



REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJA SPLITSKO - DALMATINSKA  
**G R A D H V A R**

---

# URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA VELO GRABLJE



**SAŽETAK ZA JAVNOST**  
**PRIJEDLOG PLANA**  
**ZAGREB - HVAR, veljača 2012.**

---

**APE**

d.o.o. za arhitekturu, planiranje i ostale poslovne djelatnosti, ZAGREB

**SPLITSKO - DALMATINSKA ŽUPANIJA**

**GRAD HVAR**

**URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA VELO GRABLJE**  
**PRIJEDLOG PLANA**

Program mjera za unapređenje stanja u prostoru: <b>Službeni glasnik ....</b>	Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana: <b>Službeni glasnik ....</b>
Javna rasprava objavljena: .....	Javni uvid održan: .....
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:  M.P.	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave:  ..... Doro Abdulmar, dipl.ing.građ.
Suglasnost na plan:	
Pravna osoba koja je izradila plan : <b>APE</b> d.o.o. za arhitekturu, planiranje i ostale poslovne djelatnosti, Zagreb	
Pečat pravne osobe koja je izradila plan:  M.P.	Odgovorna osoba :  ..... Mirela Ćordaš, dipl.ing.arh.
Kordinator plana: Sandra Jakopec, dipl.ing.arh.	
Stručni tim u izradi plana: Mirela Ćordaš, dipl.ing.arh. Nikša Božić, dipl.ing.arh. Ivana Pancirov, dipl.ing.arh. Estera Gobac – Trninić, dipl.ing.biol. Loredana Franković, dipl.ing.građ. Željka Nedeljković-Žunec, dipl.ing.el.	
Pečat predstavničkog tijela:  M.P.	Predsjednik predstavničkog tijela:  .....
Istovjetnost prostornog plana s izvornikom ovjerava:  ..... (ime, prezime, potpis)	Pečat nadležnog tijela:  M.P.

## UVOD

Izrada ovog UPU-a predviđena je Programom mjera za unapređenje stanja u prostoru na području Grada Hvara (04/02). Za izradu UPU-a Grad Hvar osigurao je digitalnu geodetsko-katastarsku podlogu.

Površina obuhvata UPU-a definirana je Prostornim planom uređenja Grada Hvara i iznosi 10,84 ha.

Cjelokupni UPU-a izrađen je u skladu sa Zakonom o prostornom uređenju i gradnji (NN 76/07 i 38/09), Pravilnikom o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova (NN 106/98, 39/04, 45/04 i 163/04) kao i drugim odgovarajućim zakonima koji pokrivaju problematiku prostora za koji se izrađuje ovaj UPU.

Potrebe izrade UPU-a proizašle su iz potrebe zaštite navedenog područja te realizacije projekta "Etno eko selo Velo Grablje" temeljem *Programa poticanja obnove raseljenih i zapuštenih sela "Etno-eko"* što ga provodi Splitsko-dalmatinska županija u svrhu proširenja turističke ponude (Službeni glasnik SDŽ br. 3/2005).

Projekt "Etno-eko sela" Splitsko-dalmatinske županije podržalo je Ministarstvo mora, turizma, prometa i razvitka. Program se temelji na županijskom Programu poticanja obnove napuštenih i devastiranih sela u Splitsko-dalmatinskoj županiji, a cilj projekta je revitalizirati i sačuvati male autohtone zone u njihovom izvornom obliku i funkciji, potaknuti razvitak poljodjelstva, obrtništva, trgovine i hotelijerstva, poticati proizvodnju zdrave hrane te povećati životni standard pučanstva srednjodalmatinskog primorja, otoka i Zagore, kako bi se ne samo vratio život u ta mjesta, već i kako bi se obogatila turistička ponuda.

Za nositelje ovoga Programa određene su udruge građana (vlasnici) te gradovi i općine na otocima, priobalju i Dalmatinskoj zagori, Splitsko-dalmatinske županija, Turistička zajednica Splitsko-dalmatinske županije te drugi zainteresirani subjekti i institucije.

Za potrebe izrade Urbanističkog plana uređenja naselja Velo Grablje izrađena je i Konzervatorska studija naselja Velo Grablje (izrađivač: APE d.o.o., glavni autor: Latica Tomašić, dipl.ing.arh.).

## POLAZIŠTA

### PROSTORNO RAZVOJNE ZNAČAJKE

Velo Grablje nalazi se u unutrašnjosti zapadnog dijela otoka Hvara, 10 km istočno od grada Hvara. Točni podaci o osnivanju Velog Grablja nisu sačuvani, no prema nekim podacima nastalo je u kasnom srednjem vijeku. Samo naselje nastaje u XVIII st. kada je i osnovana župa Sv. Kuzme i Damjana (1760. g.). 1886. godine izgrađena je posvećena crkva Sv. Kuzme i Damjana u naselju Velo Grablje.. Stanovnici se tradicionalno bave uzgojem vinove loze i maslina visoke kvalitete. Poznati su i po uzgoju lavande.

Broj stanovnika već desetljećima stalno opada, da bi danas iznosio jedva 21 (popis 2001.), uglavnom starijih osoba. Prosječna gustoća naseljenosti je 1 st/km . Stanovništvo po dobi spada u kategoriju "duboke starosti" (mlado 0,0%; zrelo 33,3%; staro 66,7%). Dijelovi naselja su zaseoci Konopljkova i Maslinica.

