

Af



Sveučilište u Zagrebu, ARHITEKTONSKI FAKULTET
Zavod za urbanizam, prostorno planiranje i pejzažnu arhitekturu
Fra Andrije Kačića Miošića 26, 10000 Zagreb

SPLITSKO-DALMATINSKA ŽUPANIJA,
OPĆINA MILNA



Urbanistički plan uređenja područja ugostiteljsko - turističke namjene „Duboka“

SAŽETAK ZA JAVNU RASPRAVU

Zagreb, lipanj 2024.

Elaborat: **URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA**
područja ugostiteljsko-turističke namjene „Duboka“
sažetak za javnu raspravu

Naručilac: **OPĆINA MILNA**
Sridnja kala 1
21405 MILNA

Ugovor. br. 17/22-19

*Koordinator
od strane Naručilca:* **FRANE LOZIĆ, načelnik**

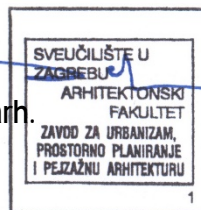
Izrađivač: **Sveučilište u Zagrebu, ARHITEKTONSKI FAKULTET**
Zavod za urbanizam, prostorno planiranje i pejzažnu arhitekturu
10000 Zagreb, fra Andrije Kačića Miošića 26, tel.: 01/4639-333

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



*Stručni tim
u izradi Plana:* ovlaštenu arhitekt urbanist Prof.dr.sc. NENAD LIPOVAC, dipl.ing.arch.
ovlaštena arhitektica urbanistica LUCIJA ANTON, mag.ing.arch

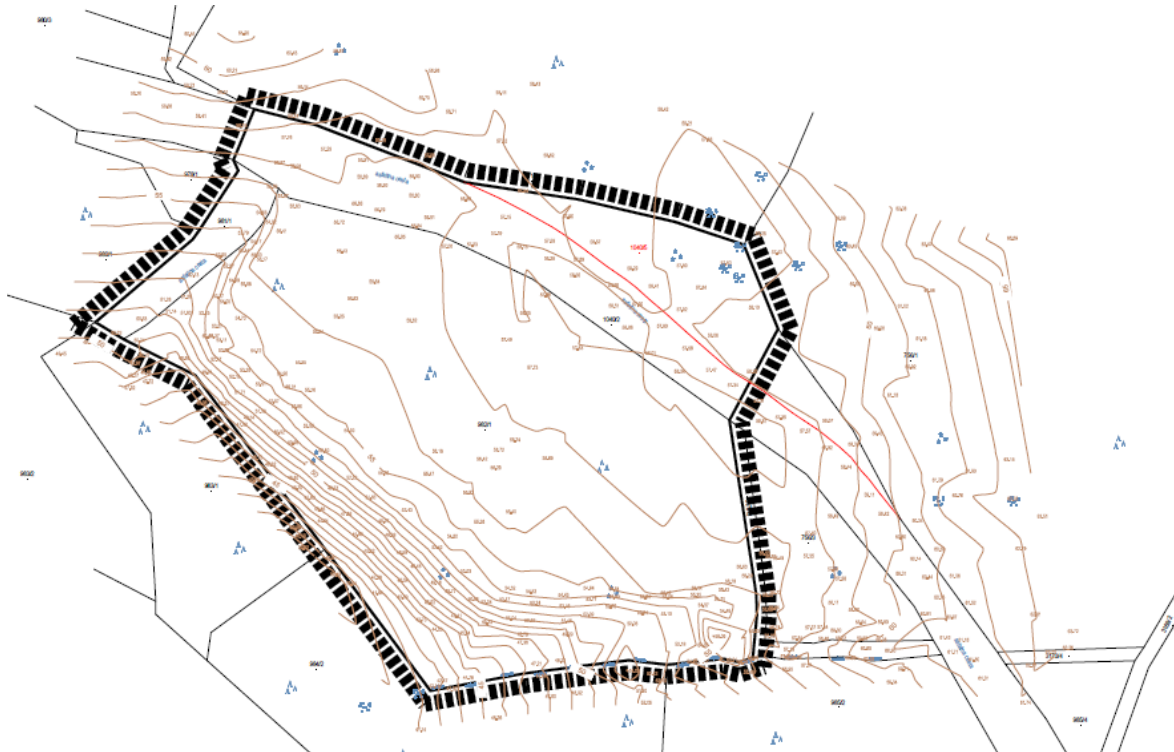
Predstojnik zavoda: Prof.dr.sc. DAMIR KRAJNIK, dipl.ing.arch.



