

SAŽETAK ZA JAVNOST

Ovim sažetkom nisu obuhvaćeni svi propisani elementi Urbanističkog plana uređenja Blaca UPU 3 pa sažetak ne može u potpunosti zamijeniti cjeloviti tekstualni i grafički dio Urbanističkog plana.

Opće napomene

Područje obuhvata Urbanističkog plana uređenja Blaca UPU 3 predstavlja dio obalnog prostora Općine Sućuraj, odnosno izdvojeni dio građevinskog područja naselja Bogomolje.

Izrada Urbanističkog plana uređenja Blaca UPU 3 određena je Prostornim planom uređenja općine Sućuraj ("Službeni glasnik općine Sućuraj", broj 01/03., 04/08., 06/12. i 4/15. - pročišćeni tekst) i Odlukom o izradi Urbanističkog plana uređenja Blaca (UPU 3), („Službeni glasnik Općine Sućuraj“, broj 10/08, 04/13 i 4/16.). Urbanistički plan utvrđuje osnovne uvjete korištenja i namjene područja Blaca, druge planirane sadržaje te ostalu prometnu, uličnu i komunalnu mrežu kao i smjernice za oblikovanje, korištenje i uređenje prostora.

Ciljevi prostornog uređenja

Osnovni cilj izrade Urbanističkog plana uređenja je uređenje obalnog područja u uvali Blaca, određeno za mješovitu namjenu – pretežito stanovanje. Planira se nova regulacija neizgrađenog građevinskog područja te uvjeti za rekonstrukciju i zamjenu postojećih građevina i gradnju novih građevina unutar izgrađenog dijela građevinskog područja naselja.

Planirana izgradnja i uređenje prostora podrazumijeva i potpunu komunalnu i infrastrukturnu opremljenost, prvenstveno sustava odvodnje, te drugih komunalnih instalacija i uređaja.

U okviru prostornih mogućnosti potrebno je osigurati zelene površine i sportsko rekreacijsku površinu – igrališta i uređenu plažu.

Osnovni podaci o Urbanističkom planu uređenja

Urbanistički plan obuhvaća dio građevinskog područja naselja Sućuraj uz uvalu Blaca ukupne površine oko 8,74 ha kopna i 3,26 ha akvatorija. U obuhvatu Urbanističkog plana nalazi se građevinskog područja naselja (mješovita namjena M1-pretežito stambena, ugostiteljsko turistička namjena T1, površine sporta i rekreacije, rekreacija R2 i uređena plaža R3), zaštitne zelene površine Z, prometna i komunalna infrastruktura.

Granica obuhvata Urbanističkog plana određena je sukladno Prostornom planu uređenja općine Sućuraj („Službeni glasnik Općine Sućuraj“, broj 01/03., 04/08., 06/12. i 4/15. - pročišćeni tekst) i ucrtana je u grafičkom dijelu elaborata Urbanističkog plana u mjerilu 1:2000.

Područje uz uvalu BLACA je namijenjen za razvoj i uređenje naselja.

Unutar površine za razvoj i uređenje naselja planirane su slijedeće namjene:

- mješovita namjena – pretežito stambena (M1)
- ugostiteljsko turistička namjena (T1) - hotel
- športsko – rekreacijska; rekreacija (R2), uređena plaža (R3)
- akvatorij uređenje plaže
- zaštitne zelene površine (Z)
- trafostanica (TS)
- sabirna ulica
- kolno pješačke ulice
- pješačke površine
- javno parkiralište

Iskaz planirane namjene površina

NAMJENA POVRŠINA	POVRŠINA	
	(ha)	učešće (%)
1. MJEŠOVITA NAMJENA – pretežito stambena (M1)	6,51	74,5
2. UGOSTITELJSKO TURISTIČKA NAMJENA – hotel (T1)	0,28	3,2
3. ŠPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA – rekreacija (R2)	0,12	1,4
4. ŠPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA – uređena plaža (R3)	0,66	7,5
5. ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE (Z)	0,17	1,9
6. JAVNE PROMETNE POVRŠINE	1,0	11,4
UKUPNO	8,74	100

Uz kopnene površine prikazane u tablici u ovom stavku Urbanistički plan obuhvaća i pripadajuću površinu akvatorija od 3,26 ha pa je ukupni obuhvat Urbanističkog plana (kopneni i morski dio) iznosi 12,0 ha.

