuštenu visinu vijenca zgrade s Pks, ali je ona ujedno i najveća dopuštena ukupna visina zgrade;

(b) ukupna površina zatvorenog i natkrivenog dijela nadgrađa može iznositi do 55% površine karakteristične etaže (kata ispod), pri čemu zatvoreni ili natkriveni dio mora biti povučen najmanje 1,5 m u odnosu na svako od pročelja zgrade; iznimno od prethodno navedenog, u slučajevima gradnje vila u nizu ili dvojnom sklopu, nadgrađe elementa niza ili dvojnog sklopa ne mora biti povučeno na pročelju koje je prislonjeno na susjedni element u nizu, odnosno dvojnom sklopu;

(c) pod prve nadzemne etaže može biti najviše 0.5 m iznad najniže kote zaravnatog terena oko zgrade;

(d) visina pročelja do gornje kote ograde terase nadgrađa mora biti najmanje 0.5m niža od Odredbama utvrđene najveće dopuštene visine vijenca zgrade za varijantu s Pks.

Zgrada može imati podrum. Gradnja više podrumskih etaža dopuštena je samo u slučaju gradnje zgrada Hotela i Aparthotela, ako su dodatne podrumske etaže namijenjene parkiranju vozila.

Za zgrade razvedenih i/ili izduženih formi na nagnutom terenu dopušta se da se broj etaža i visina zgrade utvrđuju, iskazuju i provjeravaju posebno za svaku od dilatacija zgrade.

- Uvjeti za oblikovanje građevina i otvorenih prostora na građevnoj čestici

Oblikovanje osnovne zgrade ili sklopa te pomoćnih zgrada i građevina, odnosno svih otvorenih prostora na građevnoj čestici (uključujući i hortikulturne elemente – krajobraznu arhitekturu), mora biti cjelovito osmišljeno i međusobno usklađeno na razini oblikovanja pojedinih elemenata, smještaja pojedinih elemenata u prostoru građevne čestice te odnosa koje tvore. Primjereno namjeni i razini razrade projekta (mjerilu), svi navedeni elementi moraju na odgovarajući način biti elaborirani, odnosno prikazani projektom.

Arhitektonsko oblikovanje građevina treba biti suvremeno – utemeljeno u primjeni suvremenih materijala i konstrukcija te prostornih rješenja - primjereno lokalnom podneblju i usklađeno s izvornim urbanim i arhitektonskim obilježjima. Uz odgovarajući kritički pristup, moguća su arhitektonska rješenja u kojima se, polazeći od izvornih vrijednosti lokalne graditeljske baštine i iskustava (u smislu Plana: suzdržano i funkcionalno oblikovanje, posebno usklađeno s lokalnim klimatskim karakteristikama), a ne preuzimajući izravno tradicionalne oblike, ostvaruju suvremene oblikovno-funkcionalne i prostorne vrijednosti.

Ne dopušta se građenje serijski prefabriciranih – montažnih – građevina i/ili građevina (pseudo)stilskih obilježja, posebno građevina s prepoznatljivim oblikovnim karakteristikama drugih podneblja od lokalnog (strmi krovovi, pokrov „šindrom“, fasadna opeka, upotreba većih drvenih ploha / obloga na pročeljima i sl.).

U oblikovanju građevina ne koristiti lukove i zaobljene kutove otvora.

Pročelja ne smiju biti jarkih boja, ili sadržavati takve detalje. Dominantno moraju biti bijela, uz mogućnost korištenja obloge kamenom ili kamenim pločama svijetlih nijansi.

U slučaju oblaganja pročelja kamenom, kamenom se prvenstveno oblažu vanjski dijelovi djelomično ukopane etaže (podruma, ili suterena) te prizemlje, odnosno „postament“ zgrade. Kamen, odnosno kamene ploče, na pročelju se slažu u horizontalne ravne redove (slojni vez s poravnatim licem i istom visinom kamenih ploča) i moraju biti obrađene najmanje „na puntu mlata“ / „na martelinu“ (tradicionalan način obrade kamena), ili na način koji predstavlja suvremenu interpretaciju takve obrade. Ne dopuštaju se obloge tanjim kamenim pločama malih formata i grublje obrade koji se uobičajeno nazivaju „bunja“ / „bunjica“. Fuge se ne smiju isticati u drugoj boji.

Krovište zgrade oblikuje se prema sljedećim pravilima:

(a) Krovište zgrade može biti:

- ravno, ili blagog nagiba - do 8°, odnosno 10°,
- koso - dvostrešno ili četverostrešno - nagiba 24-35°,
- koso - jednostrešno - nagiba 18-25°.

(b) U slučaju kosog krova, nagib pojedine kose krovne plohe jednak je od vijenca do sljemena (osim u slučajevima krovnih prozora i sl. utvrđenim Odredbama).

(c) Moguća su rješenja u kojima se na jednoj zgradi kombinira ravni (prohodni ili neprohodni) i kosi krov kao i rješenja sa «zelenim krovom». Moguća su rješenja i sa «skrivenim inverznim» krovištem blagog nagiba (u takvom slučaju, visina vijenca je «visina sljemena»). U slučaju ravnih krovova i krovova blagog nagiba moguća je sporadična upotreba krovnih kupola ili sličnih suvremenih elemenata i detalja za nadsvjetla.

(d) U pravilu, sljeme kosog krova postavlja se po dužoj strani zgrade. na kosom terenu približno paralelno slojnicama. Od navedenog se može odstupiti u slučaju gradnje dvojnog sklopa ili niza zgrada:

- u takvom slučaju sljeme je moguće postaviti paralelno kraćoj strani pojedine zgrade,
- ako se dvojna zgrada ili niz pruža približno okomito na slojnice, moguće je sljeme postaviti okomito na slojnice.

(e) Kosa krovišta osnovnih zgrada eksponirana prema moru moraju biti pokrivena kupom kanalicom. U ostalim slučajevima, pokrov krovišta bira se sukladno nagibu, funkcionalnim potrebama i općem konceptu arhitektonskog rješenja / oblikovanja.

(f) Oblikovanje „stambenog potkrovlja“ (Pks) mora biti suzdržano i pridržavati se sljedećih pravila:

- prozori „stambenog potkrovlja“ mogu biti izvedeni na zabatnom zidu, u ravnini krovne plohe ili kao nadozidani;
- nadozidani prozori ne mogu se pretvarati u vrata ("francuski prozor"),
- „stambeno potkrovlje“ može imati izlaz na loggiu ili balkon samo na zabatu; balkon je dopušten samo ako su balkoni projektirani i na nižim etažama zabatnog pročelja;
- „stambeno potkrovlje“ može imati otvorenu terasu na zabatnom pročelju (bez konzolnih istaka) u njegovoj punoj dužini, ili do 25% dužine osnovnog pročelja;
- dopuštena je izgradnja nadozidanih krovnih prozora, odnosno krovnih kućica (tj. luminara, luminala) jednovodnih, dvovodnih i trovodnih, bez upotrebe lučnih ili sličnih nepravilnih nadvoja i krovnih oblika, u najvećoj ukupnoj duljini do 30,0% duljine pripadajućeg (prozorima usporednog) pročelja/vijenca; sljeme krovne kućice ne smije biti više od sljemena krova na kojem se nadozidani prozor izvodi.

(g) Dopušta se izvedba sustava solarnih kolektora i/ili fotonaponskih panela na krovištu zgrade - južno orijentiranih, ne-eksponiranih prema Splitskim vratima.

Podzidi i pripadajuće terase, grade se i uređuju prema sljedećim pravilima:

(a) ne dopušta se gradnja podzida viših od 1,5m; polazeći od tog pravila, značajnije visinske razlike moraju se rješavati kaskadno – ozelenjenim terasama (horizontalnim, ili blago nagnutim), pri čemu «dubina» terase (horizontalna udaljenost među podzidima koji omeđuju i tvore terasu) ne može biti manja od 1,5 m; iznimno, podzidi uz stubišta i rampe koji se pružaju približno okomito na slojnice i kojima se prilazi pojedinim etažama zgrade mogu biti visoki najviše 2,5 m;

(b) zabranjuje se izvedba podzida kojima se najniža kota zaravnatog, odnosno konačno uređenog terena uz osnovnu zgradu, povisuje za više od 1,0 m u odnosu na zatečenu prirodnu kotu (kotu tla) na čestici; iznimno od navedenog, dopušta se i veće povišenje, ako proizlazi iz nužne visine podzida i pripadajućih terasa uz javnu prometnu površinu utvrđenu Planom čije okvirne visinske kote i poprečni presjeci stvaraju zasjeke u zatečenom terenu;

(c) isključivo betonski podzidi (bez završne obrade) ne smiju biti viši od 1m; podzidi viši od 1m moraju se graditi kao kameni zid, ili biti obloženi kamenom;

(d) gradnjom terasa i podzida, otjecanje oborinskih voda ne smije se usmjeriti na štetu susjednih čestica;

(e) kod izgradnje potpornog zida uz javnu površinu, završna ploha zida prema javnoj površini mora biti izvedena u kamenu u maniri suhozida.

Pergolama se, u smislu Plana, smatraju prozračno konstruirane sjenice i paviljoni sastavljeni od niza stupova povezanih u horizontalnoj ravnini drvenim gredama, metalnim štapovima ili sl. tipovima laganih konstrukcija. U slučaju pergola s betonskim, ili kamenim stupovima, najmanja dopuštena međusobna udaljenost stupova je 2,0 m, a najveća dopuštena širina (odnosno promjer) stupova je 0,25 m.

Sva parterna uređenja i drugi zahvati koji se mogu izvoditi sukladno posebnom propisu o jednostavnim građevinama i radovima izvode se uz uvjet da se udjel zelenog prirodnog terena na građevnoj čestici ne smanji ispod propisanog udjela zelenih / procjednih površina propisanog Odredbama.

Zelenim prirodnim terenom na čestici smatra se hortikulturno uređena procjedna («upojna», «vrtna») površina obrađena na način da omogućava upijanje vode, ispod koje nema podzemnih dijelova zgrada. Na površinama za novu gradnju (utvrđenim na kartografskom prikazu 3.), pojedinačna površina na građevnoj čestici koja se može obračunati kao dio ukupne površine zelenog prirodnog terena na građevnoj čestici ne može biti manja od 1 m2, niti uža od 0,7 m.

Uređenje parkirnih mjesta na građevnoj čestici rješava se izvan najmanje dopuštene površine zelenog prirodnog terena, neovisno o tome da li se parkirna mjesta grade i uređuju kao zemljane, «travnate», šljunčane, perforirane i slične površine i obloge.

- Pristup na građevnu česticu i propisani broj parkirnih mjesta

Građevna čestica mora imati neposredan kolni pristup s javne prometne površine.

Smjerovi kolnih pristupa s javnih prometnih površina prema pojedinim prostornim jedinicama načelno su označeni na kartografskom prikazu 2.A.

Na površinama koje su na kartografskom prikazu 3. razgraničene kao površine za novu gradnju, gradnja je moguća i na građevnoj čestici čije je uređenje započeto na temelju programa gradnje građevina i uređaja komunalne infrastrukture prema posebnom zakonu na način da su izvedeni barem zemljani radovi u skladu s koridorima (profilima – karakterističnim presjecima) utvrđenim Planom. Iznimno od navedenog, dopušta se gradnja i u slučaju izvedenih zemljanih radova sukladno projektiranoj faznoj gradnji uzdužnog presjeka.

Ovisno o sadržajima unutar prostorne jedince, temeljem Tablice 3-23. određuje se propisani (minimalan) broj parkirnih mjesta (PM) koji se mora ostvariti unutar same predmetne prostorne jedinice, tj. na samoj građevnoj čestici.

TABLICA 3-23. NORMATIVI BROJA PARKIRNIH MJESTA (PM)

NAMJENA (VRSTA) ZGRADE / NAMJENA DIJELA ZGRADE	NORMATIV ZA MINIMALAN BROJ PM
Hotel	0.75 PM / jedna smještajna jedinica
Aparthotel	1 PM / jedna smještajna jedinica
vila s 2 ili 3 stalna kreveta	1 PM / vila
vila s 4 ili 5 stalnih kreveta	1,5 PM / vila
vila sa 6 stalnih kreveta	2 PM / vila
prateći sadržaji - ugostiteljski (usluge hrane i pića)	4 PM / 100 m2 korisnog prostora
prateći sadržaji - usluge, trgovina i drugo	1,5 PM / 100 m2 korisnog prostora
marina	0,25 PM / jedan vez u moru

Broj PM za točan iznos mjerodavnog pokazatelja (npr. broj soba ili iznos površine neke namjene) matematički se zaokružuje na cijeli broj, ali ne manji od 1. Na primjer: za 30 m2 korisnog prostora namijenjenog trgovini, min. broj PM = (1.5/100) x 30 = 0.45 te je min. broj PM = 1; za 6 četverokrevetnih i 3 peterokrevetne vile, min. broj PM = 1.5 x 9 = 13.5 te je min. broj PM = 14.

