



URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA

TURISTIČKA ZONA T1 JURJEVA LUKA I LUKA NAUTIČKOG TURIZMA LN KREMENA

SAŽETAK PRIJEDLOGA PLANA

Nositelj izrade:

OPĆINA LASTOVO
Jedinstveni upravni odjel
Dolac 3
20290 Lastovo

Odgovorna osoba: **Leo Katić, načelnik**

Naziv prostornog plana: **URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA
TURISTIČKE ZONE T1 JURJEVA LUKA I LUKE NAUTIČKOG TURIZMA LN KREMENA**

Razina plana: **SAŽETAK PRIJEDLOGA PLANA**

Broj radnog naloga: **15018**

Stručni izrađivač:

Odgovorni voditelj izrade: **dr. sc. ZRINKA RUDEŽ, dipl. ing. arh.**

Autori plana:
**Tomislav Demarin, dipl.ing.geod.
Josip Giljanović, dipl.ing.el.
Ivan Goluža, dipl.ing.građ.
Duran Klepo, dipl.ing.građ.
Jurica Knego, mag.geogr. i mag.ing.geod.et geoinf.
Nikolina Vuković Kolendić, dipl.ing.građ.
Josip Mikulić, dipl.iur.
Aleksandra Mlinarević, dipl.ing.el.
Katarina Mojaš, mag.ing.arch.
Ivana Prce
dr. sc. Zrinka Rudež, dipl.ing.arh.
Bajro Sarić, dipl.oec.
Melkior Serdarević, mag.ing.arch.
Davor Sulić, dipl.ing.građ.
Željko Vukelić, dipl.ing.arh.**

Direktor IGH Urbanizam d.o.o.: **dr. sc. Zrinka Rudež, dipl.ing.arh.**

Mjesto i datum: **Dubrovnik, veljača 2016.**

1. UVOD

Izrada *Urbanističkog plana uređenja turističke zone T1 Jurjeva luka i luke nautičkog turizma LN Kremena* definirana je prostorno-planskom dokumentacijom višeg reda: *Prostornim planom uređenja Općine Lastovo (Službeni glasnik Općine Lastovo, 01/10., 06/10.-isp., 07/10.-isp., 05/14.).*

Predmetnim prostornim planom uređenja i *Prostornim planom Dubrovačko-neretvanske županije (Službeni glasnik Dubrovačko-neretvanske županije, 06/03., 03/05., 03/06., 07/10., 04/12., 09/13.),* kao prostornim planovima višeg reda, obuhvat Plana definiran je kao izdvojeno građevinsko područje izvan naselja (T1-hotel) Jurjeva luka, u čiji je obuhvat uključena i luka nautičkog turizma, sa kojom predmetno izdvojeno građevinsko područje čini funkcionalnu cjelinu jedinstvenog urbanističkog koncepta.

Obuhvat *Urbanističkog plana uređenja turističke zone T1 Jurjeva luka i luke nautičkog turizma LN Kremena* obuhvaća središnji i južni dio otoka Prežba, koji se nalazi zapadno od otoka Lastovo. Površina obuhvata turističke zone T1 Jurjeva luka iznosi 15,0 ha, s kapacitetom od 500 kreveta, dok je za luku nautičkog turizma LN Kremena državnog značaja planirano ukupno do 400 vezova.

Urbanistički plan uređenja turističke zone T1 Jurjeva luka i luke nautičkog turizma LN Kremena izrađuje se u skladu s odredbama *Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine, 153/13.), Pravilnikom o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova (Narodne novine, 106/98., 39/04., 45/04.-isp., 163/04., 148/10., 09/11.), Prostornim planom uređenja Općine Lastovo te posebnim zakonima i propisima.*

U srpnju 2015. godine Općina Lastovo je pokrenula postupak izrade i donošenja *Urbanističkog plana uređenja turističke zone T1 Jurjeva luka i luke nautičkog turizma LN Kremena*. Na sjednici Općinskog vijeća, održanoj 14. srpnja 2015. godine, donesena je *Odluka o izradi Urbanističkog plana uređenja turističke zone T1 Jurjeva luka i luke nautičkog turizma LN Kremena (Službeni glasnik Općine Lastovo, 06/15.),* te je potom donesena *Odluka o izmjeni i dopuni Odluke o izradi Urbanističkog plana uređenja turističke zone T1 Jurjeva luka i luke nautičkog turizma LN Kremena (Službeni glasnik Općine Lastovo, 09/15.),* na sjednici Općinskog vijeća održanoj 27. studenog 2015. godine.