Mješovita namjena – pretežito stambena (M1) obuhvaća najveći dio površine a smještena je između obalne šetnice (kolno pješačke ulice), odnosno uređene plaže i kopnene granice obuhvata Urbanističkog plana uređenja. Unutar ove zone omogućava se gradnja stambenih i stambeno poslovnih građevina i poslovnih građevina, ugostiteljsko turistički sadržaji (smještajni dio, restoran, konoba, kafe bar i sl.), trgovina i drugo.

Manja ugostiteljsko turistička zona (T1) namjena je za gradnju hotela kapaciteta do 80 ležajeva, a planirana je uz sabirnu ulicu.

Športsko rekreacijska namjena obuhvaća manju zonu rekreacije (R2).

Športsko rekreacijska namjena obuhvaća uređenu plažu (R3). Uređena morska plaža je nadzirana i pristupačna svima pod jednakim uvjetima s kopnene i morske strane uključivo i osobama smanjene pokretljivosti, većim dijelom uređenog i izmijenjenog prirodnog obilježja, te infrastrukturno i sadržajno (tuševi, kabine i sanitarni uređaj), uređen kopneni prostor neposredno povezan s morem, označen i zaštićen s morske strane.

Zaštitne zelene površine (Z) obuhvaćaju manje rubne dijelove područja uz sabirnu ulicu. Na kartografskom prikazu „Korištenje i namjena površina“ u mjerilu 1:2000 označena je približni položaj dviju planiranih trafostanica TS 10-20/0,4 kV.

Područje se uređuje u skladu s odredbama Prostornog plana uređenja općine Sućuraj.

Sabirna ulica u obuhvatu Urbanističkog plana omogućuje povezivanje ovog područja sa ostalim dijelovima naselja Sućuraj i otoka. Kolno pješačke ulice osiguravaju pristup do pojedinih građevnih čestica i pristup do obale a povezuju područje od sabirne ulice do obalne šetnice, odnosno kolno pješačke ulice.

Pješačke površine obuhvaćaju manju trasu uz budući hotel. Javno parkiralište je organizirano uz glavnu ulicu i zonu rekreacije.

Urbanističkim planom je određeno pet prostornih cjelina za gradnju novih, rekonstrukciju postojećih građevina ili zamjenu građevina. Prostorne cjeline mogu biti i građevne čestice ili se unutar pojedine prostorne cjeline formira više građevnih čestica.

Prostorne cjeline su prikazane u grafičkom dijelu elaborata Urbanističkog plana, kartografski prikaz broj 4. „Uvjeti gradnje“ u mjerilu 1:2000.

Osnovni prostorno planski pokazatelji za način korištenja i uređenja površina pojedinih prostornih cjelina prikazani su u sljedećoj tablici:

OZNAKA PROSTORNE CJELINE	POVRŠINA PROSTORNE CJELINE (m ²)	OZNAKA GRADIVOG DIJELA	POVRŠINA GRADIVOG DIJELA (m ²)	NAMJENA GRADIVOG DIJELA UNUTAR ZAHVATA	NAJVEĆI KOEFICIJENT IZGRAĐENOSTI GRAĐEVNE ČESTICE (k _{ig})	NAJVEĆI KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI GRAĐEVNE ČESTICE (k _{is})	VISINA GRAĐEVINE	
							BROJ ETAŽA (E)	VISINA (m)
1	27 563	1a	20 735	M1	0,4	0,8	P+2	9,5
		1b	498		0,35	0,6		9,0
2	15 170	2a	1 644	M1	0,4	0,8	P+2	9,5
		2b	8 322		0,35	0,6		9,0
3	18 639	3a	4 958	M1	0,4	0,8	P+2	9,5
		3b	6 294		0,35	0,6		9,0
		3c	1 942	T1	0,4	1,2	P+2+N	12,5
		3d	1 218	R2	-	-	-	-
4	11 671	4a	7 650	M1	0,4	0,8	P+2	9,5
5*	39 100	-	-	R3	-	-	-	-
UKUPNO	112 143		53 261					

*u prikazu prostorne cjeline oznake 5 uključena je površina kopna (0,66 ha) i površina pripadajućeg akvatorija

Površine iz prethodne tablice izračunate su na temelju digitalnog premjera topografskih prikaza pa su moguća odstupanja u stvarnom premjeru terena što se ne smatra izmjenom Urbanističkog plana.