Gospodarska osnova počiva na poljodjelstvu. U naselju još uvijek djeluje poljoprivredna zadruha.

Administrativno Velo Grablje spada u Grad Hvar. Iako Velo Grablje raspolaže izuzetnom arheološkom i kulturnom baštinom, malo toga je uključeno u turističku ponudu. U prilaze,

uređenje, prezentaciju i osiguranje tih vrijednih kulturno povijesnih dobara do sada gotovo da nisu uložena nikakva sredstva.

Ideja Splitsko-dalmatinske županije i Grada Hvara da se pokuša revitalizirati ovo područje naišla je na odobravanje stanovnika Velog Grablja, kao i vlasnika dobara koji žive izvan naselja. Osnovna nit vodilja ove ideje je učiniti Velo Grablje atraktivnim za turizam upravo ističući njegovu različitost od većine ostalih mjesta koja su pretjeranom izgradnjom hotelijersko apartmanskih kapaciteta izgubila svoju «osobnost». Kroz prezentaciju svoje bogate povijesti, uživanju u gotovo netaknutoj prirodi okolice, ponudi domaćih ekološki proizvedenih specijaliteta i uzbudljivih planinarskih i biciklističkih izleta, te ograničenim brojem smještajnih kapaciteta sa svim potrebnim komforom, ali sa maksimalnom očuvanošću povijesnog naselja i njegove okolice, Velo Grablje bi trebalo postići svoju ekskluzivnost.

## **ZAŠTIĆENE PRIRODNE, KULTURNO-POVIJESNE CJELINE I AMBIJENTALNE VRIJEDNOSTI I POSEBNOST**

### **Prirodna baština**

Područje UPU-a zauzima prostor koji je atraktivan na mnogo načina. U elaboratu *Osnove za korištenje i zaštitu prostora grada Hvara i općina Stari Grad, Jelsa i Sućuraj* predložena je, između ostalog, i zaštita krajobraza kod Velog Grablja, bilo putem zakonske zaštite ili prostornim planovima.

Prirodni krajobraz – područje je pretežito krški prostor na kojem se mjestimice ističu velebne vapnenačke stijene, a mjestimice je obrastao u šume crnike, hrasta medunca, crnog jasena, makljena i borovice. Više predjele zauzima šikara crnog graba i dalmatinski bor. Uz naselja i na zapuštenim poljoprivrednim površinama prirodno se šire šume alepskog bora.

Kultivirani krajobraz – to su prirodna područja koja su modificirana antropogenim djelovanjem s karakterističnim načinom korištenja. Za šire područje Velog Grablja karakteristične su padine pod vinogradima, maslinama i lavandom. Nažalost, upravo je taj dio teško stradao u požaru 2003. godine, a obnovljen je samo manji dio.

Promjenom u načinima privređivanja te iseljavanjem iz mjesta većina je okolnih polja napuštena, tako da danas tek mreža kamenih *meja, duplih meja, kolnika i laza* ukazuje na nekadašnji ogroman trud koji su Grabljani uložili u pripitomljavanje prirode.

Urbanistički plan uređenja Velog Grablja granicom ne obuhvaća veći dio okolnih parcela i polja, no nemoguće je sagledati prostorni razvoj i karakteristike ovog mjesta bez sagledavanja mjestu pripadnog kultiviranog krajolika. Stoga je i Prostornim planom uređenja grada Hvara predviđena zaštita nekadašnjih agrikulturnih površina koje okružuju Velo Grablje, zajedno sa svim elementima koje je u krajolik dogradila ljudska ruka, te je izgradnja na ovim područjima minimalizirana i strogo uvjetovana.

Ljepotom se posebno ističu kameni rasteri na obroncima koji od Grablja vode prema Malom Grablju i moru, a koji su uslijed požara koji su uništili makiju ponovno postali u potpunosti čitljivi.

Prema podacima Ministarstva kulture, Uprava za zaštitu prirode, od 6. lipnja 2007., utvrđeno je da se na području obuhvata plana za sada ne nalazi niti jedna prirodna vrijednost zaštićena temeljem Zakona o zaštiti prirode (NN 70/05 i 139/08) i upisane u Upisnik zaštićenih prirodnih vrijednosti.



*Cijelo područje otoka Hvara evidentirano je kao kultivirani agrarni krajolik.*

### **Kulturno povijesna baština**

Za potrebe UPU-a izrađen je Konzervatorski elaborat naselja Velo Grablje, (izrađivač APE d.o.o.) u kojem je izložen povijesni pregled naselja i detaljno obrađena kulturno povijesna baština, kako materijana tako i nematerijalna

Točni podaci o osnivanju Velog Grablja nisu sačuvani, no prema postojećim povijesnim izvorima i lokalnoj predaji može se zaključiti da je naselje utemeljeno u kasnom srednjem vijeku kao stočarsko naselje (pri čemu su vjerojatno sudjelovale neke hvarske plemićke obitelji poput obitelji Gazzari). Eventualne tragove prethistorijskog života nalazimo u široj okolici Grablja, s južne strane brda Motokit, gdje se nalazi Babina Špilja.

O ranoj nastanjenosti ovog područja svjedoči crkva Sv. Vida (smještena uz takozvani *Općeni put*, prema Starom Gradu, neposredno nad mjestom) koju se spominje već 1205. godine, a za koju se po lokalnoj predaji smatra da u izmijenjenom obliku potječe od grčkih kolonizatora Hvara. O ovome na žalost nema pisanih dokaza, a izgled crkve modificiran je temeljitim popravcima provedenim 1875. godine.