Odluka o izradi, sukladno članku 90. *Zakona o prostornom uređenju,* dostavljena je nadležnim javnopravnim tijelima s pozivom da u roku od najviše 30 dana dostave zahtjeve za izradu prostornog plana koji nisu sadržani u informacijskom sustavu. U zahtjevima za izradu morale su se navesti odredbe propisa, sektorskih strategija, planova, studija i drugih dokumenata propisanih posebnim zakonima na kojima se temelje zahtjevi.

Zahtjeve su dostavila sljedeća tijela:

- Hrvatska regulatorna agencija za mrežne djelatnosti (HAKOM)
- Državna uprava za zaštitu i spašavanje, Područni ured za zaštitu i spašavanje Dubrovnik
- Hrvatske šume d.o.o.

- Ministarstvo kulture, Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Dubrovniku
- Ministarstvo unutarnjih poslova, Policijska uprava Dubrovačko-neretvanska, Služba upravnih i inspekcijskih poslova
- Ministarstvo unutarnjih poslova, Policijska uprava Dubrovačko-neretvanska, Služba upravnih i inspekcijskih poslova
- Državni zavod za zaštitu prirode
- Ministarstvo turizma
- Ministarstvo zaštite okoliša i prirode, Uprava za zaštitu prirode
- Ministarstvo obrane, Uprava za materijalne resurse, Sektor za nekretnine, graditeljstvo i zaštitu okoliša, Služba za graditeljstvo i zaštitu okoliša
- Hrvatske vode, Vodnogospodarski odjel za slivove južnoga Jadrana
- Hrvatska elektroprivreda, Operator distribucijskog sustava d.o.o., Elektrojug Dubrovnik

Na temelju razloga za pokretanje postupka izrade i donošenja *Urbanističkog plana uređenja turističke zone T1 Jurjeva luka i luke nautičkog turizma LN Kremena* te dostavljenih zahtjeva od strane nadležnih javnopravnih tijela izrađeno je Stručno rješenje, a potom i Prijedlog Plana za Javnu raspravu, koji sadrži tekstualni i grafički dio Plana te njegovo obrazloženje i sažetak za javnost.

U javnoj raspravi sudionici daju mišljenja, prijedloge i primjedbe na Prijedlog Urbanističkog plana uređenja turističke zone T1 Jurjeva luka i luke nautičkog turizma LN Kremena u roku i na način propisan Zakonom.

2. KONCEPT PROSTORNOG UREĐENJA

Urbanistički plan uređenja turističke zone T1 Jurjeva luka i luke nautičkog turizma LN Kremena utvrđuje osnovne uvjete korištenja i namjene površina te smjernice kojim se omogućava uređenje prostora za izgradnju novih građevina, uređenje zemljišta kao i obavljanje drugih radnji iznad, ispod ili na površini zemlje.

Osnovni ciljevi izrade Plana definirani su Odlukom o izradi Urbanističkog plana uređenja turističke zone T1 Jurjeva luka i luke nautičkog turizma LN Kremena te glase:

- poboljšati mogućnosti gospodarskog razvoja i potaknuti gospodarsku aktivnost na području Općine Lastovo
- ublažiti negativne demografske tendencije, zaustaviti ili smanjiti interes, osobito mlađeg i zrelog stanovništva za iseljavanjem, te poticati povratak iseljenog stanovništva na ovo područje
- omogućiti plansku izgradnju izdvojene ugostiteljsko-turističke zone T1 Jurjeva luka s lukom nautičkog turizma LN Kremena, odnosno utvrditi kvalitativne i kvantitativne pokazatelje za realizaciju zahvata u prostoru sukladno namjeni
- utvrditi mjere za zaštitu okoliša, očuvanje prirodnih i kulturnih vrijednosti, provođenje načela energetske učinkovitosti
- utvrditi uvjete za izgradnju komunalne infrastrukture i prometnica
- utvrditi uvjete za uređenje plaža/izgradnju kupališta u obalnoj zoni
- utvrditi uvjete za smještaj i raspored gatova u funkciji priveza u luci nautičkog turizma i turističkoj zoni.