U skladu s III. Izmjenama i dopunama Prostornog plana Splitsko dalmatinske županije (*Službeni glasnik Splitsko dalmatinske županije* 154/21, 170/21), u nastavku PPSDŽ, površina područja ugostiteljsko-turističke namjene „Duboka“ utvrđena je s 1,00 ha. I. ID PPUO Milna predviđeno je oblikovanje novih građevnih područja izdvojene namjene, planiranih za razvoj i uređenje gospodarske namjene – ugostiteljsko-turističke (hoteli i vile).

I. Izmjenama i dopunama Prostornog plana uređenja Općine Milna (*Službeni glasnik Općine Milna* br. 14/23), utvrđene su osnovne smjernice razvoja Općine, kako u gospodarskom tako u i prometno-infrastrukturnom smislu.

Područje obuhvata *Plana* nalazi se unutar ZOP-a, odnosno prostora ograničenja. Obuhvat uključuje k.č. 982/1 i 981/1 (nerazvrstana cesta M29-4) u cijelosti te dio k.č. 1040/2 (nerazvrstana cesta M-29), sve k.o. Milna. Ukupna površina obuhvata *Plana* utvrđenog na geodetskom elaboratu iznosi 1,00 ha. Na području ovog *Plana* mogu se planirati i graditi zgrade iz skupine Hoteli određene *Pravilnikom o razvrstavanju, kategorizaciji i posebnim standardima ugostiteljskih objekata iz skupine Hoteli*.



Područje obuhvata *Plana* podijeljeno je na dvije prostorne cjeline: prostornu cjelinu ugostiteljsko-turističke namjene i prostornu cjelinu infrastrukturnih sustava. Unutar prostorne cjeline ugostiteljsko-turističke namjene može se planirati i urediti turističko naselje (zgrada hotela i vile), a sve u skladu s *Pravilnikom o razvrstavanju, kategorizaciji i posebnim standardima ugostiteljskih objekata iz skupine Hoteli*. *Planom* je predviđena površina za gradnju hotela i površine za gradnju 11 samostojećih vila. Pojedina zgrada vile može imati do najviše 8 ležajeva, dok broj ležajeva u hotelu nije ograničen osim ukupnim brojem ležajeva na području obuhvata *Plana* koji ne može biti veći od 120.

Na području obuhvata *Plana* nema *Zakonom* zaštićenih kulturno-povijesnih cjelina i građevina. Za izgradnju ovog područja nema prirodnih prepreka obzirom na umjerenu kontinentalnu klimu i činjenicu da na području obuhvata *Plana* nema prirodnih i ambijentalnih vrijednosti koje su zaštićene *Zakonom o zaštiti prirode* te područje obuhvata nije unutar područja ekološke mreže.

Razvoj područja obuhvaćenog *Planom* usmjeren je ka stvaranju manjeg područja ugostiteljsko-turističke namjene za Općinu, na području naselja Milna, površine 1,00 ha s najviše 120 ležaja. Dozvoljeni broj ležaja moguće je planirati i raspodijeliti unutar zgrade hotela i vila, a koje će činiti cjelovito osmišljeno turističko naselje. Koeficijent izgrađenosti (K_{ig}) ne može biti veći od 0,30, a koeficijent iskorištenja (K_{is}) ne veći od 0.80. Najmanje 40% površine područja ugostiteljsko-turističke namjene mora biti uređeno parkovnim nasadima. Hotel može imati visinu krovnog vijenca do najviše 16,50 m, odnosno katnost Po+P+3. Vile mogu imati visinu krovnog vijenca do najviše 8,00 m, odnosno katnost Po+P+1.