Velo Grablje nalazimo u popisima stanovništva provođenim od 17. stoljeća, kada je imalo 8 obitelji i ukupno 50 stanovnika. U to je doba otok Hvar bio pod vladavinom Venecije, koja je trajala do 1797. godine, a za čije je vladavine gospodarski napredak otoka i samog Grablja bio dosta ograničen.

Uvođenjem poljoprivrednih kultura koje su postupno zamjenjivale stočarstvo u svojstvu primarne gospodarske djelatnosti, te dolaskom habsburške administracije 1797. godine koja uvodi određene inovacije, dolazi i do kontinuiranijeg razvoja i sljednog porasta broja stanovnika, kojih stoga u 18. stoljeću ima već četiri puta više (206), u 24 obitelji. Od 18. stoljeća se matične knjige vode u samom Velom Grablju, dok su se do tada za Grablje vodile u Hvaru, a od tada je prestao i običaj ukapanja grabaljskih pokojnika u hvarskim crkvama. Također, od 18. stoljeća zabilježeno je prvo strukturirano udruživanje mještana, koji od tada pa sve do 20. stoljeća osnivaju bratovštine, odbore i udruge u kojima se okupljaju muškarci i žene, te koji pomažu regulirati život mjesta.

Razdoblje posebnog gospodarskog prosperiteta, pa samim time i intenzivnog prostornog razvoja mjesta, počinje s 19. stoljećem, koje je započelo periodom francuske uprave (1805.-1813.) te se nastavilo pod Austro-Ugarskom. Tada je u Velom Grablju izgrađeno već 57 kamenih obiteljskih kuća, u kojima je živjelo 333 stanovnika u 56 obitelji. Austrougarska državna uprava pokrenula je izradu katastra za Grablje 1846. godine u sklopu sveobuhvatne državne katastarske izmjere.

Grablje je, kao i čitava Dalmacija, u drugoj polovini 19. stoljeća doživjelo uzlet vinogradarstva. Pojavom filoksere 1914. g. najveći dio vinograda je uništen i nikada više nije obnovljen u prijašnjem obimu. U tom razdoblju započinje intenzivniji uzgoj drugih kultura, a posebice aromatičnog bilja.

Između 1892. i 1902. utemeljena je i obnovljena Ružmarinska zadruga, koja je 1902. godine izgradila zgradu za destilaciju ružmarinovog (kasnije i lavandinog) ulja te ju opremila suvremenim uređajima. Godine 1900. utemeljena je Seoska blagajna, jedna od prvih u Dalmaciji (koja je već 1904. imala 130.000 kruna prometa), a ta je Blagajna ustanovila Pučku knjižnicu, te 'Sud dobrih ljudi' kao svojevrsan sud časti koji je trebao riješiti sporove među mještanima. Zadrugi dom izgrađen je 1905. godine, s konobom i uljarom u prizemlju, te dvoranom i dvije poslovne prostorije na katu. Kasnije će se toj zgradi dodati krilo u kojem su bile trgovina – magazin, te čitaonica.

Zajednička zgrada za kuhanje rakije izgrađena je na dotadašnjem bočalištu, 'Na Plot', 1936. godine, te opremljena suvremenim uređajima. Uređaji za destiliranje eteričnih ulja u zadrugi zgradi zamijenjeni su novijima 1950. i 1956. godine, te su i danas u uporabnom stanju.



Vrhunac razvoja mjesto je doživjelo početkom 20. stoljeća, kada je imalo gotovo 500 stanovnika, no taj se broj već do sredine 20. stoljeća prepolovio, da bi početkom 21. stoljeća na popisu bio svega 21 stanovnik, u 11 kućanstava. Dvadeseto je stoljeće dovelo i suvremene načine komunikacije: 1912. godine Grablje dobiva poštu, a 1921. telegraf, a zatim je 1939. godine izgrađena i cesta koja je preko Grablja povezala Stari Grad s Hvarom (asfaltirana 1969.), što je znatno olakšalo dopremu namirnica i otpremanje privrednih proizvoda i poštanskih pošiljaka. Godine 1957. seljani su financirali i gradili odvojak ceste Hvar-Stari Grad koji vodi do Na Plot, te ga 1972. asfaltirali. Unutar samog mjesta svi su kolni putevi asfaltirani 1990. godine, a 2000. godine izgrađena je makadamska cesta do Malog Grablja i Milne. U Velo Grablje doveden je 1945. telefon, koji je razveden po kućama tek 2003, 1960-te izgrađena je u mjestu trafostanica, a 2007. je u potpunosti proveden vodovod. Javne cisterne izgrađene su 1946. i 1956. na Petroru.