Normativ za svaki od sadržaja unutar prostorne jedinice mora biti zadovoljen, te je ukupni minimalan broj PM za predmetnu prostornu jedinicu jednak zbroju minimalnih brojeva PM po svakom od sadržaja.

Normativi, odnosno najmanje dopuštene vrijednosti prema Odredbama, vrijede neovisno o tome da li željena kategorizacija prema posebnom propisu zahtjeva manji broj mjesta. Ovisno o potrebama, odnosno željenoj kategorizaciji prema posebnom propisu, broj mjesta se povećava i/ili se parkirna mjesta natkrivaju, rješavaju kao garažna, odnosno osigurava se poseban prostor (otkriveni ili natkriveni) za povremeno parkiranje radi ukrcaja / iskrcaja gostiju i prtljage itd.

Propisani broj parkirnih mjesta može se ostvariti u obliku otvorenog (nenatkrivenog), ili natkrivenog parkirališta, u garažnom prostoru kao dijelu osnovne, ili pomoćne zgrade, na ravnom krovu podzemne etaže ili suterena neke od zgrada, ili u kombinaciji navedenog, a sukladno ostalim pobližim odredbama za pojedine prostorne jedinice.

Smatra se da je minimalan broj potrebnih parkirnih mjesta za ne-stacionirane posjetitelje uređenih plaža u obuhvatu Plana, polivalentne dvorane unutar prostorne jedinice T2-1-BJ i pratećih sadržaja koji se grade unutar prostorne jedinice R2/K1-2-BS osiguran planiranim parkirnim mjestima u koridorima javnih prometnih površina (kartografski prikaz 2.A).

Unutar prostornih jedinica K1-1-BJ, i LNT-1a-BJ, uzimajući u obzir zatečenu situaciju i blizinu naselja Milna, iznimno se dopušta gradnja sukladno ostalim uvjetima Odredbi i ako potezi parkirnih mjesta naznačeni unutar tih prostornih jedinica na kartografskim prikazima Plana ne zadovoljavaju propisane normative. Iznimka se dopušta samo ako apsolutna razlika projektiranog broja mjesta i propisanog broja prema normativima Tablice 1. nije veća od 15% propisanog broja.

Za sve sadržaje koji zahtijevaju povremeni pristup dostavnih vozila, ili privremeno parkiranje / zaustavljanje vozila gostiju pri prijemu / odjavi na recepciji i/ili slično, odgovarajući prostor za zaustavljanje dostavnih vozila treba biti osiguran na samoj građevnoj čestici, kako se zadržavanjem dostavnog vozila na javnoj prometnoj površini ne bi priječilo normalno odvijanje prometa.

- Smještajne zgrade - ugostiteljski objekti i smještajne jedinice na površinama (T2) i (T1)

Nazivi Hotel, Aparthotel, depandansa, nazivi smještajnih (funkcionalnih) jedinica (soba, apartman i dr.) smještajnih zgrada na površinama (T2) i (T1) te kategorizacija (4* i 5*), u Odredbama se koriste sukladno posebnim propisima:

(a) Zakonu o ugostiteljskoj djelatnosti (NN 138/06, 152/08, 43/09, 88/10, 50/12 i 80/13) i

(b) Pravilniku o razvrstavanju, kategorizaciji i posebnim standardima ugostiteljskih objekata iz skupine hoteli (NN 88/07, 58/08, 62/09 i 63/13; dalje u tekstu: poseban propis o kategorizaciji ugostiteljskih objekata iz skupine hoteli).

U slučaju izmjena i dopuna, odnosno promjene navedenih referentnih propisa, gradi se analognom primjenom terminologije i standarda propisa koji su na snazi.

Planirane prostorne jedinice namjena (T2) i (T1) grade se na način da omogućavaju razvrstavanje i kategorizaciju sukladno posebnom propisu o kategorizaciji ugostiteljskih objekata iz skupine hoteli.

Za svaku od prostornih jedinica turističkih naselja (T2), uz najmanji dopušteni smještajni kapacitet Hotela odnosno Aparthotela, određen je odgovarajući najveći dopušteni smještajni kapacitet u vilama. Svi kapaciteti odnose se na broj stalnih kreveta.

Pojam vile, smještajne jedinice u vili (sukladno posebnom propisu o kategorizaciji ugostiteljskih objekata iz skupine hoteli) te ostali opći uvjeti gradnje vila određeni su Odredbama.

- Vile

U smislu Plana, unutar prostornih jedinica turističkih naselja (T2) vilom se naziva:

I. Smještajna zgrada koja sadržava jednu smještajnu jedinicu vrste apartman s najviše 6 stalnih kreveta;

Takva smještajna zgrada - vila - prema načinu gradnje može biti:

(a) samostojeća vila - koja nije prislonjena na druge smještajne zgrade;

(b) vila u dvojnom sklopu - u kojem su u dvije konstruktivno odvojene (dilatirane) vile, bočno prislonjene jedna uz drugu („poluugrađene");

(c) vila u nizu - koja s drugim vilama formira jedan neprekinuti niz, u kojem su krajnje vile niza „poluugrađene", a između njih se nalazi jedna, ili više „ugrađenih" dvostrano orijentiranih vila (najveća dopuštena duljina nizova i najveći dopušteni broj vila u nizu su određeni pobližim odredbama za svaku od gradivih površina za vile po prostornim jedinicama); susjedne vile u nizu su konstruktivno odvojene (dilatirane) i bočno prislonjene;

Najveća dopuštena građevinska (bruto) površina takve smještajne zgrade - vile - određena je ovisno o načinu gradnje, kako slijedi:

(a) 500 m2 za samostojeću vilu,

(b) 300 m2 za vilu u dvojnom sklopu, ili u nizu.

II. Funkcionalna jedinica smještajne zgrade, ako funkcionalna jedinica sadržava jednu smještajnu jedinicu vrste apartman s najviše 6 stalnih kreveta, a zgrada se gradi:

- kao dvojni sklop funkcionalnih jedinica - vila, sukladno sljedećim pravilima:

(a) zgrada sadržava ukupno dvije funkcionalne jedinice od kojih svaka sadržava po jedan apartman s najviše 6 kreveta;

(b) funkcionalne jedinice su međusobno prislonjene, trostrano orijentirane;

(c) svaka funkcionalna jedinica, na razini prizemlja i/ili suterena, ima zaseban ulaz iz vanjskog prostora u zaseban predprostor modula apartmana kojeg sadržava;

(d) svaka funkcionalna jedinica ima zasebne unutrašnje horizontalne i vertikalne komunikacije koje ne dijeli s drugom funkcionalnom jedinicom u dvojnom sklopu;

(e) tlocrtne projekcije funkcionalnih jedinica (uključujući i terase, loggie, balkone i sl.) ne mogu se preklapati;

(f) zgrada ne može biti prislonjena na druge smještajne zgrade;

(g) najveća dopuštena visina utvrđuje se i provjerava za zgradu kao cjelinu; najveći dopušteni broj nadzemnih etaža utvrđuje se i provjerava posebno za svaku od funkcionalnih jedinica;

(h) najveća dopuštena građevinska (bruto) površina funkcionalne jedinice koja se smatra vilom u dvojnom sklopu je 300 m2.

- kao niz funkcionalnih jedinica - vila sukladno sljedećim pravilima:

(a) zgrada sadržava ukupno 3 ili više funkcionalnih jedinica od kojih svaka sadržava po jedan apartman s najviše 6 kreveta (najveća dopuštena duljina nizova i najveći dopušteni broj vila u nizu su određeni pobližim odredbama za svaku od gradivih površina za vile po prostornim jedinicama);

(b) funkcionalne jedinice formiraju jedan neprekinuti niz na jednoj liniji u uzdužnom presjeku zgrade i imaju minimalno dvostranu orijentaciju;

(c) svaka funkcionalna jedinica, na razini prizemlja i/ili suterena, ima zaseban ulaz iz vanjskog prostora u zaseban predprostor modula apartmana kojeg sadržava;

(d) svaka funkcionalna jedinica ima zasebne unutrašnje horizontalne i vertikalne komunikacije koje ne dijeli s drugom funkcionalnom jedinicom u nizu;

(e) tlocrtne projekcije funkcionalnih jedinica (uključujući i pripadajuće terase, loggie, balkone i sl.) ne mogu se preklapati;

(f) zgrada ne može biti prislonjena na druge smještajne zgrade; dopušta se da zgradu sukladnu ostalim uvjetima iz ovog stavka tvore tri konstruktivno odvojena (dilatirana) dijela;

(g) dopušta se da se najveća dopuštena visina utvrđuje i provjerava po dilatacijama zgrade; najveći dopušteni broj nadzemnih etaža utvrđuje se i provjerava posebno za svaku od funkcionalnih jedinica;

(h) najveća dopuštena građevinska (bruto) površina funkcionalne jedinice koja se smatra vilom u nizu je 300 m2;

(i) osim ako Odredbama za pojedinu prostornu jedinicu odnosno gradivu površinu za vile nije drugačije propisano, ukupna dužina zgrade ne smije biti veća od 40m;

(j) dopušta se da zgrada ima podrumsku, ili djelomično / pretežito ukopanu etažu kao zasebnu uporabnu cjelinu namijenjenu parkiranju vozila, dok se ostale (nadzemne) etaže grade na način da u uzdužnom presjeku tvore niz funkcionalnih jedinica sukladan ostalim uvjetima ovog stavka;

III. Smještajna zgrada koja se smatra atipičnim slučajem vile i gradi sukladno sljedećim pravilima.

(a) uz zadovoljenje prostornih standarda kategorizacije s 5* prema posebnom propisu o kategorizaciji ugostiteljskih objekata iz skupine hoteli, takva zgrada omogućuje 2 oblika korištenja:

1. - kao jedna cjelovita smještajna jedinica vrste apartman, ili

2. - kao funkcionalna cjelina opremljena tako da gosti mogu sami pripremati i konzumirati hranu i boraviti u jednom ili više zajedničkih prostora, uz koje sadržava najviše 3

smještajne jedinice od kojih svaka može biti soba i/ili obiteljska soba i/ili hotelski apartman (ne dopušta se studio-apartman, odnosno više od jednog prostora za pripremu hrane u vili).

(b) najveća dopuštena građevinska (bruto) površina je 500 m2, a najveći dopušteni ukupan kapacitet je 6 stalnih kreveta;

(c) ne može biti prislonjena na druge smještajne zgrade.

Vile se grade na način da odnos unutarnje prostorne organizacije vile i uređenja terasa i/ili neposredno okolnog zemljišta, gostima vile omogućuje intiman - po smještajnim jedinicama individualiziran - boravak na otvorenom prostoru, odnosno korištenje određene površine vanjskog prostora kao okućnice i/ili vrta ekskluzivno namijenjenog samo gostima vile. Pri tom su: zemljište vile, odnosno zgrade koja se smatra dvojnim sklopom ili nizom vila, zemljište pomoćnih građevina, okućnica / vrt vile, kao i svi pripadajući pristupi - sastavni dio cjelovite građevne čestice turističkog naselja (T2) unutar kojeg se vile grade.

Osim smještajnih jedinica, vila može sadržavati prostorije za prateće i/ili pomoćne sadržaje korisnika vile - saunu, fitness, spremišta, garaže i sl. Prateći i/ili pomoćni sadržaji mogu se unutar Planom utvrđenih gradivih površina za vile graditi i kao zgrade pratećih sadržaja, odnosno pomoćne (servisne) zgrade za jednu, ili više vila. Pri tom, zgrada pratećih sadržaja, odnosno pomoćna (servisna) zgrada, može se graditi kao samostojeća, ili prislonjena („poluugrađena“) uz vilu, odnosno smještajnu zgradu. Najmanja dopuštena udaljenost od drugih zgrada je 3,5 m.

Uz poštivanje ostalih uvjeta određenih Odredbama, vile u nizu mogu dijeliti pojedine prateće i/ili pomoćne sadržaje kao zasebne uporabne cjeline.

Dopušteni načini gradnje vila (samostojeći, u dvojnom sklopu, u nizu) određeni su u poglavlju 2. Odredbi - za svaku prostornu jedinicu, odnosno gradivu površinu za vile.

Osim u slučaju udaljenosti između elemenata istog niza vila ili elemenata dvojnog sklopa vila, najmanja dopuštena međusobna udaljenost vila iznosi H1 / 2 + H2 / 2, ali ne manje od 8 m.