Uvjeti smještaja građevina gospodarskih građevina

Na području obuhvata Urbanističkog plana moguća je gradnja pojedinačnih poslovnih građevina ugostiteljsko turističke namjene (smještajni dio, restoran, konoba, kafe bar, trgovina i sl.) unutar zona mješovite namjene (M1) - pretežito stambena namjena te unutar posebna zona ugostiteljsko turističke namjene (T1) za gradnju hotela.

Uvjeti i način gradnje stambenih građevina

Na području obuhvata Urbanističkog plana, unutar zona mješovite namjene – pretežito stambena (M1) predviđena je gradnja slobodnostojećih i dvojnih stambenih, stambeno poslovnih i poslovnih građevina. U poslovnom dijelu stambenih građevina omogućava se smještaj ugostiteljsko turističkih sadržaja (smještajni dio, restoran, konoba, kafe bar i sl., trgovina i drugo).

Urbanističkim planom je određene su četiri prostorne cjeline za gradnju novih, rekonstrukciju postojećih građevina ili zamjenu građevina. Prostorna cjelina može biti i građevna čestica ili se unutar pojedine prostorne cjeline formira više građevnih čestica.

Osnovni prostorno planski pokazatelji za gradnju stambenih građevina unutar prostornih cjelina sadržani su u sljedećoj tablici:

OZNAKA PROSTORNE CJELINE*	PRIBLIŽNA POVRŠINA PROSTORNE CJELINE (ha)	VRSTA GRAĐEVINA	Najmanja površina građevne čestice (m ²)	Maksimalni koef. izgrađenosti k _{ig}	Maksimalni koef. iskoristivosti k _{is}	NAJVEĆA VISINA GRAĐEVINA		
						broj etaža* E	V (m)	
1	2,75	pretežno izgrađeni dio 1a	samostojeće SS	300	0,3	0,8	P+2	9,5
			dvojne D	300	0,4	0,8	P+2	9,5
		pretežno neizgrađeni dio 1b	samostojeće SS	500	0,3	0,6	P+2	9,0
			dvojne D	500	0,35	0,6	P+2	9,0
2	1,51	pretežno izgrađeni dio 2a	samostojeće SS	300	0,3	0,8	P+2	9,5
			dvojne D	300	0,4	0,8	P+2	9,5
		pretežno neizgrađeni dio 2b	samostojeće SS	500	0,3	0,6	P+2	9,0
			dvojne D	500	0,35	0,6	P+2	9,0
3	1,86	pretežno izgrađeni dio 3a	samostojeće SS	300	0,3	0,8	P+2	9,5
			dvojne D	300	0,4	0,8	P+2	9,5
		pretežno neizgrađeni dio 3b	samostojeće SS	500	0,3	0,6	P+2	9,0
			dvojne D	500	0,35	0,6	P+2	9,0
4	1,16	pretežno izgrađeni dio 4a	samostojeće SS	300	0,3	0,8	P+2	9,5
			dvojne D	300	0,4	0,8	P+2	9,5

* sve građevine se mogu graditi s podrumom i suterenom unutar dopuštene visine u metrima. Ukoliko je visina pročelja suterena viša od 1,5 m tada građevina nema prizemlja već samo suteran i katove

Površina prostornih cjelina je izračunata na temelju digitalnog premjera geodetske podloge Urbanističkog plana u mjerilu 1:2000 pa su moguće razlike u mjerenju detaljnijih podloga ili mjerenja stvarnog terena, a što se ne smatra izmjenom Urbanističkog plana.

Najveći koeficijent iskoristivosti građevne čestice iz tablice u stavku 1. ovog članka ne obuhvaća površinu kućne gustirne, otvorene bazene, sportska igrališta, propisne septičke jame i sl.

Sportsko rekreacijska namjena

Na sjeverozapadnom dijelu obuhvata Urbanističkog plana, unutar rekreacijske namjene (R2) omogućava se gradnja slijedećih sadržaja prema uvjetima:

- omogućava se gradnja otvorenih sportskih igrališta na ukupnoj površine zone, osim područja namijenjenog gradnji trafostanice
- ispod čitave površine otvorenog igrališta obavezna je gradnja podzemne garaže u javnoj upotrebi,
- omogućava se privremeno natkrivanje igrališta za korištenje u zimskom dijelu godine.