Prema Zakonu o zaštiti kulturne baštine zaštićena je ruralna cjelina Velo Grablje, upisana u Registar kulturnih dobara RH pod brojem Z-4648. Obuhvat zaštićene ruralne cjeline prikazan je na kartografskom prikazu 3. *Uvjeti uređenja, korištenja i zaštite površina te se na navedeni obuhvat primjenjuju odredbe Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara.*

*Unutar granice obuhvata UPU-a nema pojedinačno zaštićenih kulturnih dobara. (U kontaktnom području Velog Grablja zaštićena je crkva Sv. Vida s oznakom zaštite RST 0454-1970, gospodarska ladanjska kuća Kasandrić s oznakom zaštite RST 0514-0971, antički brodolom s oznakom A-64 te stambeno-gospodarske kuće u Dubovici s oznakom RST 1319-1988. Sve navedene pojedinačne građevine nalaze se izvan obuhvata ovog UPU-a.)*

### **Ocjena stanja kulturno-povijesnih vrijednosti**

Velo Grablje predstavlja vrlo dobro očuvanu urbanističku i arhitektonsku cjelinu, zahvaljujući (između ostaloga) i odsutnosti intenzivnog turističkog i gospodarskog razvoja.

Mjesto je smješteno na obroncima obraslim makijom, čije se dvije udoline spajaju ispod sela - na Lokvu, tvoreći impozantan usjek koji prolazeći podno Motokita i kroz Malo Grablje vodi sve do mora. Pješački putevi koji vode prema grabaljskim poljima – danas dosta zapušteni - zrakasto izlaze iz mjesta te vijugaju preko obronaka, obrasli gustim niskim raslinjem. Naselje je povoljno smješteno u smislu zaštite od vjetera – od sjevernog vjetera zaklonjeno je Glovom, sa Zapada brdom Zaglov, te s istoka Dubočcem, a otvoreno je prema jugu, s vizurom prema moru i Visu.

Prvi su grabaljski vinogradi i polja sađeni na zemlji crvenici na položajima ispod sela, dok su kasnije otkrivene prednosti pjeskovitog tla *salbuna* za uzgoj loze pa je i ono došlo na cijenu, čime je u privrednom smislu aktivirano svo tlo u okolici naselja. Da bi se tlo moglo obrađivati, ručno se čistilo od kamena koji je slagan u meje i gomile. Velograbljani su potpuno pripitomili prirodni krajolik koji ih je okruživao: kameni geometrijski raster kojim je premrežen sav krajolik vidljiv iz Velog Grablja trag je njihovog višestoljetnog rada u ovom prostoru.

Danas je na mnogim opožarenim mjestima nemoguće utvrditi raniji izgled krajolika; okolina Velog Grablja je teško stradala u nizu požara tijekom 20. stoljeća. Iako su Velograbljani uglavnom raseljeni, dio njihovih poljoprivrednih površina još se obrađuje.

U smislu povijesne parcelacije kao žarište prostornog razvoja poljoprivredne ere Grablja može se iščitati župna crkva Sv. Kuzme i Damjana, nekada srednjovjekovna crkva znatno manjih proporcija, te splet zbijenih, organski isprepletenih uličica s njezine istočne strane (iako je danas gradnja na tim parcelama bitno recentnijeg datuma). Na povišenim pozicijama udaljenijim od crkve nalazili su se raštrkano smješteni sklopovi pojedinih obitelji, što je prostorna organizacija koja se uklapa u stočarsku prošlost mjesta.

U Velom Grablju stambene su kuće često impozantnih dimenzija i skladnih proporcija, kvalitetne izvedbe, ujednačene građevne tipologije do razine detalja. Gotovo bez iznimke imaju prostrano gospodarsko prizemlje te niz pratećih gospodarskih građevina – gustirne, krušnu peć, staje i slično. Riječ je o kućama koje su pretežno građene tijekom XIX i XX stoljeća, s prostranim i skladnim glavnim pročeljima okrenutim prema moru ili prema građevinama na suprotnom obronku mjesta.

Naselje je građeno tipološki disciplinirano, vrlo koherentnim stilom i ujednačenim materijalima, bez bitnih pojedinačnih odstupanja od cjeline.

Sustavno su korišteni tradicionalni materijali, poput kamena i vapnenog veziva s dodatkom crvenice, ali i neki suvremeniji, poput utorenog crijepa kojim su krovšta sustavno obnavljana tijekom XX stoljeća.

Prvotno građenje *u mortvo* zamijenjeno je u potpunosti građenjem *u živo*, s vapnenim vezivom između kamenih blokova, pa je tako u Velom Grablju danas gotovo nemoguće naći građevinu, pa čak i ruševinu ili staju, koja bi bila građena *u mortvo*, bez veziva.

Kod građenja *u živo* u vapneni se mort često dodavao određeni postotak zemlje crvenice, ovisno o čijoj količini bi vezivo poprimilo toplu, crvenkastu nijansu.

Kamen za gradnju bio je prirodan izbor za grabaljske graditelje kroz stoljeća, a vadio se lokalno, ovisno o namjeni. Boja mu je pretežno vrlo svijetlo siva, no ima i bijelog kamena, tzv. hvarskog mramora, od kojeg je izgrađena i župna crkva.

Za Velo Grablje tipična je odsutnost balkona, dok je boravak u vanjskom prostoru u većem broju primjera riješen dozidavanjem niže građevine čiji se ravan krov koristi u svojstvu terase.

Graditeljski korpus Velog Grablja obuhvaća gotovo sve stupnjeve razvoja tradicijske kuće, od primarnog oblika *potlehušice* do kuća *na tri poda*, koje odražavaju ekonomski procvat mjesta tijekom 19. i prve polovice 20. stoljeća. Iako je u osnovi naselje rasutog tipa - kakvo su osnivali stočari - Velo Grablje je kasnijim razvojem oblikovano po četvrtima, relativno organiziranom izgradnjom nizova uz zavojite prilazne puteve, ali i izgradnjom sklopova zgusnutom u uličicama oko monumentalne župne crkve i crkvenog trga, čime je formirano središte mjesta kakvo je inače karakteristično za primorske gradiće ali je strano graditeljstvu krasa.

