



**SPLITSKO-DALMATINSKA ŽUPANIJA**

**OPĆINA PUČIŠĆA**

Naziv plana:

**URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA "LUKA"  
IZDVOJENE POVRŠINE UGOSTITELJSKO  
TURISTIČKE NAMJENE (T2) S AKVATORIJEM**

## **SAŽETAK ZA JAVNOST**



Nositelj izrade:

**OPĆINA PUČIŠĆA**

Stručni izrađivač:

**JAVNA USTANOVA ZAVOD ZA PROSTORNO  
UREĐENJE SPLITSKO-DALMATINSKE ŽUPANIJE**

Ravnatelj ustanove:

**Niko Mrčić, dipl. ing. arh.**

Split, 30. ožujka 2017. g.



## SAŽETAK ZA JAVNOST

### UVOD

Temeljem odluke o izradi urbanističkog plana uređenja „Luka - izdvojene površine ugostiteljsko turističke namjene s akvatorijem“ koju je donijelo općinsko vijeće općine Pučišća (sl. glasnik općine Pučišća br. 3/16), a na osnovu odredbi članka 60. i 61. Izmjena i dopuna prostornog plana uređenja Općine Pučišća (sl. glasnik Općine Pučišća br 1/09 i 2/16), izrađen je prijedlog Urbanističkog plana uređenja "Luka" - izdvojene površine ugostiteljsko-turističke namjene (T2) s akvatorijem.

Izrađivač plana je Javna ustanova Zavod za prostorno uređenje splitsko-dalmatinske županije.

Prijedlog plana sukladno čl.95. Zakona o prostornom uređenju (NN153/13) utvrđuje općinski načelnik.

Za vrijeme trajanja javne rasprave, na javnom uvidu u prostorijama Gradske vijećnice u Pučišćima izložen je utvrđeni prijedlog UPU-a "Luka" - izdvojene površine ugostiteljsko-turističke namjene (T2) s akvatorijem za javnu raspravu koji se sastoji od tekstualnog i grafičkog dijela plana.

Građani, udruge i ostali sudionici sudjeluju u javnoj raspravi na način da:

1. imaju pravo pristupa na javni uvid u prijedlog prostornog plana
2. postavljaju pitanja tijekom javnog izlaganja o predloženim rješenjima, na koja usmeno odgovaraju osobe koje vode javno izlaganje
3. daju prijedloge i primjedbe u zapisnik za vrijeme javnog izlaganja
4. upućuju nositelju izrade pisane prijedloge i primjedbe u roku određenom u objavi o javnoj raspravi.

Prijedlozi i primjedbe koji nisu dostavljeni u roku ili nisu čitljivo napisani, ne moraju se uzeti u obzir u pripremi izvješća o javnoj raspravi.

Nakon završene procedure izrade plana, ishođenja mišljenja i suglasnosti nadležnih institucija, a prije upućivanja konačnog prijedloga UPU "Luka" predstavničkom tijelu na donošenje, nositelj izrade dostavlja sudionicima javne rasprave pisanu obavijest o tome s obrazloženjem o razlozima neprihvatanja, odnosno djelomičnog prihvatanja njihovih prijedloga i primjedbi.

### OSNOVNI PODACI O STANJU U PROSTORU

Površina ugostiteljsko-turističke namjene „Luka“ - tip T2 određena je kao izdvojeno građevinsko područje izvan naselja, površine 17,0 ha kopnenog dijela i približno 7,0 ha morskog dijela (akvatorija) te maksimalnog kapaciteta 700 kreveta. Planira se gradnja hotela visoke kategorije i vila za smještaj gostiju uz pružanje visoke razine prateće turističke ponude za što dulji boravak gostiju.

Područje plana nalazi se u uvali Luka između naselja Pučišća u istoimenoj općini i naselja Povlja u općini Selca. Područje je slabo naseljeno, prema prostornom planu općine Pučišća nalazi se u okruženju "ostalim poljoprivrednim tлом, šumom i šumskim zemljištem". Prometna komunikacija osigurana je novoplaniranom cestom Pučišća - Povlja.



## IZVOD IZ ODREDBI PROSTORNOG PLANA OPĆINE PUČIŠĆA

Prostorni plan općine Pučišća u članku 80 definira uvjete gradnje za UPU "Luka" kako slijedi:

(1) Površina ugostiteljsko-turističke namjene „Luka“ - tip T2 određena je kao izdvojeno građevinsko područje izvan naselja, površine 17,0 ha kopnenog dijela i približno 7,0 ha morskog dijela (akvatorija) te maksimalnog kapaciteta 700 kreveta. Planira se gradnja hotela visoke kategorije i vila za smještaj gostiju uz pružanje visoke razine prateće turističke ponude za što dulji boravak gostiju. Površina ugostiteljsko-turističke namjene „Luka“ – tip T2 se uređuje temeljem obveznog urbanističkog plana uređenja kao jedinstvena funkcionalna, oblikovna i sadržajna cjelina prema slijedećim uvjetima:

- maksimalni smještajni kapacitet je 700 kreveta;
- osim smještajnih kapaciteta mogu se planirati prateći sadržaji trgovačke, uslužne, ugostiteljske, sportske, rekreacijske, zabavne i slične namjene u funkciji turističkog naselja;
- najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice  $k_{ig}$  iznosi 0,3 a najveći koeficijent iskoristivosti građevne čestice  $k_{is}$  iznosi 0,8;
- najmanje 40% svake građevne čestice mora se urediti kao parkovni nasadi i prirodno zelenilo;
- smještajni kapaciteti mogu se planirati isključivo izvan pojasa od najmanje 100 m od obalne crte;
- visina hotela može iznositi najviše Po+S+P+4;
- visina vila i ostalih pratećih sadržaja može iznositi najviše Po+P+1;
- sve zgrade mogu imati više etaža podruma te ravni ili kosi krov;
- oblikovanje zgrada i uređenje prostora mora biti usklađeno s krajobrazom a detaljno će se razraditi u obveznom urbanističkom planu uređenja. Sve planirane zgrade se moraju uklopiti u krajobraz pa se kroz izradu urbanističkog plana uređenja treba odrediti polikromija boja za zgrade, odnosno kriteriji za izbor boja u odnosu na krajobraz, strukturu i teksturu pročelja i svih značajnijih površina unutar ugostiteljsko turističke zone;
- kolni promet treba odvojiti od pješačkog na način da se kolne prometnice smjeste u pozadini zone, a da se obalno područje namjeni pretežno za kretanje pješaka i rekreaciju;
- potrebno je osigurati najmanje jedan cestovno-pješački pristup do obale;
- kolni pristup se rješava priključkom na planiranu cestu koja je položena od križanja sa planiranom županijskom cestom (Pučišća - Povlja) do ove ugostiteljsko turističke zone;
- potreban broj parkirališnih mjesta se rješava u dubini ugostiteljsko turističke zone, po mogućnosti decentralizirano prema skupinama smještajnih kapaciteta;
- na obali se može urediti privez za plovila koji sa ostatkom površine ugostiteljsko-turističke namjene čini jedinstvenu funkcionalnu cjelinu. Pri planiranju priveza voditi računa o očuvanju kvalitete mora i prirodnih morskih strujanja u uvali Luke. Broj vezova u privezištu odredit će se urbanističkim planom uređenja. Privez može zauzeti najviše 20% obalne linije ove zone;
- obalna linija oblikuje se gradnjom priveza, obalne šetnice, uređenjem plaže i objekata za zaštitu uređene plaže (gradnja pera za zaštitu plaže i dr.);
- vodoopskrbu je potrebno planirati sukladno realnoj mogućnosti vodoopskrbe područja temeljem uvjeta nadležnog javnog isporučitelja vodnih usluga. Ovim Planom je shematski naznačena lokacija planirane vodospreme, postojećeg i planiranog vodoopskrbnog cjevovoda na kartografskom prikazu 2b. „Infrastrukturni sustavi - Energetski i vodnogospodarski sustav“ ;
- za odvodnju otpadnih (fekalnih) voda obvezna je gradnja zasebnog kanalizacijskog sustava s pročišćavanjem i podmorskim ispustom u otvoreno more izvan uvale Luke. Na



kartografskom prikazu 2b. „Infrastrukturni sustavi - Energetski i vodnogospodarski sustav“ dana su varijantna rješenja, a moguća su i druga rješenja što će se preciznije ispitati urbanističkim planom uređenja;

- daljnje planiranje ove ugostiteljsko-turističke zone mora uvažavati smjernice zaštite područja ekološke mreže značajno za vrste i stanišne tipove (POVS) HR3000133 – Crni rat – otok Brač;
- urbanističkim planom uređenja faznost izgradnje ne može se odrediti na način da se izgrađuju smještajni objekti bez proporcionalno određenog nivoa i broja pratećih sadržaja i javnih površina i ne može se odrediti gradnja priveza za plovila kao prva faza izgradnje;
- na kartografskom prikazu broj 4. „Građevinska područja“ u mjerilu 1:5000, list broj 6. orijentacijski je prikazan obuhvat morskog akvatorija ove površine ugostiteljsko-turističke namjene, a isti će se precizno odrediti obveznim urbanističkim planom uređenja;
- detaljnija razgraničenja površina, utvrđivanje pojedinačnih kapaciteta i vrsta zahvata, zoniranje i režim korištenja na moru, utvrdit će se obveznim urbanističkom planom uređenja, na osnovi odredbi ovog Plana i uz korištenje detaljnije geodetske podloge;
- u postupku provedbe pojedinačnog ili ukupnog zahvata potrebno je, sukladno posebnim propisima, provesti ocjenu prihvatljivosti za ekološku mrežu.

## **INFRASTRUKTURNA OPREMLJENOST**

### **Cestovni promet**

Do područja obuhvata trenutno postoji makadamski put, a prostornim planom općine Pučišća planirana je spojna cesta sa novoplanirane ceste koja će povezivati Pučišća i Povlja.

Na području obuhvata nema puteva već je radi o prirodnom teren obraslim niskim raslinjem i degradiranom šumom. Na pojedinim djelovima obuhvata postoje djelomično sačuvani suhozidovi kao tragovi nekadašnjeg korištenja zemljišta u poljoprivredne svrhe.

### **Elektroenergetika i telekomunikacije**

Unutar područja obuhvata UPU "Luka" nema izgrađene elektroenergetske i telekomunikacijske infrastrukture.

### **Vodopskrbna mreža**

Područje obuhvaćeno UPU-om "Luka" neka izgrađene vodopskrbne i kanalizacijske mreže. Zona "Luka" snabdijevat će se iz vodoopskrbnog podsustava : Omiš – ot. Brač – vodosprema "Luka ( kota dna 75,00 m n.m.) sa pripadajućom vodovodnom mrežom. Unutar same zone planirana je vodovodna mreža, koja pokriva čitavo područje obuhvaćeno Planom, sa priključkom na dovodni cjevovod iz vodospreme koja je planirana prostornim planom općine Pučišća.