Unutar obuhvata Plana određene su i razgraničene zone različitih namjena:

UGOSTITELJSKO-TURISTIČKA NAMJENA	(T)
Hotel	(T1)
ŠPORTSKO-REKREACIJSKA NAMJENA	(R)
Kupalište	(R3)
JAVNE ZELENE POVRŠINE	(Z)
Uređene zelene površine	(Z1)
LUKA NAUTIČKOG TURIZMA	(LN)
PRIVEZIŠTE	(PR)
HIDROAVIONSKO PRISTANIŠTE	(HAP)
PARKIRALIŠNE I GARAŽNO PARKIRALIŠNE POVRŠINE	(P)

Uvjeti gradnje i uređenja prostora temelje se na smjernicama proizašlim iz Prostornog plana uređenja Općine Lastovo, kojim su u okviru namjene površina utvrđeni prostori za daljnje zahvate unutar predmetnog područja, uključivo i uvjeti vezani uz način gradnje, tipologiju i visinu građevina, te intenzitet korištenja prostora (gustoće, kapaciteti, izgrađenost i iskorištenost građevne čestice).

2.1. OSNOVNA NAMJENA POVRŠINA

2.1.1. GOSPODARSKA NAMJENA-UGOSTITELJSKO-TURISTIČKA (T)

Površine gospodarske namjene-ugostiteljsko-turističke (T) obuhvaća turističku zonu T1 Jurjeva luka, koja se prema uvjetima i načinima gradnje dijeli na:

- zonu hotela, podno planirane lokalne razvrstane ceste
- zonu vila, iznad planirane lokalne razvrstane ceste.

Zona hotela, ukupne površine 6,3 ha, planirana je gradnja hotelskog kompleksa (centralni i smještajni objekt te ostali prateći sadržaji), kategorije pet zvjezdica, sa maksimalnim kapacetetom 450 kreveta.

Zona vila, ukupne površine 2,8 ha, planirana je izgradnja samostalnih/samostojećih turističkih vila kategorije pet zvjezdica, sa maksimalnim kapacetetom 50 kreveta.

Uvjeti i načini gradnje za površine ugostiteljsko-turističke namjene propisani su u odnosnim odredbama za provođenje Plana.

2.1.2. LUKA NAUTIČKOG TURIZMA (LN)

Površina luke nautičkog turizma (LN) obuhvaća zonu luke nautičkog turizma LN Kremena, koja se prema uvjetima i načinima gradnje dijeli na:

- luku nautičkog turizma (LN)
- hidroavionsko pristanište (HAP).

U luci nautičkog turizma, državnog značaja, površine 9,4 ha i ukupnog kapaciteta do 400 vezova, planirana je gradnja na kopnenom i morskom dijelu. Na kopnenom dijelu planirana je gradnja osnovne građevine te pratećih građevina koje čine arhitektonsko-funkcionalnu cjelinu, dok na morskom dijelu obuhvaća uređenje obale i gradnju potrebnih gatova, lukobrana i valobrana.

Hidroavionsko pristanište, ukupne površine 0,7 ha, obuhvaća kopneni i pripadajući morski dio za funkcioniranje hidroavionskog prijevoza.

Uvjeti i načini gradnje na površini luke nautičkog turizma (LN) propisani su u odnosnim odredbama za provođenje Plana.

2.1.3. ŠPORTSKO-REKREACIJSKA NAMJENA (R)

Površine športsko-rekreacijske namjene (R) u obuhvatu Urbanističkog plana uređenja odnose se na površine za šport i rekreaciju, odnosno kupalište (R3), ukupne površine 1,7 ha. Na površini športsko-rekreacijske namjene planira se uređenje kupališta na kopnu s pripadajućim dijelom mora (rekonstrukcija, dohrana, infrastrukturno opremanje, smještaj dječjih igrališta, sportskih terena i dr.).

Uređenje i opremanje kupališta detaljnije će se odrediti projektnom dokumentacijom, u skladu s posebnim propisima, odredbama Plana i pravilima struke.