Zanimljivo je da ne nalazimo niti jednu sačuvanu (za kras tipičnu) katnicu sa solarom: Nekoliko sačuvanih solara pretvoreno je u betonske terase ili balkone, dok su ostale katnice nadograđene u višekatnice pri čemu je solar uklonjen pa na pročeljima nalazimo vrata prvog kata koja 'vise' u zraku.

Gotovo sve sačuvane stambeno-gospodarske zgrade su višekatne – jednokatnice s potkrovljem, dvokatnice i dvokatnice s potkrovljem, te znaju doseći impresivne dimenzije, no niti jedna ne nadvisuje niti ne nadmašuje dimenzijama župnu crkvu kao neprijeporno središte mjesta.

Na građevinama u Velom Grablju zbog male količine oborina i velikog broja sunčanih dana ne nalazimo istaknute završne vijence pod krovštem.

Krovovi, koji su prvobitno bili pokriveni kamenim pločama, danas su gotovo u potpunosti zamijenjeni i pokriveni kupom kanalicom ili utorenim crijepom.

Javne građevine pretežno nose stilska i tipološka obilježja kraja XIX stoljeća, s jakim utjecajem građanske arhitekture iz koje su preuzimani pojedini elementi (na primjer stolarija) ili čitave kompozicije (poput glavnog pročelja zgrade Zadruga).

Suvremena izgradnja bez ambijentalne vrijednosti, izvedena u armiranom betonu ili betonskim bloketima, uglavnom se svodi na pomoćne građevine malog volumena, poput garaža i vanjskih sanitarnih čvorova, s izuzetkom dviju stambenih prizemnica vrlo malih dimenzija.

## **OCJENA MOGUĆNOSTI I OGRANIČENJA RAZVOJA U ODNOSU NA DEMOGRAFSKE I GOSPODARSKE PODATKE TE PROSTORNE POKAZATELJE**

### **Temeljni problemi i razvojna ograničenja**

Problematiku Velog Grablja ovdje moramo promatrati u sklopu otoka Hvara kao cjeline, jer se radi o specifičnoj otočnoj sredini. Stanovništvo Hvara postupno stagnira zbog smanjenja prirodnog prirasta i porasta broja ljudi u trećoj dobi. Zbog monokulturnog razvoja dio se mlađih ljudi (zbog otočke izolacije i potrebe školovanja i rada u drugim djelatnostima) seli u veće gradove (Split, Zagreb) ili u inozemstvo.

Istodobno, otočki prostori postaju privlačniji za sezonsko zapošljavanje u turizmu. Značajan ograničavajući razvojni faktor je i nešto nepovoljnija obrazovna struktura stanovništva i zaposlenih te menadžerskih kadrova nedovoljno osposobljenih za tranzicijske i globalne procese.

Jedan od većih problema je nedostatak poticajnih mjera države u cilju ublažavanja otežanih uvjeta života na otocima. Znatno veći transportni troškovi, pomanjkanje kvalitetnih razvojnih programa i jednostrana gospodarska struktura u znatnoj mjeri će ostati i nadalje razvojna ograničenja. Prometna povezanost s kopnom je nedostatna, kao i veza otoka međusobno. Dodatni problem naselja Velo Grablje je i njegovo sustavno zapostavljanje tijekom proteklih desetljeća, kada su sve snage usmjeravane na razvoj turizma u većim mjestima otoka, posebice onih na obali.

Infrastruktura je drugi bitan faktor ograničenja. Uz nedostatnu mrežu prometnica i ograničenja vodoopskrbe posebno su naglašeni problemi nedostatak sustava odvodnje i sustava zbrinjavanja otpada. Kanalizacijske mreže nema, osim u naselju Hvar, što je poseban problem za razvoj turističkih područja na južnoj obali. Sadašnje odlagalište otpada ne zadovoljava kriterije sanitarnog deponiranja, a predstavlja i stalnu opasnost kao izvor požara u ljetnim mjesecima. Ograničene mogućnosti vodoopskrbe su značajan prag ograničenja ukupnih razvojnih kapaciteta otoka.

### **Ograničenja koja proizlaze iz prirodnih osobitosti**

Na otoku Hvaru veliki značaj imaju kvalitetne poljoprivredne površine među kojima je i područje Velog Grablja, na kojima je potrebno spriječiti bilo kakvu novu izgradnju, obzirom na to da je na otoku kvalitetno zemljište rijetko i tim vrednije.

Potrebno je maksimalno zaštititi postojeće površine koje su vrijedan prirodan resurs kao što su južne padine otoka, sa poznatim vinogradima, ali i maslinicima i nasadima lavande. Građevinska područja potrebno je formirati uvažavajući maksimalnu zaštitu vrijednih prirodnih područja (posebno vinogradi).

Za sam obuhvat UPU-a ograničenja proizlaze i iz bioloških, geoloških, arheoloških i kulturno-povijesnih specifičnosti prostora, bez kojih, ukoliko budu narušena ili uništena, lokalitet gubi svoju atraktivnost i posebnost, a time i vrijednost.