Planski je omogućeno i rješenje vodopskrbe desalinizacijom morske vode kao opcija cjelovitog rješenja vodopskrbe ili nadopuna vodopskrbe iz sustava otoka Brača, ukoliko se zahtjevi za sanitarnom vodom znatno povećaju, a koje se ne bi moglo osigurati iz postojećeg vodoopskrbnog sustava.

Kanalizacija sa uređajem sa pročišćavanje i ispustom u more planira se sukladno prostornom planu općine Pučišća i rezultatima koji će se dobiti provedbom odgovarajuće studije utjecaja na okoliš.



## 1. UVJETI ODREĐIVANJA I RAZGRANIČAVANJA POVRŠINA POJEDINIH NAMJENA

Područje obuhvata izdvojene ugostiteljsko turističke namjene "Luka" je neizgrađeno građevinsko područje, a planirano je za izgradnju smještajnih objekata i sadržaja ugostiteljsko-turističke namjene vrste hoteli, vile, apartmani kao i sportsko rekreacijskih, zabavnih, trgovačkih i ostalih uslužnih objekata i sadržaja.

Unutar obuhvata plana omogućava se izgradnja turističkog privezišta kapaciteta 50 vezova na način da se vanjski lukobran gradi tako da je osigurana nesmetana cirkulacija mora unutar akvatorija turističkog privezišta. (pontonski lukobran i sl.)

Na području obuhvata planira se uređena plaža sa perima za zaštitu koja će se formirati nasipavanjem dijela obale. Uređena plaža djelomično će se formirati i kao pontonsko sunčalište na način da je konstrukcija pontona odvojena od obalne linije koja se zadržava u prirodnom obliku. Na uređenoj plaži potrebno je osigurati pristup moru osobama sa invaliditetom.

Na području obuhvata plana planirana je izgradnja prometne infrastrukture i to kolne ceste, kolno pješačkih površina, pješačkih komunikacija, obalne šetnice, garaža i parkirališta. Osim prometne infrastrukture planirana je izgradnja vodoopskrbne infrastrukture sa alternativnim vodoopskrbnim sustavom desalinizacije, sustav odvodnje oborinske i fekalne kanalizacije sa sustavom za pročišćavanje, telekomunikacijske infrastrukture i elektro energetske opskrbe iz mreže sa pričuvnim generatorskim postrojenjem.

U skladu sa osnovnom namjenom prostora unutar obuhvata plana planirane su prostorne cjeline sljedećih namjena i označene planskim znakom (u grafičkom dijelu plana):

- T2-1 hotel sa pratećim sadržajima
- T2-2 vile sa pratećim sadržajima
- T2-2.1 vile sa pratećim sadržajima
- T2-3 apartmani sa pratećim sadržajima
- T2-4 prateći sadržaji (ugostiteljski, trgovački, zabavni, uslužni i sl.)
- T2-5 sportski i rekreacijski sadržaji
- T2-6 sportski i rekreacijski sadržaji
- R3 uređena plaža
- TP turističko privezište



Približni iskaz površina i udio u ukupnoj površini obuhvata dati su u slijedećoj tablici

PROSTORNA CJELINA	POVRŠINA (m <sup>2</sup> )	UDIO U UKUPNOJ POVRŠINI OBUHVATA (%)
T2-1 hotel sa pratećim sadržajima	29999	17,65
T2-2 vile sa pratećim sadržajima	41537	24,43
T2-2.1 vile sa pratećim sadržajima	12161	7,15
T2-3 apartmani sa pratećim sadržajima	28867	16,98
T2-4 prateći sadržaji (ugostiteljski, trgovački, uslužni i sl.)	10786	6,34
T2-5 sportski i rekreacijski sadržaji	20081	11,81
T2-6 sportski i rekreacijski sadržaji	8102	4,76
R3 uređena plaža	3310	1,95
TP turističko privezište	8340	4,91

## 2. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA

### 2.1. Opći uvjeti

Smještajni objekti (vrste: hotel, vile i apartmani) mogu se graditi u području obuhvata UPU "Luka" izvan pojasa 100 m od obalne crte.

Na području obuhvata plana najveći ukupni koeficijenti izgrađenosti zone (građevinske čestice) je 0,30 a koeficijent iskoristivosti 0,80 kopnene površine obuhvata UPU "LUKA"

Najmanje 40% ukupne površine zone mora se urediti kao parkovni nasadi ili prirodno zelenilo.

Površine koje nisu izgrađene ili koje nisu planom određene kao javne površine u funkciji planiranih sadržaja moraju se urediti kao parkovni nasadi ili prirodno zelenilo



## **2.2. Prostorna cjelina T2-1 hotel sa pratećim sadržajima**

U obuhvatu prostorne cjeline T2-1 površine 3 ha planirana je izgradnja hotela sa pratećim sadržajima.

Objekti pratećih sadržaja unutar prostorne cjeline T2-1 namjene ugostiteljski sadržaji, trgovački sadržaji, zabavni sadržaji, wellnes centar i bazeni i sl. grade se kao zasebni objekti.

Hotel je objekt u kojemu se gostima obvezno pružaju usluge smještaja i doručka, a mogu se pružati i druge ugostiteljske usluge. Hotel je funkcionalna cjelina koju, u pravilu čine jedna ili više povezanih građevina.

Maksimalna tlocrtna površina za izgradnju hotela iznosi 14000 m<sup>2</sup>.

Katnost hotela je Po+S+P+4.

Hotel može imati najviše 90 smještajnih jedinica i najviše 200 ležajeva.

Objekt wellnes centra može se graditi zbog konfiguracije terena kao kaskadni objekt

Maksimalna tlocrtna površina za izgradnju objekta iznosi 2000 m<sup>2</sup>.

Maksimalna bruto površina objekta je 5000 m<sup>2</sup>.