2.1.4. JAVNE ZELENE POVRŠINE (Z)

Javne zelene površine (Z) u obuhvatu Urbanističkog plana uređenja odnose se na uređene zelene površine (Z), ukupne površine 2,4 ha. Uređene zelene površine obuhvaćaju površinu namijenjenu za hortikulturno uređenje, a unutar kojih je moguće uređenje pješačkih staza i odmorišta te opremanje suvremenom urbanom opremom (javna rasvjeta, klupe, paviljoni, skulpture, fontane, koševi i dr.).

Uređenje javnih zelenih površina detaljnije će se odrediti projektnom dokumentacijom, u skladu s posebnim propisima, odredbama Plana i pravilima struke.

2.1.5. INFRASTRUKTURNI SUSTAVI (IS)

2.1.4.1. CESTOVNI PROMET

Za pristup turističkoj zoni i luci nautičkog turizma načelno je planirana nova prometnica koja kao okosnica povezuje sjeverozapadni (uvala Jurjeva luka) i jugoistočni dio obuhvata (uvala Kremena), nadovezujući se na postojeću razvrstanu lokalnu cestu LC-69063 (Jurjeva luka-Pasadur).

Ukupna duljina cestovne prometnice infrastrukture na području obuhvata iznosi 3092 m i sastoji se od:

- trase lokalne razvrstane ceste, oznake LC-69063, između uvala Jurjeva luka i uvale Kremena
- interne ceste, unutar Jurjeve luke
- interne servisne ceste, unutar Jurjeve luke
- pripadajućih elemenata prethodno navedenih cesta, koji se moraju izvesti sukladno pravilima struke.

Predviđena je obalna šetnica (lungomare), od uvale Jurjeva luka do uvale Kremena, koja će se realizirati sukladno odredbama Plana i uvjetima na terenu.

Promet u mirovanju, odnosno izračun broja parkirališnih mjesta napravljen je u skladu sa posebnim propisima, a shodno predviđenoj kategorizaciji novih objekata unutar zone.

Za zonu hotela, podno lokalne razvrstane ceste, broj parkirališnih mesta planira se na način da se osiguraju za 40% smještajnih jedinica, od čega minimalno 50% parkirališnih mesta treba biti smješteno u podzemnoj garaži ispod glavne zgrade hotela.

Za zonu vila, iznad lokalne razvrstane ceste, broj parkirališnih mesta planira se na način da se za svaki objekt vile, na vlastitim građevnim česticama, osiguraju dva vanjska ili unutarnja parkirališna mesta.

U zoni luke nautičkog turizma, u skladu sa posebnim propisom i predviđenom kategorizacijom marine (pet sidara), potrebno je osigurati parkiralište za najmanje 75% vezova u moru. Navedeni izračun je potrebno dodatno smanjiti za 50%, iz razloga navedenih u odredbama i obrazloženju Plana.

2.1.4.2. POMORSKI PROMET

Pomorski promet na području obuhvata Plana obuhvaća:

- hidroavionsko pristanište (HAP) u zoni luke nautičkog turizma LN Kremena
- privezište (PR) u turističkoj zoni T1 Jurjeva luka.

Za hidroavionsko pristanište predviđeno je funkcioniranje kao izdvojenog dijela luke otvorene za javni promet lokalnog značaja Pasadur. Minimalni tehnički uvjeti propisani su posebnim propisom.

Uređenje privezišta (PR) u turističkoj zoni T1 Jurjeva luka obuhvaća uređenje kopnenog i pripadajućeg morskog dijela. Broj vezova privezišta treba iznositi najviše 20% ukupnog broja smještajnih jedinica na kopnu u zoni hotela.

2.1.4.3. POŠTA I TELEKOMUNIKACIJE

Potrebno je ugraditi novu distributivnu telekomunikacijsku kanalizaciju (DTK), kojom bi se moglo položiti sve potrebne elektroničke komunikacijske infrastrukture te ih voditi duž glavnih prometnica u obuhvatu Plana.