### **Ograničenja koja proizlaze iz planskih opredjeljenja**

S gospodarskog gledišta, Hvar, kao i ostali otoci, nekad je bio gospodarska cjelina, prometno izolirana pa su se na njemu obavljale sve neophodne djelatnosti. Prvenstveno su to bile poljoprivreda, stočarstvo, ribarstvo, pomorstvo, eksploatacija i obrada kamena, a nakon 1960-tih i komunalne i ostale prateće djelatnosti. Danas je turizam monokulturna aktivnost Hvara, koju tek nadopunjuju ostale djelatnosti.

Pozitivni efekti takvog stanja su bolja valorizacija prirodnih resursa, kulturne baštine i sporta, veće zapošljavanje i stvaranje većeg bruto domaćeg proizvoda, povećanje individualnog i javnog standarda te u većim proračunskim prihodima.



Negativni efekti su prvenstveno sezonski karakter poslovanja i to ne samo turizma, već gotovo i cijele ostale privrede, nesigurnost turističkog prihoda i prometa zbog konjunkturalnih fluktuacija ali i političkih i ratnih rizika te cijeli niz nepovoljnih efekata koji su uvjetovani sezonskim karakterom poslovanja turizma. Poseban problem je rasprodaja kvalitetnih zemljišta, i izgradnja predimenzioniranih turističkih kapaciteta.

Razvoj turizma zahtijeva i značajna ulaganja u infrastrukturu, posebno za aktiviranje novih turističkih područja izvan samog naselja Hvar, te ulaganje radi dosljednog i cjelovitog provođenja zaštite okoliša, a posebno zaštite mora i obale koji su i najvažniji turistički resursi.

## CILJEVI PROSTORNOG RAZVOJA I UREĐENJA

Naselje Velo Grablje razvijat će se u budućnosti u skladu sa svojom sadašnjom funkcijom naselja u sklopu Grada Hvara.

Cilj prostornog uređenja naselja Velo Grablje je zaštita vrijednih dijelova kulturnog i prirodnog naslijeđa, poboljšanje infrastrukturne opremljenosti i opremljenosti javnim prostorima i sadržajima te stvaranje preduvjeta za razvoj temeljen na omogućavanju bavljenja poljoprivredom, tradicionalnim zanatima te uslugama u turizmu.

Navedeno je potrebno ugraditi u UPU naselja Velo Grablje koji se temelji na sljedećim polazištima:

1. **Zaštita, očuvanje i primjereno prostorno vrednovanje vrijednih dijelova kulturne baštine:** ovo se odnosi na povijesnu cjelinu naselja Velo Grablje te stvaranje takvih prostorno-funkcionalnih rješenja kojima će elementi zaštićene kulturne baštine postati ne samo element identiteta naselja već i doprinijeti njegovom razvoju.
2. **Zaštita postojećih prirodnih vrijednosti naselja:** Krajolik koji okružuje naselje Velo Grablje i čini njegov prirodni okvir, a koji je većim dijelom i kultiviran ljudskom rukom predstavlja jednu od temeljnih vrijednosti kulturnog krajolika te bez njega naselje ne može funkcionirati kao smislena cjelina. Svrha zaštite krajolika Velog Grablja jest osigurati njegovu kvalitetu te zaštititi identitet područja u kojem se nalazi. Stoga se preporuča spriječiti izgradnju u pejzažu, očuvati okolni krajolik u zatečenom stanju te revitalizirati tradicijske metode poljodjelstva, koje su svojim potrebama i metodama uvjetovale nastanak krajolika kakav je danas.
3. **Omogućavanje novih sadržaja:** stambene i mješovite namjene, javne i društvene namjene, uređenje javnih zelenih površina te uređenje i komunalno opremanje građevina i prostora, radi podizanja kvalitete života i standarda stanovništva.
4. **Planiranje sadržaja javnih i društvenih namjena te javnih prostora** sukladno procjenama trenutnog i budućeg broja stanovnika naselja kao i broja posjetitelja gledano u kontekstu turističke revitalizacije naselja.
5. **Osiguravanje prostora i koridora za promet, energetska, vodoprivredna i ostala komunalna infrastrukturu.** Ovo se odnosi na planiranu rekonstrukciju postojećih prometnica te izgradnju novih površina za parkiranje, rekonstrukciju pješačkih komunikacija te rekonstrukciju vodova infrastrukture.
6. **Usklađenje javnih interesa sa potrebama vlasnika i korisnika građevina i građevinskog zemljišta.**

## ODABIR PROSTORNE I GOSPODARSKE STRUKTURE

Osnovni cilj razvitka definiran je kao dostizanje visoke kvalitete življenja kroz poticanje razvoja gospodarstva te očuvanja kulturnog identiteta čitavog područja.

Kako je turizam u posljednje vrijeme postao glavna gospodarska djelatnost na otoku, a sukladno opredjeljenju Grada Hvara za poticanjem turističkog razvoja na cijelom području i gledano kroz županijski program razvoja "etno-eko sela" cilj je da se Velo Grablje sa svojim prostornim, građevno-arhitektonskim i ambijentalnim vrijednostima postupno pretvori u atraktivnu boravišno-izletničku destinaciju bogatu različitim oblicima/sadržajima etno-eko smještajne, izvan-smještajne i kulturno-zabavne ponude. Ovo je i glavni zaključak *Projekta revitalizacije etno-eko sela na području SDŽ – Poslovno-upravljački model i studija izvodljivosti: selo Velo Grablje* što ga je za naselje Velo Grablje izradio Institut za turizam iz Zagreba (autori: dr. sc. Ivo Kunst i dr. sc. Renata Tomljenović).