Katnost objekta wellnes centra je Po + P + 1

Objekt za pružanje ugostiteljskih usluga (restoran i sl.) može se zbog konfiguracije terena graditi kao kaskadni objekt.

Maksimalna tlocrtna površina za izgradnju objekta iznosi 1000 m<sup>2</sup>.

Maksimalna tlocrtna bruto površina objekta je 2500 m<sup>2</sup>.

Katnost objekta je Po + P + 1

Unutar obuhvata prostorne cjeline T2-1 moguća je izgradnja dva bazena. Tlocrtna površina svakog bazena može biti maksimalno 1200 m<sup>2</sup>

## **2.3. Prostorne cjeline T2-2 i T2-2.1 vile sa pratećim sadržajima**

U obuhvatu plana unutar granica prostornih jedinica T2-2 i T2-2.1 planirana je izgradnja ukupno 35 vila. Vile kao zasebne smještajne jedinice grade se sukladno četiri tipska projektna rješenja koji su tipizirani stručnim rješenjem prostornog plana i to:

- 10 vila TIP 1 - maksimalne bruto tlocrtne površine 350m<sup>2</sup>
- 9 vila TIP 2 - maksimalne bruto tlocrtne površine 450m<sup>2</sup>
- 8 vila TIP 3 - maksimalne bruto tlocrtne površine 550m<sup>2</sup>
- 8 vila TIP 4 - maksimalne bruto tlocrtne površine 700m<sup>2</sup>

Ovisno o položaju konfiguraciji terena svaki tipski objekt vile ima i svoje podtipove koji zadržavaju jednaku bruto tlocrtnu površinu i katnost.

Katnost vila je Po + P + 1 završno sa ravnim ili kosim krovom maksimalne visine vijenca 9m od najniže kote uređenog terena uz objekt.



#### **2.4. Prostorna cjelina T2-3 apartmani sa pratećim sadržajima**

Unutar prostorne cjeline T2-3 planira se izgradnja 110 apartmanskih jedinica.

Apartmenti se grade kao skupine objekata u nizu.

Maksimalna tlocrtna površina apartmanske jedinice je 180m<sup>2</sup> bruto tlocrtna površina.  
Maksimalna katnost apartmanskog objekta je Po + P + 1 maksimalne visine vijenca 10 m izmjereno od najniže kote uređenog terena uz objekt.

Unutar obuhvata prostorne jedinice T2-3 planirana je izgradnja objekta recepcije sa trgovinama i drugim uslužnim sadržajima katnosti Po + P.

Unutar obuhvata prostorne jedinice T2-3 planirana je izgradnja najviše 3 otvorena bazena maksimalne tlocrtna površine svakog bazena do 250m<sup>2</sup>.

#### **2.5. Prostorna cjelina T2-4 prateći sadržaji zone**

Unutar prostorne cjeline T2-4 planira se izgradnja pratećih sadržaja zone i to ugostiteljskih, zabavnih, trgovačkih i ostalih uslužnih djelatnosti, a u svrhu podizanja nivoa usluge korisnicima zone.

Ukupna bruto tlocrtna površina svih objekata je maksimalno 6400m<sup>2</sup>  
Katnost objekata je Po + (S)P + 1

Unutar obuhvata prostorne jedinice T2-4 planirana je izgradnja najviše 2 otvorena bazena maksimalne tlocrtna površine svakog bazena do 350m<sup>2</sup>.

#### **2.6. Prostorna cjelina T2-5 sport i rekreacija**

Unutar prostorne cjeline T2-5 planira se izgradnja pratećih sportskih i rekreacijskih sadržaja.

Za potrebe sporta i rekreacije planira se izgradnja bazena najveće tlocrtna površine 700m<sup>2</sup>, više sportskih terena na kojima se može igrati mali nogomet, odbojka, tenis i sl. te dva terena za boćanje standardnih dimenzija.

Bazen može koristiti i morsku vodu, a u sklopu bazena gradi se postrojenje za održavanje bazena kao i pomoćne prostorije za ostavu.

Neposredno uz bazen i sportska igrališta mogu se graditi manji objekti kao što su svlačionice i spremišta za sportske rekvizite i opremu i manji ugostiteljski objekti.

Unutar ovih površina se kao prateći sadržaji još mogu graditi pješačke staze i stepenice, sunčališta uklopljena u prirodni teren, sanitarije, tuševi, te građevine i instalacije komunalne infrastrukturne mreže.



## **2.7. Prostorna cjelina T2-6 sport i rekreacija**

Unutar prostorne cjeline T2-6 planira se izgradnja sportskih i rekreacijskih sadržaja

Za potrebe sporta i rekreacije planira se izgradnja bazena najveće tlocrtne površine 400m<sup>2</sup> i dva sportska terena na kojima se može igrati mali nogomet, odbojka, tenis i sl. standardnih dimenzija.

Usklopu bazena gradi se postrojenje za obržavanje bazena kao i pomoćne prostorije za ostavu. Neposredno uz bazen i sportska igrališta mogu se graditi manji objekti kao što su svlačionice i spremišta za sportske rekvizite i opremu te manji ugostiteljski objekti.

## **2.8. Prostorna cjelina R3 uređena plaža**

Prostorna cjelina R3 obuhvaća kopneni dio zone do dužobalne šetnice i dio akvatorija koji je u obuhvatu plana namjenjen funkciji plaže i namjenjen je kupališnim aktivnostima.

U odnosu na ukupnu dužinu obalne linije zone, prostorna cjelina uređena plaža zauzima približno 25% obalnog pojasa i uređuje se manjim dijelom obuhvata nasipanjem adekvatnog šljunčanog materijala.