3.6.1.2. Pobliže odredbe za prostorne jedinice

- Turistička naselja (T2)

Svaka od Planom utvrđenih prostornih jedinica namijenjenih gradnji turističkog naselja (T2), gradi se kao funkcionalna i poslovna cjelina sastavljene od:

- Hotela ili Aparthotela (dalje u tekstu: hotel),
- vila, s pomoćnim građevinama i uređenjima,
- građevina i/ili uređenja građevne čestice za prateće, odnosno zajedničke sadržaje turističkog naselja,
- ostalih pomoćnih građevina i površina u funkciji interne prometne i ostale infrastrukturne mreže te uređenja građevne čestice,

sukladno kartografskim prikazima Plana i Odredbama.

Za svaku od prostornih jedinica (T2), u Odredbama je utvrđeno da li se hotel gradi kao jedna zgrada, ili funkcionalni sklop više zgrada.

U Odredbama, pojam vile pobliže je određen u poglavlju 1.2. Opći uvjeti gradnje - 1.2.5. Vile.

Za svaku od prostornih jedinica (T2), u Odredbama je utvrđen:

- najveći dopušteni ukupni smještajni kapacitet prostorne jedinice;

- površina prostorne jedinice prema PGP na kojoj je izrađen Plan, te (za najveći dopušteni ukupni smještajni kapacitet), proizlazeća najveća dopuštena gustoća korištenja prostorne jedinice (broj kreveta / hektaru);

Turističko naselje se gradi kao jedan zahvat u prostoru, za kojeg se lokacijska dozvola ishodi neposrednom provedbom Plana sukladno pobližim uvjetima utvrđenim Odredbama - za svaku od prostornih jedinica (T2). U odnosu na granice prostornih jedinica utvrđene Planom, pri ishođenju lokacijske dozvole za gradnju turističkog naselja dopuštaju se manja odstupanja koja proizlaze iz nepreciznosti PGP na kojoj je izrađen Plan, te mogućnosti da se manji dio prostorne jedinice izdvoji i priključi kontaktnim površinama infrastrukturnih sustava, ili formira zasebnu građevnu česticu za gradnju nekog od elemenata javne infrastrukturne mreže (npr. trafo-stanica, crpna stanica i sl.).

Građevine se grade u funkciji osnovne gospodarske – ugostiteljsko-turističke namjene - turističko naselje, tj. u funkciji obavljanja ugostiteljske djelatnosti - pružanja usluga smještaja i drugih ugostiteljskih usluga. Druge usluge (usluge u turizmu, sport, rekreacija i zabava, wellness i saloni osobnih uslužnih djelatnosti, trgovina na malo u prodavaonici i specijaliziranoj prodavaonici, ljekarna, zdravstvena zaštita, skrb za djecu i starije osobe, kultura i sl.) dopuštene su samo kao prateći sadržaji u funkciji osnovne namjene, odnosno proširenja turističke ponude.

Druge ugostiteljske usluge i prateći sadržaji u funkciji osnovne namjene, smještaju se unutar zgrade, odnosno funkcionalnog sklopa hotela, unutar zasebnih građevina za prateće sadržaje te na uređene površine na čestici;

Tehnički, servisni i sl. pomoćni sadržaji (uključujući i zatvorena / natkrivena garažno-parkirna mjesta) mogu formirati zasebne uporabne cjeline unutar zgrada osnovne namjene, ili biti smješteni unutar zasebnih građevina na građevnoj čestici;

Ne dopušta se udjel stambene namjene u GBP bilo koje od zgrada. Funkcionalne jedinice određene za boravak domara, upravitelja, osoblja i/ili sl., smatraju se pomoćnim (servisnim) sadržajem osnovne namjene.

Kartografskim prikazima i Odredbama, utvrđen je smještaj građevina na građevnoj čestici: hotela, vila, eventualnih depandansi, pratećih građevina u funkciji pratećih sadržaja i dr. pomoćnih građevina te površina za uređenja čestice u funkciji pratećih sadržaja.

Odredbama je utvrđen najmanji dopušteni smještajni kapacitet zgrade, odnosno funkcionalnog sklopa zgrada unutar gradive površine za hotel.

U slučaju kad je Odredbama određena mogućnost gradnje depandansi, utvrđen je i njihov najmanji dopušteni smještajni kapacitet. Propisano je i da ukupni smještajni kapacitet u depandansi/ama hotela, ne smije biti veći od ukupnoga smještajnog kapaciteta u glavnoj zgradi hotela.

Broj, vrste i dimenzije smještajnih jedinica, prostorija od kojih su smještajne jedinice sastavljene, te drugih funkcionalnih jedinica (pratećih i servisnih sadržaja) u Hotelu / Aparthotelu (s mogućim pripadajućim depandansama), određuju se približom razradom poslovnog programa unutar predmetne prostorne jedinice polazeći od Odredbi, te sukladno posebnom propisu o kategorizaciji ugostiteljskih objekata iz skupine hoteli, na način da omogućuju kategorizaciju s najmanje 4*.

Odredbama je za svaku prostornu jedinicu određen je najveći dopušteni ukupan broj vila (odnosno apartmana u vilama).

Odredbama je za svaku prostornu jedinicu određen najveći dopušteni ukupan broj kreveta u vilama, kao razlika između najvećeg dopuštenog ukupnog smještajnog kapaciteta prostorne jedinice i projektiranog broja kreveta u hotelu (najmanji dopušten Odredbama, ili veći) uključujući i kapacitet u mogućim depandansama.

Vile, odnosno smještajne jedinice koje sadržavaju, grade se na način da sukladno posebnom propisu o kategorizaciji ugostiteljskih objekata iz skupine hoteli omogućuju kategorizaciju s najmanje 4*, odnosno 5* za atipičan slučaj vile (opisan u poglavlju 1.2. Opći uvjeti gradnje - 1.2.5. Vile, Odredbi).

Najveća dopuštena visina svake od zgrada na građevnoj čestici, polazeći od općih Odredbi, određena je oznakama najveće dopuštene katnosti unutar gradivih površina na kartografskom prikazu 4. te pobliže odredbama za svaku prostornu jedinicu.

Za svako od planiranih turističkih naselja, najveći dopušteni kig i kis građevne čestice su: kig = 0,3 i kis = 0,8.

Način gradnje i međusobni razmak zgrada na građevnoj čestici određen je kartografskim prikazom 4. i primjenom posebnih propisa, uz dodatne uvjete za gradnju vila po pojedinim prostornim jedinicama.

(u slučajevima dopuštene gradnje u nizu, određen je najveći dopušteni broj elemenata niza i duljina niza)

Uvjeti za oblikovanje građevina na građevnoj čestici određeni su u poglavlju Odredbi 1.2. Opći uvjeti gradnje.

Za svako od planiranih turističkih naselja, najmanji dopušteni udjel zelenog prirodnog terena na građevnoj čestici je 0,40 (tj. 40 %).

Uvjeti za uređenje građevne čestice, osobito zelenih i parkirališnih površina polaze od općih uvjeta u poglavlju Odredbi 1.2. Opći uvjeti gradnje te su pobliže određeni za pojedine prostorne jedinice („visoko zelenilo“, broj i smještaj parkirnih mjesta).

Područja utvrđena na kartografskim prikazima 3. i 4. kao „visoko zelenilo“ moraju biti hortikulturno uređena razmjerno gustom sadnjom i/ili očuvanjem visoke autohtone vegetacije.

Broj parkirnih mjesta određuje se temeljem Tablice 1.;

Interna prometna mreža - kolno-pješačkih, pješačko-kolnih i pješačkih prometnica odnosno staza – gradi se sukladno osnovi interne prometne mreže načelno utvrđenoj na kartografskim prikazima Plana te posebnim odredbama za pojedine prostorne jedinice.

Način i uvjeti priključenja građevne čestice na prometnu površinu, komunalnu i drugu infrastrukturu određeni su načelnim pozicijama na kartografskim prikazima 2A., 2B. i 2C., Odredbama te primjenom posebnih uvjetima nadležne tvrtke ili davatelja usluge, odnosno akta lokalne samouprave.

Uvjeti za nesmetani pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti su određeni posebnim propisom.

Mjere zaštite okoliša, odnosno način sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš određene su u poglavlju Odredbi 9. MJERE SPRJEČAVANJA NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ;

Posebni uvjeti tijela i osoba određenih prema posebnim propisima, ugrađeni su u rješenja Plana odnosno Odredbe - pri ishođenju lokacijske dozvole odnosno akta kojim se odobrava građenje postupa se sukladno odredbama u poglavlju 7. MJERE ZAŠTITE PRIRODNIH I KULTURNO-POVIJESNIH CJELINA I GRAĐEVINA I AMBIJENTALNIH VRIJEDNOSTI i poglavlju 9. MJERE SPRJEČAVANJA NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ Odredbi, odnosno sukladno posebnim propisima.

Usklađeno s ostalim uvjetima utvrđenim Odredbama, dopušta se idejnim projektom za izdavanje lokacijske dozvole predvidjeti fazno građenje. Za svaku prostornu jedinicu utvrđene su odredbe kojima se uređuje fazno građenje. Općenito:

- gradnja vila nije moguća prije gradnje hotela, a

- gradnja smještajnih građevina nije moguća bez gradnje i uređenja odgovarajućih pratećih sadržaja i odgovarajućeg broja parkirnih mjesta na građevnoj čestici.

Izgrađena faza može se početi koristiti, odnosno izdati rješenje za obavljanje djelatnosti i objekt(e) kategorizirati sukladno posebnim propisima, prije građenja sljedeće faze predviđene lokacijskom dozvolom. Dopušta se i slučaj gradnje te zasebne kategorizacije i korištenja Hotela, ili Aparthotela, kao i gradnja te obavljanje djelatnosti pojedinih pratećih sadržaja, u fazi koja prethodi fazi gradnje vila i drugih sadržaja kojima će se izgraditi cjelovito turističko naselje.

- Hotel (T1)

Unutar prostorne jedinice T1-1-BJ, hotel (T1) se gradi kao funkcionalna i poslovna cjelina sastavljena od:

- Hotela ili Aparthotela, u oba slučaja kao jedne zgrade (dalje u tekstu: osnovna zgrada),
- građevina i/ili uređenja građevne čestice za prateće sadržaje,
- ostalih pomoćnih građevina i površina u funkciji interne prometne i ostale infrastrukturne mreže te uređenja građevne čestice,

sukladno kartografskim prikazima Plana i Odredbama.

Najveći dopušteni ukupni smještajni kapacitet prostorne jedinice je 46 kreveta.

Prema PGP na kojoj je izrađen Plan, površina prostorne jedinice je 7 592 m2 (0,759 ha), te za najveći dopušteni ukupni smještajni kapacitet, proizlazi najveća dopuštena gustoća korištenja prostorne jedinice od 60,6 kreveta / hektaru.

Hotel se gradi se kao jedan zahvat u prostoru, za kojeg se lokacijska dozvola ishodi neposrednom provedbom Plana.

U odnosu na granice prostorne jedinice utvrđene Planom, pri ishođenju lokacijske dozvole za gradnju hotela dopuštaju se manja odstupanja koja proizlaze iz nepreciznosti PGP na kojoj je izrađen Plan, te mogućnosti da se manji dio prostorne jedinice izdvoji i priključi kontaktnim površinama infrastrukturnih sustava, ili formira zasebnu građevnu česticu za gradnju nekog od elemenata javne infrastrukturne mreže (npr. trafo-stanica, crpna stanica i sl.)

Građevine se grade u funkciji osnovne gospodarske – ugostiteljsko-turističke namjene - hotel , tj. u funkciji obavljanja ugostiteljske djelatnosti - pružanja usluga smještaja i drugih ugostiteljskih usluga; druge usluge (usluge u turizmu, sport, rekreacija i zabava, wellness i saloni osobnih uslužnih djelatnosti, trgovina na malo u prodavaonici i specijaliziranoj prodavaonici, ljekarna, zdravstvena zaštita, skrb za djecu i starije osobe, kultura i sl.) dopuštene su samo kao prateći sadržaji u funkciji osnovne namjene, odnosno proširenja turističke ponude;

Druge ugostiteljske usluge i prateći sadržaji u funkciji osnovne namjene, smještaju se unutar osnovne zgrade, unutar zasebnih građevina za prateće sadržaje te na uređene površine na čestici.

Tehnički, servisni i sl. pomoćni sadržaji (uključujući i zatvorena / natkrivena garažno-parkirna mjesta) mogu formirati zasebne uporabne cjeline unutar osnovne zgrade, ili biti smješteni unutar zasebnih pomoćnih građevina na građevnoj čestici.