Nova elektronička komunikacijska infrastruktura za pružanje javne komunikacijske usluge putem elektromagnetskih valova, bez korištenja vodova, odrediti će se ovisno o postojećoj pokrivenosti područja radijskim signalom svih davatelja usluga i budućim potrebama prostora, planiranjem postave osnovnih postaja i njihovih antenskih sustava.

2.1.4.4. KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA

Izgradnja i polaganje vodova komunalne infrastrukture predviđeno je unutar koridora javnih prometnih površina u za tu svrhu osiguranim pojasevima za svaku vrstu infrastrukture, a u skladu s načelnim rasporedom određenim u poprečnim presjecima.

Komunalna infrastrukturna mreža detaljnije će se riješiti projektnom dokumentacijom, u skladu sa posebnim propisima, odredbama ovog Plana i pravilima struke

VODOOPSKRBNI SUSTAV

Vodoopskrbni sustav na području obuhvata Plana osloniti će se na postojeću javnu vodoopskrbnu mrežu otoka Lastova (vodosprema "Ubli").

Na području obuhvata planirane su dvije vodospreme:

- vodosprema 1, smještena na koti dna +55 m nm, sa pripadnom vodoopskrbnom crpnjom stanicom, kojom se opskrbljuju korisnici zone hotela i zone luke nautičkog turizma
- vodosprema 2, smještena na koti dna 80 m nm, iz koje se voda gravitacijski distribuira do korisnika zone vila.

ODVODNJA SANITARNIH I OBORINSKIH OTPADNIH VODA

U zoni obuhvata UPU-a predviđen je je razdijelni sustav odvodnje sanitarnih i oborinskih otpadnih voda. Za odvodnju sanitarnih otpadnih voda predviđena su dva varijatna rješenja:

- varijatno rješenje 1:
 - o odvođenje sanitarnih otpadnih voda zone obuhvata u planirani podmorski ispust na dijelu luke nautičkog turizma LN Kremena, do koje će se novoizgrađenim prometnicama položiti glavni fekalni kolektor
 - o predviđeni su sekundarni kolektori sa kanalizacijskim crpnim stanicama i tlačnim cjevovodom za prikupljanje sanitarnih otpadnih voda zone hotela i sekundarni kolektor zone vila; sanitарne otpadne vode sa sanitarnih uređaja, tuševa i praonica će se voditi kanalizacijskim kolektorom položenim i prometnicama
 - o zamašćene sanitарne otpadne vode iz kuhinja ugostiteljskih objekata će se prije spajanja na lokalni kanalizacijski kolektor provesti kroz separator masti
- varijatno rješenje 2:
 - o autonomno rješenje prikupljanja sanitarnih otpadnih voda mrežom gravitacijskih kolektora, kanalizacijskom crpnjom stanicom i tlačnim cjevovodom na uređaj za biološko pročišćavanje 3. stupnja
 - o predviđena lokacija uređaja za pročišćavanje je izvan obuhvata Plana
 - o mulj koji nastaje kao nusprodukt biološkog pročišćavanja nije dozvoljeno odlagati u okoliš
 - o zamašćene sanitарne otpadne vode iz kuhinja je potrebno prije spajanja na lokalni kanalizacijski kolektor provesti kroz separator masti.

Čiste oborinske vode za krova objekata, terasa i platoa u pješačkom dijelu obuhvata sakupljati i koristiti za zalijevanje zelenih površina. Zauljene oborinske vode prometnica i parkirališta pročistiti separatorom naftnih derivata priej ispuštanja u okoliš.

ELEKTROENERGETSKI SUSTAV

Izgraditi će se nova distributivna elektroenergetska mreža u funkciji sadržaja unutar obuhvata Plana i područja s kojima su sadržaji direktno prometno povezani.

Napajanje područja obuhvata Plana predviđeno je na srednjem naponu kabelom 20 (10) kV iz najbliže točke, dok je napajanje objekata i potrošača predviđeno na niskom naponu.

Iz postojeće trafostanice TS 10 kVP "Jurjeva luka 2" napajati će se tri nove trafostanice:

- TS "vile" (20)/10/0,4 kV, snage 1000 kVA, smještena na području zone vila i namijenjena njenoj opskrbi
- TS "hotel" (20)/10/0,4 kV, snage 1000 kVA, smještena na području zone hotela i namijenjena njenoj opskrbi
- TS "LN" (20)/10/0,4 kV, snage 1000 kVA, smještena na području zone luke nautičkog turizma i namijenjena njenoj opskrbi.