Kolni i pješački pristup zoni osiguran je direktnim pristupom s dužobalne šetnice.

Dio obale koji nije uređen kao plaža uređuje se postavljanjem pontona u moru koji su udaljeni od obalne linije i istu zadržavaju u prirodnom obliku.

Uređena plaža mora u svakome trenutku biti pristupačna svima, a osobito se prilikom uređenja treba voditi računa o osobama sa poteškoćama u kretanju.

## **2.9. Prostorna cjelina TP - turističko privezište**

Unutar prostorne jedinice TP planira se izgradnja turističkog privezišta maksimalnog kapaciteta 50 vezova.

Dozvoljena je gradnja lukobrana, gatova i sl. Geometrija lukobrana, maritimni uvjeti pristupa privezištu, unutrašnja organizacija priveza i slični tehnički uvjeti provjeravat će se i konačno definirati u fazi izrade tehničkog projekta.

Vanjski lukobran gradi se kao pontonski objekt ili objekt takve konstrukcije koja osigurava slobodnu cirkulaciju mora unutar akvatorija turističkog privezišta.

## **2.10. Oblikovanje građevina i terena**

Oblikovanje građevine i okoliša te građevinski materijal koji će se upotrebljavati moraju biti u skladu s načinom gradnje na širem prostoru otoka Brača, uvažavajući krajobrazne i ambijentalne karakteristike, kao i tipologiju mediteranskog lokalnog oblikovanja građevina.

Preporuča se oblikovanje inspirirano autohtonom gradnjom u suvremenom arhitektonskom rukopisu.

Slijedeći suvremeni razvoj arhitektonske i urbanističke misli, uz odgovarajući kritički pristup, dozvoljena su i ona arhitektonska rješenja u kojima se polazeći od izvornih vrijednosti graditeljske baštine sredine, ne preuzimajući izravno oblike starih estetika ostvaruju nove vrijednosti, koje predstavljaju logičan kontinuitet u povijesnom razvoju arhitekture.

Građevine svojim gabaritima i volumenom ne smiju ugrožavati vizure okolnog prostora posebno na način da postanu dominantne u odnosu na prirodni krajobraz. Odabirom boja potrebno je postići optimalno uklapanje objekata u prirodni ambijent.

Sklop građevina koje čine prostorno-funkcionalnu cjelinu treba formirati tako da čine i oblikovnu cjelinu usklađenih gabarita. Kod svih elemenata sklopa primijeniti navedene iste principe oblikovanja i iste navedene materijale završne obrade.

Ograde, pergole, terase, stepeništa, pristupni put i potporni zidovi moraju se graditi tako da ne narušavaju izgled zone, pri čemu se ne smije promijeniti prirodno ili postojeće otjecanje oborinske vode na štetu susjednih prostornih cjelina.

Preporuča se zadržavanje vrijednih fragmenata suhozida (elementi tradicijske gradnje) na način da se inkorporira u okoliš (pješačke staze, građevine, vanjske površine, rekreativne površine i sl.).

Prilikom izgradnje građevina i okoliša (potporni zidovi, terase i sl.) koristiti u što većoj mjeri prirodne materijale (kamen, kupa kanalice, drvo).

Maksimalno sačuvati i inkorporirati u uređenje okoliša autohtono zatečeno zelenilo (otvoreni javni prostori, vrt, patio i sl.)

## **3. INFRASTRUKTURNI SUSTAVI**

To su površine na kojima će se graditi komunalne i druge građevine i uređaji i građevine infrastrukture na posebnim prostorima i prostornim cjelinama, a pod što podrazumijevamo kolne površine, kolno-pješačke površine, pješačke staze, te telekomunikacijske, energetske i vodnogospodarske uređaje.

### **3.1.1. Cestovni i pješački promet**

Na području obuhvata trenutno nema izgrađenih cesta osim pristupnog makadamskog puta. Pristup planiranoj zoni je omogućen preko nekategorizirane prometnice koja je odvojak novoplanirane ceste Pučišća - Povlja, a koja se planira kategorizirati kao županijska cesta.



Unutar zone obuhvata glavni prometni tok je cesta širine kolnika 2 x 2,75 m sa pješačkim stazama širine 1,5m obostrano u zonama hotela i vila. Dio prometne komunikacije u zonama gdje je promet motornih vozila samo sporadičan osiguran je izgradnjom kolno-pješačke površine širine 5,5 m, a ova površina je i svojim vizualnim izgledom različita od klasične ceste.

Sve prometnice potrebno je opremiti vertikalnom i horizontalnom signalizacijom, te javnom rasvjetom u funkciji osvjetljavanja pješačkih i kolnih površina.

### **3.1.2. Promet u mirovanju**

Promet u mirovanju treba riješiti parkirališnim i/ili garažnim prostorom u skladu s namjenom i kapacitetima pojedinih planiranih prostornih sadržaja, i to unutar gradivog i/ili negradivog dijela svake pojedine prostorne cjeline.

Broj potrebnih parkirališnih mjesta usklađen je sa odredbama PPUO Pučišća.

Za potrebe prometa u mirovanju u prostornim cjelinama T2-2.1 vile sa pratećim sadržajima i T2-3 apartmani sa pratećim sadržajima omogućena je izgradnja podzemne garaže na tri etaže. Garaža se može rješavati kao samostalni objekt ili u građevinskom sklopu sa objektima vila i/ili apartmana.

Za potrebe prometa u mirovanju u prostornoj cjelini T2-1 hotel s pratećim sadržajima omogućena je izgradnja podzemne garaže na dvije etaže. Garaža se može rješavati kao samostalni objekt ili kao dio objekta hotela.