Ne dopušta se udjel stambene namjene u GBP bilo koje od zgrada. Funkcionalne jedinice određene za boravak domara, upravitelja, osoblja i/ili sl., smatraju se pomoćnim (servisnim) sadržajem osnovne namjene.

Kartografskim prikazima i Odredbama, utvrđen je smještaj građevina na građevnoj čestici: osnovne zgrade (hotela) i pratećih građevina u funkciji pratećih sadržaja i dr. pomoćnih građevina te površina za uređenja čestice u funkciji pratećih sadržaja.

Broj, vrste i dimenzije smještajnih jedinica odnosno prostorija od kojih su smještajne jedinice sastavljene, kao i drugih funkcionalnih jedinica (pratećih odnosno servisnih sadržaja) u Hotelu, odnosno Aparthotelu, određuju se približom razradom poslovnog programa unutar predmetne prostorne jedinice polazeći od Odredbi, te sukladno posebnom propisu o kategorizaciji ugostiteljskih objekata iz skupine hoteli, na način da omogućuju kategorizaciju s najmanje 4*.

Najveća dopuštena visina svake od zgrada na građevnoj čestici, polazeći od općih Odredbi, određena je oznakama najveće dopuštene katnosti unutar gradivih površina na kartografskom prikazu 4. te pobliže odredbama za svaku prostornu jedinicu.

Najveći dopušteni kig i kis građevne čestice su: kig = 0,3 i kis = 0,8.

Način gradnje i međusobni razmak zgrada na građevnoj čestici određen je kartografskim prikazom 4. i primjenom posebnih propisa.

Uvjeti za oblikovanje građevina na građevnoj čestici određeni su u poglavlju Odredbi 1.2. Opći uvjeti gradnje.

Najmanji dopušteni udjel zelenog prirodnog terena na građevnoj čestici je 0,40 (tj. 40 %).

Uvjeti za uređenje građevne čestice, osobito zelenih i parkirališnih površina polaze od općih uvjeta u poglavlju Odredbi 1.2. Opći uvjeti gradnje te su pobliže određeni odredbama za samu prostornu jedinicu („visoko zelenilo“, broj i smještaj parkirnih mjesta).

Područja utvrđena na kartografskim prikazima 3. i 4. kao „visoko zelenilo“ moraju biti hortikulturno uređena razmjerno gustom sadnjom i/ili očuvanjem visoke autohtone vegetacije.

Broj parkirnih mjesta određuje se temeljem Tablice 1.

Interna prometna mreža - kolno-pješačkih, pješačko-kolnih i pješačkih prometnica odnosno staza – gradi se sukladno osnovi interne prometne mreže načelno utvrđenoj na kartografskim prikazima Plana, a kao njen dio ucrtani su i značajniji potezi otvorenih i/ili natkrivenih parkirnih mjesta; osnova interne prometne može se dopuniti sukladno Odredbama.

Način i uvjeti priključenja građevne čestice na prometnu površinu, komunalnu i drugu infrastrukturu: sukladno načelnim pozicijama na kartografskim prikazima 2A., 2B. i 2C. i Odredbama te prema posebnim uvjetima nadležne tvrtke ili davatelja usluge, odnosno akta lokalne samouprave.

Uvjeti za nesmetani pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti su određeni posebnim propisom.

Mjere zaštite okoliša, odnosno način sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš određene su u poglavlju Odredbi 9. MJERE SPRJEČAVANJA NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ;

Posebni uvjeti tijela i osoba određenih prema posebnim propisima, ugrađeni su rješenja Plana odnosno Odredbe - pri ishođenju lokacijske dozvole odnosno akta kojim se odobrava građenje postupa se sukladno

odredbama u poglavlju 7. MJERE ZAŠTITE PRIRODNIH I KULTURNO-POVIJESNIH CJELINA I GRAĐEVINA I AMBIJENTALNIH VRIJEDNOSTI i poglavlju 9. MJERE SPRJEČAVANJA NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ Odredbi, odnosno sukladno posebnim propisima.

Usklađeno s ostalim uvjetima utvrđenim Odredbama, dopušta se idejnim projektom za izdavanje lokacijske dozvole predvidjeti fazno građenje, uz sljedeće dodatne uvjete: prva faza mora obuhvatiti (najmanje): gradnju hotela (propisanog smještajnog kapaciteta), gradnju i uređenje odgovarajućih rekreacijskih sadržaja, hortikulturno uređenje ostatka površine „R", gradnju odgovarajućih elemenata interne infrastrukturne mreže te uređenje ostalih površina građevne čestice. Broj parkirnih mjesta na građevnoj čestici određuje se sukladno fazi građenja.

- Postojeće ugostiteljsko-turističke građevine (T4)

Unutar prostornih cjelina T4-1-BJ, T4-2-BJ i T4-3-BJ, dopušta se isključivo uporaba i održavanje postojećih građevina (prema lokacijskim uvjetima uz akt kojim je za pojedinu građevinu odobreno građenje), sukladno gospodarskoj - ugostiteljsko-turističkoj namjeni te Odredbama.

Sukladno zatečenom korištenju prostora (postojećim građevinama), Planom utvrđena gospodarska - ugostiteljsko-turistička namjena u slučaju površina (T4) obuhvaća gradnju (uporabu i održavanje) u pravilu pojedinačnih osnovnih smještajnih zgrada sastavljenih od više zasebnih funkcionalnih (smještajnih) jedinica za obavljanje ugostiteljske djelatnosti pružanja usluga smještaja koje se prema posebnom propisu smatraju „drugim vrstama ugostiteljskih objekata za smještaj" - apartmanima, ili studio-apartmanima. Za površine (T4), izraz „turistički apartmani" se u Planu koristi prvenstveno u smislu karakterizacije predmetnih građevina u smislu dokumenata prostornog uređenja i akata kojima je za pojedinu građevinu odobreno građenje prije stupanja na snagu Plana, a ne u smislu posebnog propisa.

Unutar prostornih cjelina, odnosno na prostornim jedinicama utvrđenim unutar prostornih cjelina T4-1-BJ, T4-2-BJ i T4-3-BJ, ne dopušta se povećavanje broja smještajnih jedinica, niti broja kreveta. Broj smještajnih jedinica i broj kreveta, utvrđeni su Planom, kako slijedi:

(a) prostorna cjelina T4-1-BJ

- unutar prostorne cjeline postojeće su tri građevne čestice - prostorne jedinice a, b i c - čiji su oblik i veličina utvrđeni na kartografskim prikazima Plana;

- smještajne jedinice i kapacitet određeni su po prostornim jedinicama:

a	-	6 apartmana - ukupno 12 kreveta,
b	-	5 apartmana i 1 studio-apartman – ukupno 16 kreveta,
c	-	6 apartmana - ukupno 18 kreveta;

(b) prostorna cjelina T4-2-BJ

- unutar prostorne cjeline postojeće su četiri građevne čestice - prostorne jedinice a, b, c i d - čiji su oblik i veličina utvrđeni na kartografskim prikazima Plana; unutar prostorne jedinice a smještene su dvije postojeće smještajne i jedna pomoćna zgrada; unutar prostorne jedinice d, uz smještajnu zgradu smještena je jedna pomoćna zgrada; unutar prostorne jedinice c, uz smještajnu zgradu nalazi se i pomoćna građevina - otvoreni bazen;

- smještajne jedinice i kapacitet određeni su po prostornim jedinicama:

a	-	24 apartmana - ukupno 48 kreveta (1. zgrada - 18 apartmana - ukupno 36 kreveta; 2. zgrada - 6 apartmana - ukupno 12 kreveta)
b	-	6 apartmana - ukupno 12 kreveta
c	-	12 apartmana - ukupno 42 kreveta;
d	-	22 apartmana - ukupno 52 kreveta;

(c) prostorna cjelina T4-3-BJ

- oblik i veličina prostorne cjeline utvrđeni na kartografskim prikazima Plana; prostorna cjelina ujedno je i prostorna jedinica unutar koje su smještene četiri postojeće smještajne zgrade i otvoreni bazen kao pomoćna građevina; za smještajne zgrade određene su smještajne jedinice i kapacitet:

1.	-	27 apartmana - ukupno 54 kreveta
2.	-	16 apartmana - ukupno 32 kreveta
3.	-	4 apartmana - ukupno 8 kreveta;
4.	-	12 apartmana - ukupno 24 kreveta

(zgrade su numerirane na kartografskom prikazu 4.; unutar prostorne jedinice smještena je pomoćna građevina - otvoreni bazen; zgrada 3. sadržava restoran)

Utvrđeni broj kreveta odnosi se na broj stalnih kreveta. U slučajevima kad su postojećim rješenjima o kategorizaciji utvrđeni dodatni („pomoćni") kreveti sukladno posebnom propisu, dodatni kreveti ne predstavljaju osnovu za povećanje broja (stalnih) kreveta utvrđenog Odredbama.

Osim uporabe i održavanja, iznimno se dopušta:

(a) u slučaju prostorne cjeline T4-3-BJ, dopuštaju se parcelacija i/ili rekonstrukcija (unutar postojećih vanjskih visinskih i tlocrtnih gabarita osnovnih smještajnih zgrada i bez mogućnosti uvođenja pomoćnih zgrada), ako se provodi u svrhu prilagodbe postojećeg (izgrađenog) stanja razvrstavanju i kategorizaciji sukladno posebnom propisu o kategorizaciji ugostiteljskih objekata iz skupine hoteli;

(b) u slučaju prostorne jedinice T4-1c-BJ, dopuštene su promjene oblika i veličine postojeće građevne čestice odnosno parcelacija ako nužno proizlazi iz rekonstrukcije (proširenja) postojećeg puta, koji s južne strane omeđuje izvornu građevnu česticu, sukladno ovom Planu;

(c) uz osnovni uvjet da se ne smije povećavati postojeći kig ako je veći od 0,3, kis ako je veći od 0,8, odnosno smanjuje udjel zelenog prirodnog terena na građevnoj čestici ako je manji od 0,3, dopuštene su:

- rekonstrukcija postojećih pomoćnih zgrada u postojećim visinskim i tlocrtnim gabaritima, njihovo uklanjanje i gradnja zamjenske građevine;

- u slučaju ostalih pomoćnih građevina dopuštena je gradnja podzida, stuba i punih ograda do 1m visine, parterna uređenja i sl..

- Zasebno razgraničene funkcionalne cjeline pratećih sadržaja (R2) i/ili (K1) - prostorne jedinice: R2/K1-1-BS, R2/K1-2-BS, R2-1-BS, R2-1-BJ, R2-2-BJ, K1-1-BJ

R2/K1-1-BS

Prostorna jedinica R2/K1-1-BS obuhvaća dvije razgraničene površine pratećih namjena: površinu prateće namjene - rekreacija (R2) i površinu prateće namjene - poslovne - pretežito uslužne (K1). Sukladno kartografskim prikazima Plana i Odredbama, navedene površine zajedno formiraju zasebnu funkcionalnu cjelinu pratećih sadržaja koji se grade u funkciji osnovne ugostiteljsko-turističke namjene, odnosno proširenja turističke ponude. Unutar prostorne jedinice nije dopuštena gradnja smještajnih kapaciteta.

Namjena građevina na površini (K1) - ugostiteljstvo (u smislu pretežitih usluga pića, napitaka i prehrane) i druge usluge (usluge u turizmu, sport, rekreacija, zabava, wellness i saloni osobnih uslužnih djelatnosti i sl.) te trgovina na malo.

Namjena građevina na površini (R2) - rekreacija na otvorenom s pomoćnim prostorijama / građevinama.

R2/K1-2-BS

Prostorna jedinica R2/K1-2-BS obuhvaća dvije razgraničene površine pratećih namjena: površinu prateće namjene - rekreacija (R2) i površinu prateće namjene - poslovne - pretežito uslužne (K1). Sukladno kartografskim prikazima Plana i Odredbama, navedene površine zajedno formiraju zasebnu funkcionalnu cjelinu pratećih sadržaja koji se grade u funkciji osnovne ugostiteljsko-turističke namjene, odnosno proširenja turističke ponude. Unutar prostorne jedinice nije dopuštena gradnja smještajnih kapaciteta.

Namjena građevina na površini (K1) - ugostiteljstvo (u smislu pretežitih usluga pića, napitaka i prehrane) i druge usluge (usluge u turizmu, zabava, sport, rekreacija, wellness i saloni osobnih uslužnih djelatnosti), te trgovina na malo.

Na građevina na površini (R2) - rekreacija na otvorenom, s pomoćnim i pratećim prostorijama / građevinama; dio građevina može biti funkcionalno povezan s kupalištem, odnosno uređenom plažom R3-2-BS.