Unutar ugostiteljsko-turističke namjene mogu se planirati zgrada hotela i 11 samostojećih vila te prateće zgrade i pomoćne građevine. Najmanje 40% ukupne površine ugostiteljsko-turističke namjene mora biti krajobrazno uređeno uz obvezu da najmanje 50% te površine bude uređeno kao vodopropusno zemljište.

NAMJENA	POVRŠINA (ha)	K _{Iq}	K _{Is}	visina krovnog vijenca (m)	broj razina	broj ležajeva
ugostiteljsko-turistička (T)	0,79	0,30	0,80	16,50 m za hotel	Po+Su/Pr+3	120
				8,00 m za vile	Po+Su/Pr+1	
infrastrukturni sustavi (IS)	0,21					
UKUPNO	1,00					

Odnos površina pojedinih namjena i načina korištenja te ostalih prostornih pokazatelja vidljiv je iz gornje tablice. Zgrada hotela i vile moraju zadovoljavati sve uvjete propisane *Pravilnikom o razvrstavanju, kategorizaciji i posebnim standardima ugostiteljskih objekata iz skupine Hoteli*. Oblikovanje hotela i vila te pomoćnih zgrada i građevina, odnosno svih otvorenih prostora u prostornoj cjelini ugostiteljsko-turističke namjene, uključujući i krajobrazno uređenje, mora biti cjelovito osmišljeno i međusobno usklađeno. Oblik i veličina građevne čestice na kojoj se može planirati i izgraditi hotel i/ili vile jednaka je obliku i veličini prostorne cjeline ugostiteljsko-turističke namjene ili se ista može utvrditi unutar prostorne cjeline ugostiteljsko-turističke namjene kroz možebitno ishodenje lokacijske dozvole (u slučaju da se planira etapnost/faznost uređenja prostorne cjeline).

Dozvoljena visina zgrade hotela utvrđena ovim *Planom* jednaka je dozvoljenoj visini hotela prema I. ID PPUO Milna. Osim usluge smještaja, u hotelu (ili pomoćnoj zgradi hotela) može se obavljati ugostiteljska djelatnost, pružati usluge sporta, rekreacije i zabave, wellnessa i sl. Na zgradi hotela, dozvoljava se korištenje više različitih vrsta krovništa, kao i rješenja sa „zelenim krovom“. Na krovu hotela moguće je planirati i izgraditi bazen površine do 30 m², pri čemu unutrašnjost bazenske školjke ne smije biti u jarkim bojama i od reflektirajućih materijala. Pri izradi propisane projektne dokumentacije za zgradu hotela treba voditi računa o ispunjavanju uvjeta za nesmetan pristup, boravak i rad osoba s invaliditetom i smanjene pokretljivosti, a prema odgovarajućem *Pravilniku*.

Dozvoljena visina vila utvrđena ovim *Planom* jednaka je dozvoljenoj vila prema I. ID PPUO Milna. Vile se moraju graditi na način da odnos unutarnje prostorne organizacije vile i uređenja vanjskih i neposredno povezanih površina okolnog terena omogućuje gostima najveći mogući mir (skrivenost) u odnosu na goste u susjednim zgradama. Ako se planiraju prostorije za prateće i/ili pomoćne sadržaje kao što su sauna, fitness, spremišta i sl., iste se trebaju nalaziti unutar vile. Krovništa zgrada mogu biti ravna ili blagog nagiba (do 10°), jednostrešna, dvostrešna ili višestrešna (nagiba 25-35°). U slučaju da se kod vile planira atrij, površina istog ne može se računavati u krajobrazno uređenu površinu prostorne cjeline. Bar dvije planirane vile moraju biti pristupačne osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti, a prema odgovarajućem *Pravilniku*.