Za svaku vilu u prostornoj cjelini T2-2 vile sa pratećim sadržajima omogućava se izgradnja parkirnih mjesta i/ili garaže u sklopu vile ili kao samostalni objekt neposredno uz vilu.

Za vile iz prostorne cjeline T2-2.1 potrebno je osigurati najmanje jedno parkirno mjesto uz vilu.

Na parkiralištima s manje od 20 parkirališnih mjesta mora biti osigurano najmanje jedno parkirališno mjesto za vozilo osobe s poteškoćama u kretanju.

## **3.2. Elektroenergetska , telekomunikacijska i komunalna infrastrukturna mreža**

### **3.2.1. Telekomunikacijska mreža**

Razvoj telekomunikacijske infrastrukture na području obuhvata Urbanističkog plana uređenja "Luka", izdvojene površine ugostiteljsko turističke namjene (T2) s akvatorijem, temelji se na prostornom planu uređenja općine Pučišća.

Osim osnovnog cilja povezivanja turističke zone na mrežu vanjske telekomunikacijske infrastrukture potrebno je urediti i internu informacijsko komunikacijsku infrastrukturu u svrhu zadovoljenja slijedećih uvjeta:

- Stvoriti kvalitetno i ažurno informacijsko i komunikacijsko tehnološko rješenje koje posjetiteljima pruža aktualne i lako dostupne informacije.



- Stvoriti široki raspon informacijsko komunikacijsko tehnoloških usluga koji će biti dostupni zaposlenicima i posjetiteljima
- Rasteretiti zaposlene u svakodnevnom obavljanju poslova.
- Stvoriti uštede vremena i resursa u komunikaciji s posjetiteljima.
- Postići što bolju komunikaciju s javnošću te veću informiranost iste.

### **3.2.2. Elektroenergetika**

Primjenom elektroenergetskih normativa za pojedine sadržaje zone "Luka" u skladu s planiranim kapacitetima dobivena je procjena vršnog opterećenja pojedinih objekata, grupe objekata i zone u cjelini, što je podloga za planiranje izgradnje elektroenergetskih objekata.

Za elektroenergetsko napajanje zone Luka potrebno je izgraditi četiri trafostanice 20(10)/0,4 kV tipa "gradska" instalirane snage 1000 kVA, međutim zbog prostorne raspodjele planiranih objekata izgradit će se tri trafostanice. Dvije trafostanice će biti instalirane snage 1000 kVA, a jedna trafostanice instalirane snage 2x1000 kVA.

Za napajanje turističke zone u cijelosti potrebno je iz trafostanice 35/10 kV Pučišća izgraditi kabel 20(10) kV Pučišća – Povlja, dionica Pučišća – uvala Luke.

Za potrebe rezervnog izvora napajanja predviđeni su diesel el. agregati potrebnih snaga.

### **3.3. Vodnogospodarski sustavi**

#### **3.3.1 Vodoopskrba**

Planom obuhvaćeno područje u topografskom smislu, pripada niskoj zoni snabdijevanja vodom, odnosno zoni ispod kote 50,00 m n.m. Ova zona snabdijevat će se iz vodoopskrbnog podsustava : Omiš – ot. Brač – vodosprema "Luka ( kota dna 75,00 m n.m.) sa pripadajućom vodovodnom mrežom. Unutar same zone planirana je vodovodna mreža, koja pokriva čitavo područje obuhvaćeno Planom, sa priključkom na dovodni cjevovod iz vodospreme.

Potrebnu količinu sanitarne vode, koja će se distribuirati prema budućim potrošačima, moguće je osigurati planiranom vodospremom "Luka" sa kotom dna 75,00 m n. m. i planiranim priključkom na postojeći vodovod, te planiranom vodovodnom mrežom, čime će se osigurati infrastrukturni uvjeti za planiranu izgradnju.

Projektom će se također razmotriti vodoopskrba putem desalinizacije morske vode kao opcija cjelovitog rješenja vodoopskrbe ili nadopuna vodoopskrbe iz sustava otoka Brača, ukoliko se zahtjevi za sanitarnom vodom znatno povećaju, a koje se ne bi moglo osigurati iz postojećeg vodoopskrbnog sustava.

#### **3.3.2. Kanalizacijska infrastruktura - odvodnja otpadnih voda**

Područje obuhvaćeno Urbanističkim rješenjem nema izgrađenu kanalizaciju, te je planiran samostalni sustav odvodnje.



Na istočnoj strani planiran je uređaj za pročišćavanje otpadnih voda sa dispozicijom otpadnih voda u obalno more planiranim podmorskim ispustom prema Prostornom planu općine Pučišća.

Idejnim rješenjem kanalizacijskog sustava zone, usvojen je razdjelni sistem kanalizacije sa potpuno odvojenim odvođenjem otpadnih od oborinskih voda.

Rješenjem kanalizacijskog sustava sve sakupljene otpadne vode zone i otpadne vode od pranja filtera na planiranim bazenima se konačnim rješenjem gravitacijom dovode na planirani uređaj za pročišćavanje otpadnih voda sa podmorskim ispustom u priobalno more Bračkog kanala.

Oborinske vode će se sakupljati planiranom mrežom uličnih kanala i slivnika sa ispustom u obalno more, odnosno u uvalu.

#### **4. Uvjeti uređenja javnih zelenih površina**

U sklopu obuhvata plana osigurava se najmanje 40% ukupne površine zone kao parkovni nasadi ili prirodno zelenilo.

Zelene površine i parkovni nasadi uređuju se na način da se u što većoj mjeri sačuva postojeća vegetacija, a nadopunjavanje se vrši autohtonim biljem.