U cilju očuvanja ambijentalnih vrijednosti ovog obalnog područja na uređenoj plaži oznake R3 predviđeni su zahvati kojima se bitno ne mijenjaj prirodni izgled obale. Šljunčani dio plaže se može održavati obnavljanjem šljunka a kameni dio obale sačuvati pretežno u prirodnom izgledu. Mogu se postavljati tuševi, montažne kabine za presvlačenje (metalna konstrukcija i zaštitno platno), klupe, uređivati prostori za igru djece, uređivati manji platoi za sunčanje i sl.

Prometna i komunalna infrastruktura

Prometna i ulična mreža planiranog područja Blaca sastoji se od slijedećih ulica:

- sabirna ulica, minimalne širine kolnika 5,0 m sa po 1,0 m bankine sa obje strane ulice, ili samo s jedne strane širine 1,5 m,
- kolno pješačkih ulica, minimalne širine kolnika od 3,0 m do 4,0 m sa po 0,8 m bankine s jedne strane ulice i 0,5 m bankine s druge strane ulice,
- pješačkih površina minimalne širine 2,0 m.

Urbanističkim planom su osigurani uvjeti za gradnju punog profila sabirne ulice (kolnik, bankina, usjek, nasip, odvodnja ulice i dr.). U profilu sabirne ulice, kolnih i pješačkih površina je obvezno osigurati međusobno usklađeno vođenja ostale infrastrukture (voda, odvodnja, TK kanalizacija i energetska kabel).

U grafičkom dijelu elaborata Urbanističkog plana, kartografski prikaz broj 2.1 „Prometna i ulična mreža“ u mjerilu 1:2000 date su orijentacijske kote nivelete križanja a koje će se točno utvrditi u tehničkoj dokumentaciji određene dionice ulice a prilagođeno točnim podacima o terenu i planiranoj infrastrukturi. Omogućava se prilagođavanje planirane sabirne ulice, kolnih i pješačkih ulica konfiguraciji terena, vlasničkim odnosima i dr. i u tom smislu manja izmjena položaja trase i tehničkih elemenata

Urbanističkim planom je prikazana komunalna infrastrukturna mreža sa postojećim i planiranim građevinama, instalacijama i uređajima kao načelnim lokacijama. Moguća je promjena trase vodova i položaja planiranih građevina i uređaja ukoliko se detaljnijom razradom preciznije utvrde trase i položaj ili opravda racionalnije rješenje mreže i sustava.

Mjere zaštite prirodne i kulturne baštine

Na području obuhvata Urbanističkog plana ne nalaze se prirodne vrijednosti zaštićene Zakonom o zaštiti prirode. Područje se uređuje na način da se očuvaju karakteristična prirodna obilježja te da se planirani zahvati ukomponiraju u prirodnu konfiguraciju područja.

Propisuju se slijedeće mjere i uvjeti zaštite prirode:

- prilikom oblikovanja i uređenja u zelenih površina u što većoj mjeri zadržati postojeću vegetaciju te je ugraditi u krajobrazno uređenje a za ozelenjavanje koristiti autohtone biljne vrste;
- u što većoj mjeri treba zadržati prirodne kvalitete prostora, posebno u očuvanju cjelokupnog prirodnog pejzaža i okruženja;
- pri oblikovanju građevina treba koristiti materijale i boje prilagođene prirodnim obilježjima okolnog prostora i tradicionalnog arhitekturi;
- ograničiti građevinsko zauzimanje obale posebno na krajobrazno vrijednim lokacijama te se prirodna obala treba očuvati bez značajnijih novih izmjena obalne linije, nasipanja i otkopavanja obale.

Područje obuhvata Urbanističkog plana sastavni je dio područja Ekološke mreže Republike Hrvatske: odnosno tu se nalaze područja:

- Ekološka mreža važna za vrste i stanišne tipove HR 3000457 – Južna obala Hvara od rta Nedjelja do uvale Česminica
- Ekološka mreža značajna za ptice HR1000036 Srednjedalmatinski otoci i Pelješac kao međunarodno važno područje za ptice (tzv. SPA područje).

Smjernice za mjere zaštite za područja ekološke mreže nalaze se u obveznim prilogima Urbanističkog plana.

Na području obuhvata Urbanističkog plana nema nepokretnih kulturnih dobara koji su zaštićeni sukladno Zakonu o zaštiti kulturnih dobara. Premda do sada nema spomeničkih nalaza u slučaju otkrivanja bilo kakvih kopnenih ili podmorskih arheoloških nalaza, potrebno je provesti arheološko istraživanje i dokumentiranje te odrediti sustav zaštite i moguće prezentacije.