R2-1-BS

Prostorna jedinica obuhvaća razgraničenu površinu prateće namjene - rekreacija (R2) - kao zasebnu funkcionalnu cjelinu pratećih sadržaja koji se grade u funkciji osnovne ugostiteljsko-turističke namjene, odnosno proširenja turističke ponude, sukladno kartografskim prikazima Plana i Odredbama. Unutar prostorne jedinice nije dopuštena gradnja smještajnih kapaciteta.

Namjena građevina - pretežito rekreacija na otvorenom s pomoćnim i pratećim prostorijama / građevinama; dopuštaju se prateće ugostiteljske (pretežito usluge pića, napitaka i prehrane) i druge usluge (usluge u turizmu povezane sa sportsko-rekreacijskim aktivnostima, sport, zabava, wellness i saloni osobnih uslužnih djelatnosti) u skladu s rekreacijskom namjenom, a u funkciji proširenja turističke ponude.

R2-1-BJ

Prostorna jedinica obuhvaća razgraničenu površinu prateće namjene - rekreacija (R12) - kao zasebnu funkcionalnu cjelinu pratećih sadržaja koji se grade u funkciji osnovne ugostiteljsko-turističke namjene, odnosno proširenja turističke ponude, sukladno kartografskim prikazima Plana i Odredbama.

Unutar prostorne jedinice nije dopuštena gradnja smještajnih kapaciteta.

Namjena građevina - pretežito rekreacija na otvorenom s pomoćnim i pratećim prostorijama / građevinama; dopuštaju se prateće ugostiteljske (pretežito usluge pića, napitaka i prehrane) i druge usluge (usluge u turizmu povezane sa sportsko-rekreacijskim aktivnostima, sport, zabava, wellness i saloni osobnih uslužnih djelatnosti) u skladu s rekreacijskom namjenom, a u funkciji proširenja turističke ponude; dio sadržaja može biti funkcionalno povezan s kupalištem, odnosno uređenom plažom R3-1-BJ i sportsko-rekreacijskim aktivnostima na moru.

R2-2-BJ

Prostorna jedinica obuhvaća razgraničenu površinu prateće namjene - rekreacija (R2) - kao zasebnu funkcionalnu cjelinu pratećih sadržaja koji se grade u funkciji osnovne ugostiteljsko-turističke namjene, odnosno proširenja turističke ponude, sukladno kartografskim prikazima Plana i Odredbama. Unutar prostorne jedinice nije dopuštena gradnja smještajnih kapaciteta.

Namjena građevina - pretežito rekreacija na otvorenom s pomoćnim i pratećim prostorijama / građevinama; dopuštaju se prateće ugostiteljske (pretežito usluge pića, napitaka i prehrane) i druge usluge (usluge u turizmu povezane sa sportsko-rekreacijskim aktivnostima, sport, zabava, wellness i saloni osobnih uslužnih djelatnosti) u skladu s rekreacijskom namjenom, a u funkciji proširenja turističke ponude; dio sadržaja može biti funkcionalno povezan s kupalištem, odnosno uređenom plažom R3-2-BJ.

Ukupna tlocrtna (bruto) površina svih zatvorenih i/ili natkrivenih funkcionalnih jedinica (uporabnih cjelina) ugostiteljskih objekata i drugih usluga ne smije biti veća od 30% ukupne tlocrtne (bruto) površine otvorenih, zatvorenih ili natkrivenih rekreacijskih, sportskih i wellness sadržaja.

K1-1-BJ

Prostorna jedinica obuhvaća razgraničenu površinu prateće namjene - poslovne - pretežito uslužne (K1) - kao zasebnu funkcionalnu cjelinu pratećih sadržaja koji se grade u funkciji osnovne ugostiteljsko-turističke namjene, odnosno proširenja turističke ponude.

Odredbe se odnose na sanaciju, rekonstrukciju, ili zamjena postojeće zgrade „ex restorana“, s dopunom ugostiteljske namjene (u smislu pretežitih usluga pića, napitaka i prehrane) trgovačkim i drugim uslužnim sadržajima.

Unutar prostorne jedinice nije dopuštena gradnja smještajnih kapaciteta.

Namjena građevina - poslovna - pretežito uslužna - ugostiteljska (usluge pića, napitaka i prehrane), usluge u turizmu te trgovina na malo u trgovini i/ili specijaliziranoj trgovini (npr. „kušaonica“, „biljna apoteka“, vinoteka, rukotvorine, suveniri, izložbeno-prodajna galerija, i/ili sl.) uz moguće druge uslužne sadržaje (agencija, informacije, mjenjačnica i/ili sl.); mogući su i sadržaji funkcionalno povezani s kupalištem, odnosno uređenom plažom R3-2-BJ (sanitarije, spremišta i sl.).

-

Za sve navedene prostorne jedinice:

- određena je površina prema PGP na kojoj se izrađuje Plan;

- određene su pobliže odredbe za pomoćne građevine (s posebnim naglaskom na ograde);

- najveća dopuštena visina svake od zgrada na građevnoj čestici, sukladno članku 3. Odredbi, određena je oznakama najveće dopuštene katnosti unutar gradivih površina na kartografskom prikazu 4. te pobliže odredbama za svaku od prostornih jedinica:

- određeni su najveći dopušteni kig i kis građevne čestice;

- način gradnje i međusobni razmak zgrada na građevnoj čestici određeni su sukladno kartografskom prikazu 4. i posebnim propisima;

- uvjeti za oblikovanje građevina na građevnoj čestici određeni su člankom 4. Odredbi;

- uvjeti za uređenje građevne čestice, osobito zelenih i parkirališnih površina polaze od općih uvjeta određenih člancima 4. i 5. Odredbi;

- utvrđen je najmanji dopušteni udjel zelenog prirodnog terena na građevnoj čestici: 0,40:

- broj parkirnih mjesta se određuje temeljem Tablice 1. Odredbi; utvrđene su i pobliže odredbe za rješavanje parkirnih mjesta te interne prometne mreže;

- određeni su način i uvjeti priključenja građevne čestice na prometnu površinu, komunalnu i drugu infrastrukturu: sukladno načelnim pozicijama na kartografskim prikazima 2A., 2B. i 2C. i Odredbama te prema posebnim uvjetima nadležne tvrtke ili davatelja usluge, odnosno akta lokalne samouprave;

- uvjeti za nesmetani pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti su određeni posebnim propisom;

- mjere zaštite okoliša, odnosno način sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš određene su u poglavlju 9. MJERE SPRJEČAVANJA NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ Odredbi;

- posebni uvjeti tijela i osoba određenih prema posebnim propisima, ugrađeni su rješenja Plana odnosno Odredbe - pri ishođenju lokacijske dozvole odnosno akta kojim se odobrava građenje postupa se sukladno odredbama u poglavlju 7. MJERE ZAŠTITE PRIRODNIH I KULTURNO-POVIJESNIH CJELINA I GRAĐEVINA I AMBIJENTALNIH VRIJEDNOSTI i poglavlju 9. MJERE SPRJEČAVANJA NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ Odredbi, odnosno sukladno posebnim propisima.

Za sve prostorne jedinice (osim K1-1-BJ - zbog razmjerne jednostavnosti zahvata) utvrđeni su uvjeti u skladu s kojima se dopušta idejnim projektom za izdavanje lokacijske dozvole predvidjeti fazno građenje. Broj parkirnih mjesta na građevnoj čestici određuje se sukladno fazi gradnje.

- Uređene plaže (R3)

U smislu Plana, kupalištem se smatra uređeni - kupačima prilagođen - pojas kopna (obale) između obalne crte i javne dužobalne šetnice.

Kupališta, odnosno uređene plaže u cijelosti ili dijelom, se smještaju unutar prostornih jedinica R3-1-BS, R3-2-BS, R3-1-BJ i R3-2-BJ. Na kartografskom prikazu 1., unutar navedenih prostornih jedinica razgraničeni su:

(a) akvatorij - načelno određeni pojas mora namijenjen rekreaciji - kupačima; odlukama o koncesiji sukladno posebnom propisu i pod uvjetima koje odredi teritorijalno nadležna lučka kapetanija, pobliže se utvrđuje korištenje površine mora u smislu pojasa namijenjenog kupačima (kupališni pojas) i pojasa drugih oblika rekreacije, odnosno sportskih sadržaja na moru;

(b) kopneni dio - kao pojas obale od postojeće obalne crte prema PGP na kojoj je izrađen Plan do planirane dužobalne šetnice.

Sukladno Odredbama i posebnim propisima, kupalište se oblikuje promjenom prirodnih, odnosno zatečenih, obilježja pojasa ad. (b), tj. uređuje zahvatima u rasponu od razmjerno minimalnih zahvata na adaptaciji grota i infrastrukturnom opremanju, do zahvata koji uključuju nasipavanja i gradnju obale, izvedbu pera i formiranje plažnih površina, odnosno promjenu prirodne / zatečene obalne crte.

Uređena plaža mora biti:

(a) nadzirana i svima pristupačna pod jednakim uvjetima s kopnene i morske strane, uključivo i osobama smanjene pokretljivosti;

(b) infrastrukturno i sadržajno opremljena, minimalno: tuševima, kabinama za presvlačenje i , sanitarnim uređajima, koševima za otpatke;

(c) označena i zaštićena s morske strane.

Uređena plaža se formira:

(a) uređenjem kupališta i pripadajućeg akvatorija, ili

(b) kao funkcionalna cjelina koja sadržava uređenje kupališta i pripadajućeg akvatorija, te površine i sadržaje u funkciji uređene plaže unutar susjedne prostorne jedinice ugostiteljsko-turističke, ili prateće namjene utvrđene Planom.

Ovim Planom se:

(a) pretpostavlja uređenje R3-1-BS na način da sa susjednim rekreacijskim površinama turističkog naselja unutar prostorne jedinice T2-1-BS čini funkcionalnu cjelinu; tako uređena plaža primarno služi potrebama turističkog naselja unutar prostorne jedinice T2-1-BS te sekundarno drugim korisnicima;

(b) pretpostavlja uređenje R3-2-BS na način da sa susjednim rekreacijskim površinama prostorne jedinice R2/K1-2-BS čini funkcionalnu cjelinu; tako uređena plaža služi većem broju ugostiteljskih objekata i građana.

(c) pretpostavlja uređenje R3-1-BJ na način da sa susjednom površinom prateće namjene (R2) - prostornom jedinicom R2-1-BJ - čini funkcionalnu cjelinu koju karakterizira poseban sadržaj - iznajmljivanje opreme i plovila za rekreaciju na moru; tako uređena plaža služi većem broju ugostiteljskih objekata i građana;

(d) obvezuje uređenje R3-2-BJ kao uređene javne plaže koja služi većem broju ugostiteljskih objekata i građana; R3-2-BJ može tvoriti funkcionalnu cjelinu sa susjednom površinom prateće namjene (K1) - prostornom jedinicom K1-1-BJ - ili sa susjednim rekreacijskim sadržajima unutar prostorne jedinice R2-2-BJ;

(e) obvezuje očuvanje kontinuiteta dužobalne šetnice kao javne prometne površine;

(f) dopušta proširenje obuhvata zahvata uređenja kupališta (kartografski prikaz 3.) na način da obuhvati i gradnju, odnosno rekonstrukciju, odgovarajućeg segmenta dužobalne šetnice; u takvom slučaju, moguće je proširiti koridor dužobalne šetnice u odnosu na koridor prikazan na kartografskim prikazima Plana (minimalnih 4,5 m), na način da se proširi na dio površine koja je Planom razgraničena kao kopneni dio uređene plaže;

(g) dopušta vođenje, odnosno gradnja i opremanje mreže javne i komunalne infrastrukture unutar kupališta;

(h) dopušta objedinjavanje zahvata na uređenju kupališta unutar Planom utvrđenih neposredno susjednih prostornih jedinica (R3) u jedan cjeloviti zahvat u prostoru, kao i objedinjavanje susjednih prostornih jedinica (R3) u jednu uređenu plažu.