Nasade uz prometnice, parkirališne prostore i pješačke šetnice potrebno je organizirati na način da se očuva preglednost prometnih površina i osigura sigurnost svih sudionika u prometu.

#### **5. Mjere zaštite prirodnih i kulturno-povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti**

Mjere zaštite pojedinog područja proizlaze iz lokacije vrijednih, pojedinačnih registriranih ili preventivno zaštićenih spomenika kulture, prirode i krajolika.

Unutar obuhvata predmetnog UPU-a nema zaštićenih područja temeljem Zakona o zaštiti prirode.

Sukladno važećoj Uredbi o ekološkoj mreži obuhvat predmetnog plana se nalazi unutar područja ekološke mreže značajnom za vrste i stanišne tipove (POVS) HR3000133 pod nazivom Crni rat otok Brač) u kojem su ciljni stanišni tipovi 1160 Velike plitke uvale i zaljevi i 1170 Grebeni

Mjere zaštite pojedinog područja proizlaze iz lokacije vrijednih, pojedinačnih registriranih ili preventivno zaštićenih spomenika kulture, prirode i krajolika.

U svrhu izrade UPU Luke 21.09. 2016. godine izvršeno je istraživanje bioloških osobina obalnog mora.

Obzirom na rezultate istraživanja određene su mjere zaštite koje je potrebno provoditi na ovom području ekološke mreže kako bi se postigao ili održao povoljan status zaštite vrsta i stanišnih tipova (ciljeva očuvanja) su kako slijedi :

- izbjegavati nasipanje mora i uređenje obale u zapadnom dijelu obuhvata UPU Luke u prvih 100 metara obale
- pažljivo provoditi turističko rekreativne djelatnosti,



---

- pažljivo planirati izgradnju objekata uz obalu i u moru (nasipavanje plaže, izrada pera i podmorskog praga te izrada privezišta),

Mjere zaštite prirode određuju obvezne zaštitne i parkovne zelene površine, zelene površine unutar prometnih koridora, mjere krajobraznog uređenja itd., a koje su određene ovim planom.

Očuvanje ambijentalnih vrijednosti može se ustanoviti kroz odrednice ovog Plana, jer analizama postojećeg stanja konstatirano je da na predmetnom području obuhvata ovog Plana nema takvih kulturnih dobara i prirodnog prostora, koji su radi svojih vrijednosti stavljeni pod odgovarajući režim zaštite.

Prema odobrenju Ministarstva kulture, Konzervatorski odjel u Splitu, izvršeno je rekognosciranje zone obuhvata Turističkog naselja Pučišća na predjelu „Luke“ na otoku Braču, prema Rješenju Klasa: UP/I: 612-08/16-08/0274; Urbroj:532-04-02-15/14-16-7 od 25. srpnja 2016. Godine, a sve u svrhu izrade mjera zaštite za namjeravani zahvat.

U zoni obuhvata Plana nema izgrađenih objekata izuzev suhozida/gromača te samim time nema evidentiranih ili zaštićenih spomenika graditeljstva .

Uz obalu su zabilježene 4 vapnenice ukopane u zemlju i prekrivene raslinjem, radi čega su teže uočljive. Također se u blizini vapnenica nalaze dva mala kamenoloma za potrebe vapnenica, ne starija od kraja 19.st. Za potrebe proizvodnje živog vapna potrebna su i drva čime ovaj teren ne oskudijeva. Sve vapnenice i kamenolomi se nalaze uz samu obalu, radi lakšeg transporta vapna. Danas je teren prekriven makijom, borovima i česminama.

Na čitavom kopnenom dijelu obuhvata nije pronađen niti jedan ulomak pokretnog arheološkog materijala niti arheoloških struktura.

Postojeće suhozide potrebno je maksimalno inkorporirati u planiranu izgradnju kao dodatni ambijentalni motiv.

Podvodno arheološko rekognosciranje područja morskog dijela obuhvata UPU-a „Uvala Luke“ obavljeno je na čitavom području predmetnog zahvata, te na prostoru koji ga neposredno okružuje, a koji direktno ili indirektno može biti zahvaćen predmetnim radovima. Pregledom navedenog područja ustanovljeno je postojanje brojnih ulomaka antičke, srednjovjekovne i novovjekovne keramike te dijelova ručaka, grla i trbuha amfora. Pronađeni ulomci na predmetnim se lokacijama nalaze „in situ“. S obzirom na njihov karakter i rasprostiranje na navedenom području, vjerojatnije upućuju na postojanje sidrišta nego na postojanje brodoloma ili bilo kakvih lučkih postrojenja.

Podvodnim rekognosciranjem predmetnog područja utvrđeno je kako je riječ o arheološkom lokalitetu (najvjerojatnije sidrištu) koje pokazuje kontinuitet kroz duže vremensko razdoblje. Iako arheološkim rekognosciranjem na kopnenom dijelu obuhvata predmetnog UPU-a nisu pronađeni nikakvi arheološki nalazi kao ni ostala kulturna dobra, temeljem Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara , ukoliko se pri izvođenju građevinskih ili bilo kojih drugih radova naiđe na arheološko nalazište ili nalaze, osoba koja izvodi radove dužna je prekinuti radove i o nalazu obavijestiti nadležno tijelo.

Na morskome dijelu obuhvata UPU-a „Luke“ prije početka građevinskih radova obavezno je provođenje prethodnih podvodnih arheoloških istraživanja na mjestima gdje su pronađeni arheološki ostaci. Predmetna istraživanja odrediti će da li su iskopi, nasipanje ili gradnja na predmetnom području mogući, te pod kojim se uvjetima mogu obavljati. Vrsta, opseg i metodologija arheoloških istraživanja biti će određena od strane nadležnog tijela.