## OČUVANJE PROSTORNIH POSEBNOSTI NASELJA ODNOSNO DIJELA NASELJA

**PPUG Hvara** s osnova zaštite kulturnih dobara određuje kao područje posebnih ograničenja u korištenju u kategoriji

*Kultivirani krajobraz* – čitavi teritorij grada Hvara, u čijem su sastavu oblikovno vrijedna područja gradske cjeline Hvara i seoskih cjelina Brusja, Velog i Malog Grablja, Zrača, Plosnog rata, Jagodne i Sv. Nedilje.

Vrijednost krajobraza, prirodnog i kultiviranog, vrlo je velika upravo između Malog i Velog Grablja, te na produžetku uvala i kanjona, kao što je onaj između Milne i Malog Grablja, gdje prevladavaju maslinici. Nadalje između Malog i Velog Grablja ispod strmih stijena očuvane su terase ograđene suhozidom na kojima se još djelomično uzgaja lavanda i masline, dok ih je dio zapušten. Oba naselja pažljivo i kvalitetno su ukomponirana u krajobraz. Cijelo ovo područje treba zaštititi kao značajni krajobraz, tim prije što je on dio jedne šire slike koju s jedne strane između Hvara i Milne čini visoravan sa terasastim vinogradima, a sa druge, južne strane oko Sv. Nedilje strmi vinogradi s najkvalitetnijom lozom.

Krajobrazne vrijednosti treba vrednovati i štititi na način da se:

- čuvaju prirodne raznolikosti
- sačuvaju područja prirodnih biotopa
- osigura zaštita i primjereno uređivanje krajobraznih vrijednosti
- štiti bio raznolikost
- infrastrukturni koridori planiraju i projektiraju tako da se štite vrijednosti krajobraza, te da se uspostavljaju zajednički koridori
- izgradnja provodi na način da se ne oštećuju krajobrazne vrijednosti
- zaštitne šume i javne zelene površine štite se PPUG od sječe i krčenja.

**Skupine stabala i pojedinačna stabla** pridonose vizualnom identitetu naselja i svjedoče o nekim prošlim vremenima i nastojanju stanovnika da učine prostor u kojem žive ugodnijim i ljepšim. UPU-om se prepoznaju:

1. Drvored borova i čempresa uz put prema križu ispred cisterne
2. Stabla čempresa, duda i hostuje (ladonje, koprivića) uz župnu crkvu.
3. Stablo hostuje uz cestu iz Malog Grablja.

## Zaštita kulturno povijesnih spomenika i cjelina

U skladu s valorizacijom prostorne organizacije i arhitekture za zaštićenu zonu naselja utvrđen je sustav mjera zaštite B.

Unutar obuhvata Plana nema pojedinačno zaštićenih spomenika kulture.

Za **zonu B** (područje različitog stupnja očuvanosti povijesne strukture) odgovara režim zaštite osnovnih elemenata povijesne planske matrice i pejzažnih vrijednosti, te pojedinih skupina i pojedinačnih građevina unutar kojih je potrebno očuvati sva bitna obilježja i strukture. Uz mogućnost intervencija u povijesne strukture kod prilagođavanja novim funkcijama i sadržajima, odnosno uz metode sanacije, konzervacije, konzervatorske rekonstrukcije i rekonstrukcije, u zoni B moguća je i zamjenska gradnja na mjestima ruševnih tradicijskih gradnji i ruševina i to u njihovom izvornom tlocrtnom gabaritu koja mora biti tipološki usklađena s okolinom i poštovati osnovne karakteristike prostora u pogledu položaja na parceli, volumena i oblikovanja građevina.

#### Opći uvjeti zaštite kulturnog naslijeđa

Zaštita graditeljske baštine temelji se na načelu integralne zaštite prostora, te na očuvanju autentičnosti putem predviđenog očuvanja izvornih obilježja prostora. Modaliteti zaštite određuju se prema kriteriju zoniranja, te prema propisanim mjerama zaštite.

Kulturna baština Velog Grablja ima kulturno-povijesnu, ambijentalnu, arhitektonsku, etnološku i dokumentarnu vrijednost. Zaštita graditeljske baštine Velog Grablja provode se sa ciljevima temeljenim na Zakonu o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara RH, a to su:

- očuvanje povijesne slike naselja i okolnog prostora kao nedjeljive cjeline;
- vrednovanje i zaštita mjesne graditeljske baštine, te njezino prenošenje slijedećim generacijama;
- očuvanje i obnova svih građevina i sklopova s kulturno-povijesnim ili ambijentalnim obilježjima, te povijesnih javnih prostora i puteva i njihove opreme;
- sprječavanje radnji koje bi ugrozile integritet i kulturni identitet mjesta i njegove materijalne baštine;
- zaštita i očuvanje prirodnog i kultiviranog krajolika kao osnovne prostorne vrijednosti te toponima koji ga opisuju;
- očuvanje povijesnih trasa i oblikovanja puteva, te povijesne parcelacije i krajolika;
- očuvanje izvornih, tradicijskih sadržaja mjesta, zajedno s njegovom nematerijalnom baštinom - autohtonih poljoprivrednih kultura, tradicionalnog načina obrade zemlje, vještina i obrta, običaja, leksika i toponima, itd.;
- reguliranje svih oblika izgradnje i općenito svih intervencija u prostoru, kako bi se očuvao izvorni izgled prostora.