Na kartografskim prikazima Plana shematski su označene karakteristične intervencije u oblikovanju obalne crte / kupališta, odnosno granice (na moru) zone zahvata oblikovanja obalne crte. Osnovna granica na moru načelno je određena izobatom -1,0 m, uz iznimke na pozicijama izvedbe pera sukladno Odredbama. Zona zahvata utvrđena na kartografskom prikazu 3. je brutto zona - po svakoj od Planom utvrđenih prostornih jedinica, u zoni zahvata može se oduzeti najviše 40% površine mora. U skladu s navedenim uvjetom, mogući su sljedeći zahvati, uređenja i opremanja:

(a) postava plivajućih i/ili fiksnih (pilotiranih) pontonskih sunčališta s pristupnim mostovima;

(b) uređenje površina za boravak na plaži i sunčališta interpolacijom manjih prostora boravka u stjenovitim dijelovima pažljivom adaptacijom grota (zapunjavanje i opločenje kamenim pločama, odnosno postava platformi od drveta ili plastificiranih materijala sličnih drvetu);

(c) uređenje pristupa i rampi za nesmetani pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti;

(d) nanošenje šljunka (oblutaka), odnosno povećanje šljunkovitih površina (dohranjivanje);

(e) izvedba platoa i/ili bočnih pera te kamenih podmorskih nasipa za formiranje odnosno zaštitu plažnih površina;

(f) uređenje manjih plitkih otvorenih bazena interpoliranih u konfiguraciju obale (dječji bazeni, bazeni koji se pune i prazne plimom i osekom i sl.) do 100 m2;

(g) postava tuševa te postava promatračnica za nadzornika plaže i kabina za presvlačenje kao laganih konstrukcija;

(h) postava kioska i pokretnih naprava te ostale montažne opreme (klupe, stolovi, informativne ploče i stupovi, koševi za otpatke i sl.);

(i) izgradnja infrastrukture u funkciji plaže (vodoopskrba, odvodnja, hidrantska, elektroenergetska, te telekomunikacijska mreža, rasvjeta).

Na pozicijama načelno ucrtanim na kartografskim prikazima Plana, dopušta se izvedba plaža s perima kao elementima novoformiranog kupališta. Bočna pera - dužine najviše 25 m od postojeće obalne crte - grade se od betona širine do 3 m, temeljena direktno na stijeni. Između betonskih pera s nadmorskom kotom cca 1 - 1.3 , rasprostire se plažni segment u dužinama između 30 i 60m. Plažni dio se formira na koti 0,8 mnm i u nagibu pokosa 1:8 se pruža do morskog dna tvoreći blagi nagib za ublažavanje dolazećih valova. Iznimka od navedenog (u smislu širine, visine, složenije konstrukcije i njenog odnosa s plažnim segmentom) dopušta se u slučaju pera na granici R3-1-BS i P-1-BS, sukladno članku 25. Odredbi.

Unutar R3-1-BJ dopušta se postava plivajućeg pontonskog pristana - za povremeni privez izletničkih brodova («ekskurzije»), i/ili manjih rekreacijskih plovila, odlaganje opreme te pripremu za rekreaciju na moru (ronjenje, jedrenje na dasci, vodeni bicikli, vodeni skuteri, skijanje na vodi i sl.). Pristan ne može biti opremljen napravama za pružanje usluge opskrbe vodom i električnom energijom. Pozicija ucrtana na kartografskim prikazima Plana je načelna (npr. ponton je moguće postaviti i kao produžetak jednog od pera unutar prostorne jedinice).

Na kupalištima unutar prostornih jedinica R3-1-BS i R3-2-BS, te R3-2-BJ. dopušta se gradnja jedne prizemne prateće građevine do 50 m2 građevinske (bruto) površine, Vmax = 3,5 m u funkciji uređene plaže (sanitarije, spremište pribora za čišćenje i održavanje, oprema za iznajmljivanje i sl.).
Kupalište mora omogućiti pristup moru osobama smanjene pokretljivosti.

Nadmorski dio svih planiranih vodnih građevina mora se izvesti na način da se građevine što više uklapaju u izvorni ambijent.

- Marina (L3)

Površine luke nautičkog turizma - marine (L3) - namijenjene su gradnji marine kao funkcionalne cjeline za pružanje usluga veza, smještaja turista u plovnim objektima te ostalih usluga u funkciji turističke potrošnje sukladno posebnom propisu i Odredbama.

Na Planom utvrđenim površinama marine ne planiraju se dizalica i/ili prostor za odlaganje i/ili održavanje plovnih objekata na kopnu.

Unutar prostorne jedinice LNT-1a-BS - kopneni dio marine s pomoćnim (servisnim) i pratećim sadržajima - postojeće građevine mogu se rekonstruirati, odnosno ukloniti i graditi zamjenske građevine sukladno postojećim lokacijskim uvjetima, odnosno postojećim građevnim česticama. U ostalim slučajevima, način i uvjeti gradnje pobliže su određeni Odredbama.

Sve građevine na građevnoj čestici se mogu graditi samo u funkciji pružanja turističkih usluga u nautičkom turizmu te pratećih usluga (ugostiteljske - usluge pića, napitaka i prehrane, te trgovačke i slične) koje se pružaju turistima. Na kopnenom dijelu marine ne mogu se graditi smještajni kapaciteti. Ne dopušta se udjel stambene namjene u GBP bilo koje od zgrada. Funkcionalna jedinica određena za boravak domara / čuvara, smatra se pomoćnim (servisnim) sadržajem osnovne namjene.

Unutar prostorne jedinice LNT-1b-BS - koja obuhvaća akvatorij marine i kontaktnu površinu obale - smještaju se plivajući gatovi - pontoni s opremom za privez plovnih objekata, rasvjetom i priključcima za opskrbu plovnih objekata vodom i električnom energijom.

Najveći dopušteni kapacitet marine (ukupni broj vezova u moru za plovila standardne duljine 12 m) je 60 vezova.

Dopušteni su održavanje i rekonstrukcija postojeće kontaktne površine obale. Rekonstrukcija može biti samo minimalna i nužna i njom se ne smije mijenjati konfiguracija postojeće obalne crte. Nije dopuštena gradnja nasutog, zidanog ili mješovitog lukobrana / valobrana, niti fiksnih gatova (molova).

- Turističko privezište (P)

S obzirom na rješenja PPSDŽ, ovim Planom nije bilo moguće planirati uv. Duboki Botac kao luku otvorenu za javni promet. S obzirom na odredbe PPUO Milna i posebne propise, kao najprimjereniji sadržaj predlaže se turističko privezište.Turističko privezište (P), u smislu Plana, je manji pomorsko-građevinski objekt (uređena obala, ponton, gat, mol, privez) za povremeni prihvat plovnih objekata (nautičkog turizma i rekreacije na moru, opskrbnih i sl.).

Turističko privezište u uvali Duboki Botac je planirano unutar prostorne jedinice P-1-BS, kako je prikazano na kartografskim prikazima 1., 2.A, 3. i 4. Prostorna jedinica turističkog privezišta sastoji se od akvatorija i kontaktne površine obale. Na predmetnoj lokaciji ne određuje se obveza izvedbe zahvata kojima bi se postigla potpuna umjetna zaštita akvatorija, već se pretpostavlja funkcioniranje turističkog privezišta u određenom dijelu godine, ovisno o prirodnim uvjetima.

Turističko privezište ne može se graditi kao autonomna cjelina s vlastitim pratećim sadržajima na kopnu, već se gradi uz turističko naselje - prostornu jedinicu T2-1-BS - kao prateći (servisni) objekt koji s T2-1-BS čini funkcionalnu i infrastrukturnu cjelinu. Gradi se u paralelnom postupku, ili nakon gradnje prve faze T2-1-BS.

Turističko privezište se, u pravilu, gradi na način da nema intervencija u smislu zasipanja mora i/ili otkopavanje obale - uređenjem obale u okviru zahvata kojim se gradi turističko privezište, ne smije se mijenjati postojeća obalna crta utvrđena na kartografskim prikazima Plana; iznimku od navedenog pravila predstavlja pozicija razgraničenja s uređenom plažom unutar prostorne jedinice R3-1-BS, gdje je u sklopu zahvata uređenja kupališta unutar R3-1-BS dopuštena gradnja pera u funkciji formiranja plaže.

S uređene kontaktne površine obale, postavlja se jedan ili više pristupa („mostova") do gata / gatova pontonskog tipa (na kartografskim prikazima Plana je shematski prikazano pružanje gata / gatova). Pero koje je na kartografskim prikazima Plana ucrtano unutar prostorne jedinice R3-1-BS, može se proširiti unutar obuhvata prostorne jedinice turističkog privezišta i unutar nje graditi i urediti kao gat.

Turističko privezište oprema se napravama za privez, a može biti opremljeno i napravama za pružanje usluge opskrbe vodom i električnom energijom;

Planira se najviše 20 vezova (ukupan broj vezova u moru za plovila standardne duljine 12m).

3.6.2. Mjere zaštite prirodnih vrijednosti i posebnosti i kulturno-povijesnih i ambijentalnih cjelina

3.6.2.1. Zaštita prirodnih vrijednosti i ekološki značajnih područja

U smislu odredbi Zakona o zaštiti prirode (NN 70/05, 139/08, 57/11.) u obuhvatu Plana nema zakonom zaštićenih prirodnih vrijednosti – zaštićenih područja.

U smislu odredbi PPUO Milna, u obuhvatu Plana nema vrijednih dijelova prirode evidentiranih kao osobito vrijedni predjeli krajobraza te predloženih za zaštićena područja.

Temeljem Uredbe o proglašenju ekološke mreže Republike Hrvatske (NN 109/07) slijedi:

(a) Cjelokupni obuhvat Plana sastavni je dio područja Ekološke mreže Republike Hrvatske na način da je dio Međunarodno važnog područja za ptice EU: šifra #HR1000036 - Srednjedalmatinski otoci i Pelješac;

(b) Akvatorij u obuhvatu Plana dio je ekološkog koridora - migracijskog puta za morske kornjače: šifra HR2001136.

Na područjima ekološke mreže RH obvezno se primjenjuju smjernice propisane Uredbom o proglašenju Ekološke mreže RH, te donosi i provodi Plan upravljanja s ciljem očuvanja svakog područja ekološke mreže, te očuvanja biološke i krajobrazne raznolikosti i zaštite prirodnih vrijednosti. Svi planirani zahvati koji mogu imati bitan utjecaj na ekološki značajno područje

podliježu ocjeni prihvatljivosti zahvata za ekološku mrežu, sukladno Zakonu o zaštiti prirode i te Pravilniku o ocjeni prihvatljivosti plana, programa i zahvata za ekološku mrežu. Također, potrebno je izvršiti inventarizaciju vrsta i staništa te provoditi praćenje stanja (monitoring) kvalifikacijskih vrsta i stanišnih tipova u pojedinim područjima ekološke mreže.

Sastavni dio ekološke mreže RH čine također sve morske špilje i svi speleološki objekti u smislu Zakona o zaštiti prirode. Otkriće svakog speleološkog objekta ili njegovog dijela prijavljuje se nadležnom ministarstvu, sukladno navedenom Zakonu, a gradnja mora prilagoditi odgovarajućim uvjetima i mjerama zaštite.

Hortikulturno uređenje mora se temeljiti na sadnji mješovite autohtone vegetacije. Ako se na površinama koje se sukladno Planu hortikulturno uređuju nalazi postojeća visoka autohtona vegetacija, hortikulturno uređenje se treba temeljiti na njenom očuvanju.

3.6.2.2. Zaštita kulturno-povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti

U obuhvatu Plana nema ranije registriranih, ili zaštićenih, preventivno zaštićenih, ili evidentiranih nepokretnih kulturnih dobara, niti evidentiranih nepokretnih kulturnih dobara od lokalnog značaja zaštićenih prema PPUO Milna.

Ako se pri izvođenju građevinskih ili drugih radova naiđe na arheološko nalazište ili predmete od arheološkog značaja, izvođač radova je dužan o tome izvijestiti nadležni Konzervatorski odjel.

Suhozidi, gomile i bunje izvan Planom utvrđenih površina za gradnju te unutar zaštitnih zelenih površina, trebaju se čuvati, odnosno uz minimalne intervencije prilagoditi uređenjima dopuštenim Odredbama.

Zaštita ambijentalnih vrijednosti smatra se ugrađenom u urbanistička rješenja Plana.

3.7. Sprječavanje nepovoljna utjecaja na okoliš.

Prema pojmovniku Zakona o zaštiti okoliša, okoliš je prirodno okruženje organizama i njihovih zajednica uključivo i čovjeka, koje omogućuje njihovo postojanje i njihov daljnji razvoj: zrak, vode, tlo, zemljina kamena kora, energija te materijalna dobra i kulturna baština kao dio okruženja kojeg je stvorio čovjek - svi u svojoj raznolikosti i ukupnosti uzajamnog djelovanja. Prema istom pojmovniku, zaštita okoliša je skup odgovarajućih aktivnosti i mjera kojima je cilj sprječavanje opasnosti za okoliš, sprječavanje nastanka šteta i/ili onečišćivanja okoliša, smanjivanje i/ili otklanjanje šteta nanesenih okolišu te povrat okoliša u stanje prije nastanka štete.