2.2. ISKAZ PROSTORNIH POKAZATELJA ZA NAMJENU, NAČIN KORIŠTENJA I UREĐENJE POVRŠINA

NAMJENA	SADRŽAJ	POVRŠINA (ha)	UDIO (%)
GOSPODARSKA NAMJENA - UGOSTITELJSKO-TURISTIČKA (T1)	turističko naselje/vile i hotel, luka nautičkog turizma	18,5	72,3
ŠPORTSKO-REKREACIJSKA NAMJENA (R3)	kupalište sa pripadajućim sadržajima	1,7	6,6
JAVNE ZELENE POVRŠINE (Z1)	pejzažno zelenilo	2,4	9,4
POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA (IS)	prometna i ulična mreža, komunalna infrastrukturna mreža i dr.	3,0	11,7
Građevinsko područje unutar obuhvata Plana¹		25,6	100

Tablica 01.: Iskaz udjela površina unutar obuhvata Urbanističkog plana uređenja turističke zone T1 Jurjeva luka i luke nautičkog turizma LN Kremena

Izvor: IGH Urbanizam d.o.o.

¹ Obuhvaća kopneni i morski dio obuhvata.

Kako bi se ispitao utjecaj na okoliš predmetnih zahvata, potrebno je, u skladu sa važećim propisom koji regulira zaštitu okoliša i odnosnim podzakonskim aktima:

1. za luku nautičkog turizma: izrada procjene utjecaja zahvata na okoliš
2. za turističku zonu T1 Jurjeva luka: izrada ocjene o potrebi procjene utjecaja zahvata na okoliš.

S obzirom da se obuhvat Plana u potpunosti nalazi unutar područja ekološke mreže RH, potrebno je, u skladu sa važećim propisom koji regulira zaštitu prirode, provesti ocjenu prihvatljivosti zahvata za ekološku mrežu.

U svrhu evidentiranja i zaštite postojećeg i potencijalnog arheološkog područja, potrebno je provesti detaljno arheološko podmorsko rekognosciranje uvale Kremena, na temelju čega će se utvrditi precizne mjere zaštite i uvjeti gradnje luke nautičkog turizma, u skladu sa mjerama zaštite podmorske baštine i prostornom planu višeg reda.

3. ZAKLJUČAK

Temeljem članka 102. *Zakona o prostornom uređenju* odgovorni voditelj u suradnji s nositeljem izrade obrađuje mišljenja, prijedloge i primjedbe iznesene u javnoj raspravi i priprema Izvješće o javnoj raspravi, u roku propisanom Zakonom. Izvješće o javnoj raspravi objavljuje se na oglasnoj ploči i mrežnim stranicama Općine Lastovo i u informacijskom sustavu.

Nakon što je provedena javna rasprava i izrađeno Izvješće o javnoj raspravi, stručni izrađivač u suradnji s nositeljem izrade izrađuje Nacrt konačnog prijedloga Urbanističkog plana uređenja turističke zone T1 Jurjeva luka i luke nautičkog turizma LN Kremena, koji sadrži tekstualni i grafički dio.

Nacrt konačnog prijedloga Urbanističkog plana uređenja turističke zone T1 Jurjeva luka i luke nautičkog turizma LN Kremena i Izvješće o javnoj raspravi dostavljaju se Načelniku, koji potom utvrđuje Konačni prijedlog Urbanističkog plana uređenja turističke zone T1 Jurjeva luka i luke nautičkog turizma LN Kremena.

Prije donošenja Urbanističkog plana uređenja turističke zone T1 Jurjeva luka i luke nautičkog turizma LN Kremena mora se pribaviti suglasnost Ministarstva u pogledu usklađenosti sa *Zakonom o prostornom uređenju* i propisima donesenim na temelju tog Zakona. Odluka o donošenju Urbanističkog plana uređenja turističke zone T1 Jurjeva luka i luke nautičkog turizma LN Kremena objavljuje se u *Službenom glasniku Općine Lastovo*, u skladu sa člancima 110. i 111. *Zakona o prostornom uređenju*.