Prilikom svih radova koji uključuju podvodni iskop ili produbljivanje dna obavezan je stalni arheološki nadzor. Točan karakter arheološkog nadzora biti će propisan od strane nadležnog tijela. Ukoliko se prilikom predmetnog nadzora pronađu elementi koji ukazuju na postojanje



potencijalnog arheološkog lokaliteta neophodno je obaviti sondažna arheološka istraživanja. Predmetna istraživanja odrediti će da li su iskopi, nasipanje ili gradnja na predmetnom području mogući, te pod kojim se uvjetima mogu obavljati. Vrsta, opseg i metodologija potencijalnih arheoloških istraživanja biti će određena od strane nadležnog tijela.

Sve radove nadzora i eventualnih arheoloških istraživanja dužan je financirati investitor.

## **6. Postupanje sa otpadom**

Jedinica lokalne samouprave, u ovom slučaju općina Pučišća dužna je na svom području osigurati javnu uslugu prikupljanja miješanog komunalnog otpada i biorazgradibog komunalnog otpada te odvojeno prikupljanje otpadnog papira, metala, stakla, plastike i tekstila i krupnog (glomaznog) komunalnog otpada.

Postupanje s otpadom i njegovo zbrinjavanje odvijati će se u suradnji s registriranim trgovačkim društvom, na sljedećim načelima:

- prikupljanje komunalnog otpada organizirat će se na području obuhvata Plana,
- prikupljanje i tretman otpada potrebno je kontinuirano usklađivati sa razvojem sustava gospodarenja otpadom Splitsko-dalmatinske županije
- na području obuhvata Plana uspostaviti će se izdvojeno prikupljanje otpada, i to odgovarajućim standardnim kontejnerima grupiranim za više vrsta korisnog otpada /obavezno: staklo, papir, metalni otpad, plastika, a alternativno i za istrošene baterije/, a točne lokacije i uvjeti postavljanja takvih grupa kontejnera utvrdit će projektnim rješenjima za svaku pojedinu prostornu cjelinu uz glavne prometne pravce
- proizvođač, odnosno prodavatelj osigurava skupljanje, zbrinjavanje i uporabu ambalažnog otpada od proizvoda koje je stavio u promet u skladu s Pravilnikom o ambalaži i ambalažnom otpadu. Ambalažni otpad skuplja se unutar poslovnog prostora, u neposrednoj blizini poslovnog prostora i unutar obuhvata Plana na za to određenim mjestima,
- opasne vrste otpada zbrinjavaju se putem registriranog trgovačkog društva za zbrinjavanje takve vrste otpada
- građevinski otpad je sukladno Pravilniku o gospodarenju građevinskim otpadom potrebno u najvećoj mogućoj mjeri reciklirati, a ostatak odložiti na odlagalištu određenom od strane jedinice lokalne samouprave
- 

Na području obuhvata Plana ne predviđaju se odlagališta otpada, reciklažna dvorišta ili transfer - stanice.

Na području obuhvata Plana isključuje se svaka mogućnost obavljanja djelatnosti koja može proizvesti otpad koji emitira ionizirajuće zračenje, ili pak kemijski ili biološki toksični otpad, te otpad koji se može svrstati u skupinu lakozapaljivih ili eksplozivnih tvari.

## **7. Mjere provedbe plana**

Realizacija i provođenje Plana vršit će se fazno, vezano uz potrebe uređenja razmatranog područja te pripremanje za izgradnju i opremanje komunalnom infrastrukturom pojedinih lokacija unutar razmatranog područja obuhvata Plana.

Za područje obuhvata UPU "Luka" određeno je nekoliko faza izgradnje koje su prikazane kartografskom prikazu br. 3. Način i uvjeti gradnje u mjerilu 1:1000. Nakon donošenja UPU "Luka" za svaku pojedinu fazu može se ishodi dokumentacija za građenje i dozvola za uporabu s time da nulta faza obavezno mora uključivati izgradnju kanalizacijskog sustava, sustava za pročišćavanje otpadnih voda, infrastrukturu vodoopskrbe i elektroenergetike.



---

Svaka faza mora predstavljati funkcionalnu cjelinu, a sadržavati će i dio pratećih i javnih sadržaja, te javnih prometnica i komunalne infrastrukture.

U cilju osiguranja potrebnih preduvjeta treba odmah započeti s pripremnim radovima za buduću realizaciju ovog Plana, unutar kojih treba utvrditi ukupni opseg radova i prioritete koje treba ostvariti radi efikasne provedbe Plana. Znači da treba odmah započeti s pripremom dokumentacije na temelju koje se može pristupiti radovima na uređenju i opremanju građevinskog zemljišta za njegovu buduću namjenu. U tom cilju treba provesti sljedeće aktivnosti:

izrada potrebnih studija i arhitektonskih rješenja,

izradu projekata, iskolčenje koridora, te uređenje zatečenih i izvedba novih prometnih površina (prometnica i parkirališta) s otvaranjem pristupa do pojedinih dijelova prostora,

projektiranje i izvedba nužne infrastrukturne opreme prostora,

rješavanje vlasničkih odnosa za površine javne namjene i koridora prometne i komunalne

infrastrukture,

prikupljanje suglasnosti za pojedine prioritetne zahvate u prostoru.

Komunalna infrastruktura na području obuhvata UPU-a mora se izvesti u koridorima predviđenim Planom. Izuzetak čine manje korekcije radi prilagođavanju fizičkim uvjetima terena i zadovoljavanju propisa.