Sukladno prethodno navedenom, sprječavanje nepovoljna utjecaja na okoliš u djelokrugu Plana određeno je rješenjima Plana vezanim primarno uz postupanje s otpadom te mjerama sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš. Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš određene su općim elementima zaštite okoliša ugrađenim u rješenja Plana, odnosno elementima zaštite okoliša povezanim sa zaštitom tla, voda, mora, kakvoće zraka, zaštite od svjetlosnog onečišćenja i buke.

U okviru mjera sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš, izdvojeno se obrađuje i zaštita od prirodnih i drugih nesreća - Urbanističke mjere zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti.

3.7.1. Postupanje s otpadom

Sustav javnih prometnih površina u obuhvatu Plana obvezno mora biti opremljen koševima za otpatke s osiguranim redovitim pražnjenjem u okviru sustava odvoza komunalnog otpada.

Unutar svake od prostornih jedinica utvrđenih Planom, mora se urediti prostor za prikupljanje i privremeno (kratkotrajno) odlaganje otpada, odnosno smještaj odgovarajućih spremnika. Iznimno, u slučajevima kada Planom utvrđene prostorne jedinice predstavljaju funkcionalnu cjelinu (npr. turističko privezište i susjedna prostorna jedinica za gradnju turističkog naselja), dopušta se gradnja, odnosno uređenje zajedničkog („centralnog“) prostora za privremeno prikupljanje i odlaganje otpada.

Prostor za prikupljanje i privremeno (kratkotrajno) odlaganje otpada:

a) može biti dio osnovne zgrade odnosno jedne od zgrada osnovnog funkcionalnog sklopa unutar prostorne jedinice (građevne čestice), dio pomoćne građevine, ili posebno uređen natkriveni, ili otvoreni prostor na građevnoj čestici;

b) mora biti lako pristupačan s javne prometne površine, odnosno preko interne prometne mreže unutar prostorne jedinice dostupan vozilima kojima se obavlja odvoz otpada;

c) svojim smještajem ne smije ometati redovnu uporabu sadržaja u susjednim prostornim jedinicama, odnosno ugrožavati vrijednosti okoliša u obuhvatu Plana; parter (korisna površina) prostora za privremeno odlaganje otpada mora biti vodonepropustan, odnosno ne može biti „procjedna površina“;

d) arhitektonskim oblikovanjem i/ili hortikulturnim uređenjem mora biti usklađen s oblikovanjem ostalih građevina i uređenja unutar prostorne jedinice.

Veće otvorene površine unutar prostornih jedinica pretežito u javnom odnosno „polu-javnom“ režimu korištenja (površine isključivo za prateće sadržaje - rekreacija i zelenilo, perivojno uređene zelene površine) obvezno moraju biti opremljene koševima za otpatke s osiguranim redovitim pražnjenjem.

Komunalni otpad odvozi se prema komunalnom redu preko ovlaštenoga komunalnog poduzeća.

3.7.2. Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš

3.7.2.1. Zaštita okoliša

Rješenja Plana polaze od temeljnog pravila prema kojem se u obuhvatu Plana ne smiju graditi građevine koje bi svojim postojanjem ili uporabom, neposredno ili možebitno ugrožavale život, zdravlje i rad ljudi te vrijednosti prevladavajuće turističkog i rekreacijskog karaktera okoliša u obuhvatu Plana, niti se smije zemljište uređivati i/ili koristiti na način koji bi izazvao takve posljedice.

Sukladno prethodno navedenom temeljnom pravilu i načelu cjelovitog pristupa, elementi zaštite okoliša, odnosno mjere sprječavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš, smatraju se ugrađenima u urbanistička rješenja Plana, posebno kroz:

(a) namjenu površina i građevina, odnosno smještaj građevina i djelatnosti u prostoru, te proizlazeća najveća opterećenja okoliša i sustava javne i komunalne infrastrukture,

(b) planirani sustav javnih prometnih površina,

(c) planirani sustav odvodnje otpadnih i oborinskih voda, vodoopskrbe i zaštite od štetnog djelovanja voda, koji cjelovito djeluje u smislu zaštite tla, voda i mora,

(d) planirani sustav elektroopskrbe (primjena kabelskih – podzemnih – vodova, kojom se povećava sigurnost napajanja potrošača te eliminira vizualni utjecaj na okoliš),

(e) propisanu primjenu energetski učinkovite – ekološke - javne rasvjete,

(f) odredbe o postupanju s otpadom,

(g) urbanističke parametre kojima je regulirana izgrađenost i iskorištenost građevnih čestica, najmanji udjel zelenih prirodnih površina, visina i međusobne udaljenosti građevina,

(h) utvrđene površine na kartografskim prikazima 3. i 4. unutar pojedinih prostornih jedinica koje se moraju hortikulturno urediti sadnjom visoke autohtone vegetacije, bez većih zahvata kojima bi se mijenjao postojeći reljef terena;

(i) određivanje zahvata u prostoru u vezi sa zaštitom od prirodnih i drugih nesreća, odnosno određivanje urbanističkih mjera zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti.

Ostali elementi zaštite okoliša i mjere sprječavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš (zaštita od utjecaja opterećenja na okoliš), osiguravaju se i provode primjenom posebnih propisa, te odgovarajućim dokumentima Općine Milna sukladno posebnim propisima.

- Zaštita tla

Elementi zaštite tla su rješenjima Plana primarno određeni rješenjima i odredbama vezanim uz odvodnju i pročišćavanje otpadnih voda - sanitarnih, oborinskih i drugih te odredbama o postupanju s otpadom.

Zaštita od erozije obuhvaćena je urbanističko-planskim rješenjima u cjelini, a posebno odredbama za gradnju unutar svake od prostornih jedinica vezano uz visine podzida, terasiranje i sl. Površine utvrđene na kartografskim prikazima 3. i 4. („visoko zelenilo“) moraju se hortikulturno urediti bez značajnijih zahvata u postojeći reljef, rekonstrukcijom (sanacijom) postojećih, ili građenjem novih podzida u maniri suhozida. Te površine mogu se očistiti, prokrčiti te se obvezno uređuju pretežito sadnjom i/ili očuvanjem visoke autohtone vegetacije. Osim u slučajevima:

- kad je unutar tih površina u pojedinim prostornim jedinicama dopušteno interpoliranje manjih rekreacijskih sadržaja (npr. stolni tenis, mini-golf),
- kad te površine presijeca nužni prilaz servisnih i dr. vozila do planiranih sadržaja sukladno ovom Planu,
- pješačkih staza (uključujući i stubišta i rampe u vanjskom prostoru) koje se pružaju sukladno osnovnim pješačkim pravcima utvrđenim na kartografskim prikazima Plana,

ostale interne staze, odmorišta i druge površine se izvode, odnosno uređuju i održavaju kao vodopropusne („procjedne“) površine.

- Zaštita voda

U obuhvatu plana nema registriranih vodotoka niti javnog vodnog dobra. Obuhvat Plana ne zahvaća zone zaštite izvorišta vode za piće.

Elementi zaštite voda su rješenjima Plana primarno određeni rješenjima i odredbama vezanim uz odvodnju i pročišćavanje otpadnih voda - sanitarnih, oborinskih i drugih.

- Zaštita mora

Priobalno more u obuhvatu Plana smatra se morem II kategorije - morem u zoni utjecaja otpadnih voda.

Elementi zaštite mora su rješenjima Plana primarno određeni rješenjima i odredbama vezanim uz odvodnju i pročišćavanje otpadnih voda - sanitarnih, oborinskih i drugih.

Pri uređenju kupališta, odnosno uređenih plaža, zahvati se moraju temeljiti na procjeni prihvatnog kapaciteta kupališta. U akvatoriju uređenih plaža potrebno je osigurati i provoditi sustavno praćenje kakvoće mora (u praćenje uključivati više zainteresiranih pravnih subjekata), odnosno provoditi mjere upravljanja morem za kupanje sukladno važećim propisima.

- Zaštita kakvoće zraka

Smatra se da obuhvat Plana, pripada I. kategoriji kakvoće zraka prema razini onečišćujućih tvari – čist ili neznatno onečišćen zrak - u kojem nisu prekoračene granične vrijednosti kakvoće zraka (GV) niti za jednu onečišćujuću tvar.

U obuhvatu Plana dopuštena je gradnja isključivo na način i uz mjere sukladno posebnim propisima kojima se osigurava da se zadržava (čuva) postojeća kakvoće zraka, odnosno na način da uvođenjem novog izvora ne dolazi do prelaska kakvoće zraka u nižu kategoriju u bilo kojoj točki okoline izvora.

- Zaštita od svjetlosnog onečišćenja

Zaštita od svjetlosnog onečišćenja osigurava se primjenom posebnog propisa te primjenom energetski učinkovite – ekološke - javne rasvjete, kao mjerom usmjerenom ka otklanjanju svjetlosnog onečišćenja okoliša odnosno negativnog utjecaja svjetlosnog onečišćenja na bioraznolikost, čovjekovo zdravlje i noćni krajobraz.

- Zaštita od buke

U smislu zaštite od buke prema posebnom propisu, te primjene Pravilnika o najvišim dopuštenim razinama buke u sredini u kojoj ljudi rade i borave (NN 145/04.), a s obzirom na planirane sadržaje (namjene zgrada i djelatnosti) utvrđene Planom – u obuhvatu Plana se primjenjuju najviše dopuštene ocjenske razine buke imisije u otvorenom prostoru za 1. zonu buke tj. za „zonu namijenjenu odmoru, oporavku i liječenju“.

3.7.2.2. Zaštita od prirodnih i drugih nesreća - Urbanističke mjere zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti

Zaštita od prirodnih i drugih nesreća, odnosno odgovarajuće urbanističke mjere zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti, u dokumentima prostornog uređenja Općine Milna temelje se na „Zahtjevima zaštite i spašavanja u dokumentima prostornog uređenja - Općina Milna“ (dalje u tekstu: Zahtjevi zaštite i spašavanja) koji je izvadak iz dokumenta „Procjena ugroženosti stanovništva, materijalnih i kulturnih dobara te okoliša od katastrofa i velikih nesreća - Općina Milna“ (dalje u tekstu: Procjena ugroženosti) te zahtjevima tijela i osoba s javnim ovlastima sukladno posebnim propisima (zaštita i spašavanje te zaštita od požara).

Zahtjevi zaštite i spašavanja sastavni su dio Plana („Ostali obvezni prilozi“). U njima se utvrđuju i propisuju preventivne mjere čijom se implementacijom umanjuju posljedice i učinci djelovanja prirodnih i antropogenih katastrofa i velikih nesreća po kritičnu infrastrukturu te povećava stupanj sigurnosti stanovništva, materijalnih dobara i okoliša. Zahtjevi zaštite i spašavanja odnose se na vrste mogućih ugroza koje mogu pogoditi stanovništvo, materijalna dobra i okoliš na području Općine Milna.

Vlasnici i korisnici zgrada u obuhvatu Plana dužni su poduzeti propisane mjere zaštite i spašavanja koje mogu spriječiti nastalu prijetnju koja ugrožava sigurnost, zdravlje i živote ljudi te osigurati uvjete za provedbu osobne i uzajamne zaštite osoba i zajedničke imovine u tim objektima, te na površinama i zgradama čiji su vlasnici odnosno korisnici, na zahtjev nadležne uprave za zaštitu i spašavanje, dopustiti postavljanje instalacija i uređaja za uzbunjivanje građana. Smještaj sirena za uzbunjivanje dopušten je na način da ne ometa svakodnevnu namjenu i korištenje površina i sadržaja, te na način da su što manje vizualno eksponirane.

- Sklanjanje ljudi

Prema odredbama Pravilnika o kriterijima za određivanje gradova i naseljenih mjesta u kojima se moraju graditi skloništa i drugi objekti za zaštitu (NN 2/91) za naselja sa manje od 2000 stanovnika te u okviru objekata turističkih naselja, ne moraju se graditi skloništa te se njihova gradnja ne planira u obuhvatu Plana. Temeljem navedenog Pravilnika, a s obzirom na broj stanovnika i ne postojanje objekata koji su posebno ugroženi, odnosno s obzirom na poziciju, korisnike i namjenu površina u obuhvatu Plana, ne propisuje se ni obveza osiguranja sklanjanja stanovništva gradnjom drugih objekata za zaštitu u obuhvatu Plana.

- Zaštita od požara i eksplozija

Pri projektiranju građevina obvezno je primjenjivati sljedeće posebne uvjete građenja iz područja zaštite od požara:

(a) Ugostiteljske objekte projektirati sukladno odredbama Pravilnika o zaštiti od požara ugostiteljskih objekata (NN 100/99.).

(b) U slučaju da će se u objektima stavljati u promet, koristiti i skladištiti zapaljive tekućine i plinovi potrebno je postupiti sukladno odredbama članka 11. Zakona o zapaljivim tekućinama i plinovima (NN br. 108/95, 56/10.).

(c) Mjere zaštite od požara projektirati u skladu s pozitivnim hrvatskim i preuzetim propisima koji reguliraju ovu problematiku s posebitom pozornošću na: Pravilnik o uvjetima za vatrogasne pristupe (NN br. 35/94, 55/94, 142/03.) s uvjetima za vatrogasne pristupe, odnosno prilaze vatrogasne tehnike do građevine i dr., te Pravilnik o hidrantskoj mreži za gašenje požara (NN br. 08/06) vezano uz mjesta postavljanja hidranata, njihovu međusobnu udaljenost itd.

(d) U svrhu sprečavanja širenja požara na susjedne građevine, građevina mora biti udaljena od susjednih građevina u pravilu najmanje 4,0 m. Navedena udaljenost može biti manja ako se dokaže uzimajući u obzir požarno opterećenje, brzinu širenja požara, požarne karakteristike materijala građevina, veličinu otvora na vanjskim zidovima građevina i dr. da se požar neće prenijeti na susjedne građevine. U slučajevima poluugrađenog (dvojnog) ili ugrađenog (u nizu) načina gradnje, građevina mora biti odvojena od susjednih građevina požarnim zidom vatrootpornosti najmanje 90 minuta, koji u slučaju da građevina ima krovnu konstrukciju (ne odnosi se na ravni krov vatrootpornosti najmanje 90 minuta):
a - nadvisuje krov građevine najmanje 0,5 m, ili
b - završava dvostranom konzolom iste vatrootpornosti dužine najmanje 1 m ispod pokrova krovišta, koji mora biti od negorivog materijala najmanje na dužini konzole.

(e) Izlazne putove iz građevina projektirati u skladu američkim smjernicama NFPA 101 (Life Safety Code, izdanje 2003.)

(f) Elemente građevinskih konstrukcija i materijala, protupožarne zidove, prodore cjevovoda, električnih instalacija te okna i kanala kroz zidove i stropove, ventilacijske vodove, vatrootporna i dimnonepropusna vrata i prozore, zatvarače za zaštitu od požara, ostakljenja otporna prema požaru, pokrov, podne obloge i premaze projektirati i izvesti u skladu s hrvatskim normama HRN DIN 4102.

(g) Garaže projektirati prema austrijskim standardu za objekte za parkiranje TRVB N 106, a sprinkler uređaj projektirati shodno njemačkim smjernicama VDS (Verband der Sacherversicherer e.V. Koeln 1987. god.).

(h) Za zahtjevne građevine potrebno je ishoditi posebne uvjete građenja Policijske uprave Splitsko dalmatinske kojim se utvrđuju posebne mjere zaštite od požara, te na osnovu istih izraditi elaborat zaštite od požara koji će biti podloga za izradu glavnog projekta.

(i) U glavnom projektu, unutar programa kontrole i osiguranja kvalitete, navesti norme i propise prema kojima se dokazuje kvaliteta ugrađenih proizvoda i opreme glede zaštite od požara, utvrditi odredbe primijenjenih propisa i normi u svezi osiguranja potrebnih dokaza kvalitete ugrađenih konstrukcija, proizvoda i opreme, kvalitete radova, stručnosti djelatnika koji su tu ugradnju obavili, kao i potrebnih ispitivanja ispravnosti i funkcionalnosti.

- Zaštita od potresa i rušenja

Prema postojećim seizmološkim kartama, obuhvat Plana nalazi se u području intenziteta VIII stupnja MCS ljestvice, odnosno području očekivanih maksimalnih intenziteta potresa VIII stupnja MSK-64 ljestvice.

Do izrade detaljnijih karata seizmičkog rizika, odnosno mikrozoniranja (mikrorajonizacije), protupotresno projektiranje građevina i njihovo građenje mora se provoditi sukladno postojećim podacima, propisima i normama. U slučajevima gradnje uz područja već izgrađenih građevina za koje postoji izrađeno lokalno mikrozoniranje, tada se ti podaci mogu rabiti za potrebe nove gradnje.

U slučaju rekonstrukcije postojeće građevine koja nije projektirana sukladno važećim propisima i normama za protupotresno građenje, potrebno je ojačati konstruktivne elemente građevine sukladno važećim propisima i normama.

Radi omogućavanja pristupa interventnih vozila, odnosno evakuacije ljudi i dobara, javne prometne površine (ceste / ulice) štite se od rušenja zgrada minimalnom udaljenošću građevinske od regulacijske linije od 5m te propisanim i najvećim dopuštenim visinama građevina. Zona urušavanja zgrade ne smije zahvaćati kolnik ceste, pri čemu zona urušavanja oko zgrade iznosi pola njene visine - H/2. Navedenim je osigurano da se, u većini slučajeva, potencijalno urušavanje događa unutar granica građevinske čestice pojedine građevine, a prometna površina ostaje nezakrčena. U slučajevima Planom dopuštenih manjih udaljenosti od regulacijske linije (prema kartografskom prikazu 4.), Planom utvrđena razgraničenja javnih prometnih površina (cesta / ulica) osiguravaju alternativne pristupe i putove evakuacije, a tehničkom dokumentacijom objekta / objekata treba dokazati da je konstrukcija objekta otporna na rušenje od elementarnih nepogoda, te da rušenje objekta neće u većem opsegu ugroziti živote ljudi i izazvati oštećenja na drugim objektima.

Sukladno važećim propisima i normama, detalji interne prometne mreže unutar prostornih jedinica utvrđuju se prilikom ishođenja lokacijske dozvole za svaku prostornu jedinicu (pojedinačni zahvat) na način da eventualno urušavanje građevina ne ometa pristup interventnih vozila sadržajima unutar prostorne jedinice, odnosno na način da je osigurana brza i jednostavna evakuacija ljudi i dobara.

- Zaštita od bujica

U obuhvatu Plana nema registriranih bujica niti stalnih vodenih tokova. Pri gradnji mreže odvodnje oborinskih voda s javnih prometnih površina te interne mreže unutar planiranih prostornih jedinica - ugostiteljsko turističke i pratećih namjena - treba voditi računa o maksimalnim intenzitetima kiše u kratkim vremenskim razmacima te mrežu dimenzionirati vodeći računa o takvim uvjetima. Prema Procjeni ugroženosti stanovništva, materijalnih i kulturnih dobara te okoliša od katastrofa i velikih nesreća - Općina Milna, područje općine Milna ima najveću količinu oborina u kasnoj jeseni (studeni) sa 250-300 mm.

- Zaštita u slučaju plimnog vala i uspora

U obuhvatu Plana nije zabilježeno dugotrajno plavljenje uslijed podizanja razine mora, ali postoji mogućnost njegova nastanka. Temeljem namjene površina i razmještaja gradivih površina, a u odnosu na more i reljef (visinske kote), ne očekuje se da zone plavljenja u slučaju najgoreg scenarija ozbiljnije ugroze ljude i dobra u obuhvatu Plana. Mogućnost plavljenje uslijed podizanja razine mora potrebno je uzeti u obzir pri gradnji (rekonstrukciji) dužobalne šetnice i infrastrukture koja se njom vodi povišavanjem visinskih kota šetnice, te pri zahvatima uređenja kupališta, zahvatima u akvatoriju marine Vlaška i zahvatima na uređenju turističkog privezišta.

- Zaštite od ostalih slučajeva ugroze

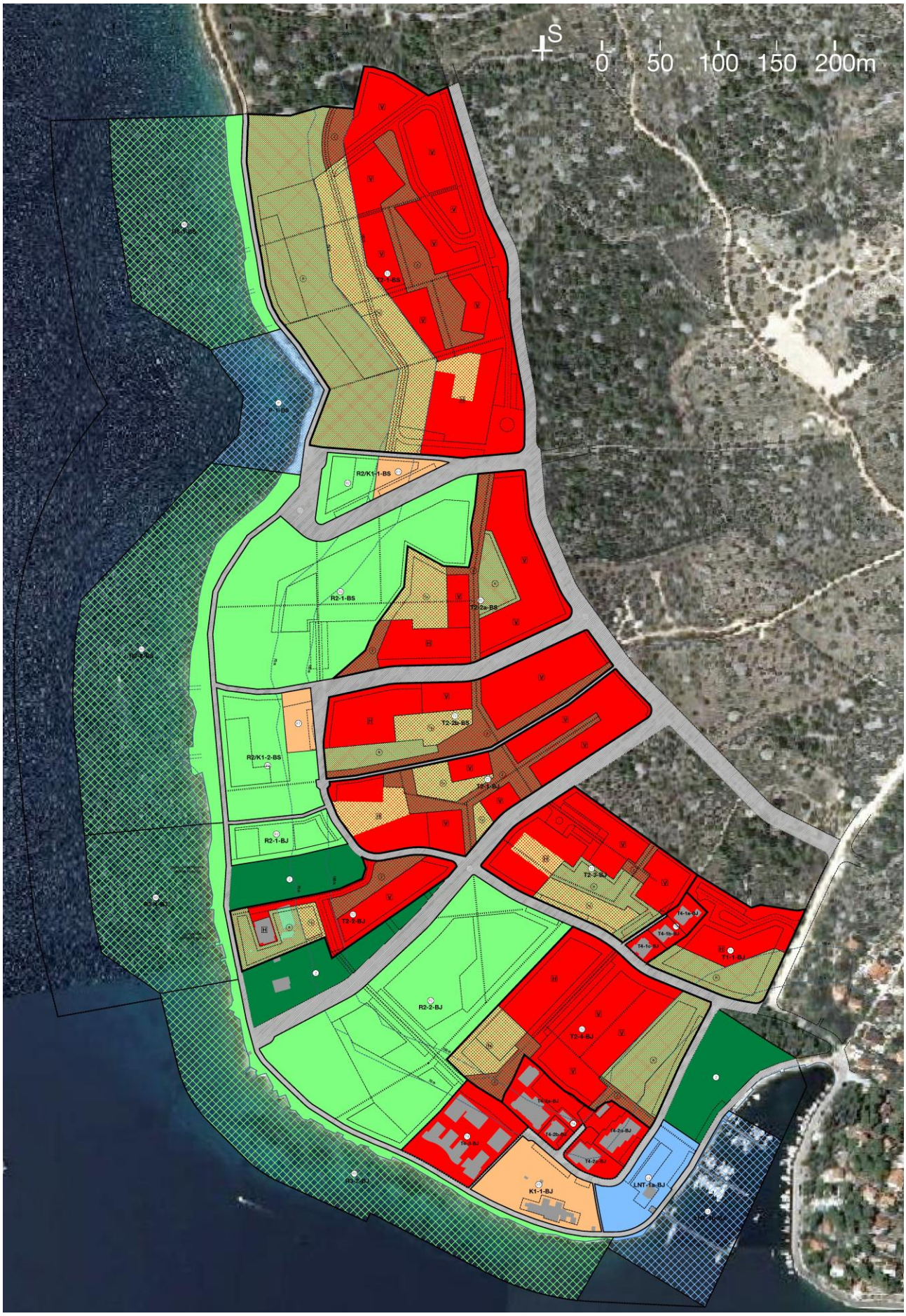
Zaštita od ostalih slučajeva ugroze provodi se kako slijedi:

(a) preventivne mjere u slučaju olujna ili orkanska nevremena, pijavica, jakih vjetrova i tuče, ostvaruju se gradnjom i uređenjima u skladu s Planom te prema važećim propisima i normama kojima se osigurava mehanička otpornost i stabilnost građevina;

(b) dopušta se i preporuča se uvođenje dopunskih, odnosno alternativnih sustava vodoopskrbe, koji mogu biti od značaja za zaštitu i spašavanje u slučaju suše i drugih slučajeva ugroze obuhvata Plana i područja Općine;

(c) zaštita od tehnološko-tehničkih katastrofa i velikih nesreća u gospodarskim objektima i prometu obuhvaćena je propisanim mjerama zaštite od požara i eksplozija sukladno Planu te primjenom posebnih propisa, kako za sadržaje na kopnu, tako i u akvatoriju (marina, turističko privezište);

Prema Procjeni ugroženosti, opasnost od prometnih nesreća u pomorskom prometu na području naselja Milna i u obuhvatu Plana je visoka zbog neposredne blizine Splitskih vrata, ali se u djelokrugu Plana ne propisuju posebne preventivne mjere. U djelokrugu Plana ne propisuju se ni posebne preventivne mjere zaštite i spašavanja u slučajevima epidemiološke i sanitarne opasnosti.



Elementi kartografskog prikaza 1. superponirani na ortofoto (DOF5 - izvor: DGU - http://geoportal.dgu.hr, kolovoz 2012. godine; obrada: AF) - ilustracija pripremljena za potrebe prezentacije Plana