U smislu ostvarenja ostalih razvojnih ciljeva spomeničku je baštinu, a samim time i identitet mjesta, nužno zaštititi od devastacije i neprimjerenih intervencija. Naime, gubitkom vizualnog identiteta do kojeg bi dovela pojedinačna neregulirana gradnja i nenadzirana obnova postojećih zgrada, osim što bi došlo do nenadoknadivog gubitka za opću kulturnu baštinu, mjesto bi vrlo brzo izgubilo i gotovo sav turistički potencijal i temelj za daljnji ekonomski razvoj.

Stoga je jedan od osnovnih ciljeva osigurati plansku i reguliranu obnovu mjesta, krenuvši od postojećih zgrada, te uvjetovati novu izgradnju u najmanjoj mogućoj količini, ali i na vizualno najprihvatljiviji način, vodeći računa o očuvanju integriteta ukupnog ambijenta, svih relevantnih vizura i pripadnog krajobraza.

**Ciljevi zaštite graditeljske baštine Velog Grablja**, kao i njegovog šireg prostora su:

- istraživanje, vrednovanje i zaštita lokalne graditeljske baštine, radi stručne zaštite i uključivanja u razvojne programe Velog Grablja;
- zaštita potencijalnih arheoloških lokaliteta u skladu s načelima arheološke i konzervatorske struke;
- uspostava uravnoteženih odnosa između povijesnih oblika graditeljske baštine i suvremene izgradnje.

- zaštita i očuvanje prirodnog i kultiviranog krajolika kao temeljne vrijednosti prostora
- očuvanje i revitalizacija zapuštenih poljoprivrednih površina, tradicijskog načina njihovog korištenja i parcelacije
- očuvanje povijesnih trasa i oblikovanja pješačkih i drugih putova
- očuvanje povijesne slike naselja i okolnog prostora kao nedjeljive cjeline
- revitalizacija izvornih, tradicijskih sadržaja, obrta, običaja i drugih elemenata nematerijalne baštine
- očuvanje karakterističnih toponima i krajolika koji obilježavaju

Kod definiranja postavki očuvanja, zaštite i obnove kulturne i prirodne baštine Velog Grablja i očuvanja njegovog identiteta, kao polazišta su korištena slijedeća načela zaštite:

- kulturna i prirodna baština predstavljaju temelj identiteta mjesta i dokaz su povijesnog kontinuiteta njegovog razvoja, te ih je nužno štititi od svake daljnje devastacije i degradacije njezinih temeljnih vrijednosti;
- prostorna je baština punopravni dio kulturnog nasljeđa, a rezultat je ljudskog djelovanja kroz povijest
- osim građevina umjetničkog graditeljstva i reprezentativnih primjera povijesnih stilskih pravaca, kulturnu baštinu punopravno čine i skromna ostvarenja tradicijske izgradnje, koje bi kao nositelje prostornog identiteta trebalo čuvati u njihovoj izvornoj namjeni;
- prirodni krajolik je jedinstven i neponovljiv u svojem obličju, pa svako širenje građevinskih zona u kvalitetne krajobrazne prostore znači trajno osiromašenje krajolika

Posebnu ambijentalnu vrijednost predstavlja specifično oblikovanje grabljanskih ulica, pa je nužno očuvati njihove trase i obnoviti izvorno popločenje. Kako je u mjestu potrebno provesti opsežne radove na infrastrukturi, nužno je osigurati da sve preostalo izvorno popločenje bude detaljno dokumentirano te da se na temelju te dokumentacije napravi projekt novog popločenja koji treba odobriti Konzervatorski odjel u Splitu.

Za arheološku zonu, koja obuhvaća šire područje, predlaže se provođenje sondiranja od strane neke od ovlaštenih ustanova, na temelju čijih nalaza bi se provela detaljna arheološka istraživanja. Nalaze bi trebalo dokumentirati i valorizirati u skladu s uobičajenom arheološkom znanstvenom praksom, te odlučiti o njihovoj eventualnoj prezentaciji in situ i eventualnom osnivanju mjesnog muzeja u kojem bi se nalazi izložili.

Elaboratom nematerijalne kulturne baštine trebalo bi dokumentirati lokalni jezik, izričaj, usmenu predaju, izumrle i očuvane običaje vezane kako uz životni ciklus, tako i uz praznike, blagdane i godišnja doba. Posebnu bi pažnju trebalo obratiti na dokumentiranje tradicijskih znanja, vještina, te obrta i poljodjelstva.

#### **CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA NASELJA**

Na području obuhvata UPU-a planirano je Etno-eko selo s naglaskom na **ekoturizmu te kulturnom i tematskom turizmu**.

Uzimajući u obzir specifičnosti cijelog područja Grada Hvara, valja u što je moguće većoj mjeri sačuvati postojeće vrijednosti, a turističke objekte osmisлити tako da u što manjoj mjeri narušavaju ovaj osjetljivi sustav.

Približavanje prirodne i kulturne baštine (putem projekta "*Etno-eko selo*" Velo Grablje - Malo Grablje) javnosti i lokalnom stanovništvu putem dodatnog obrazovanja poučnim stazama i radionicama omogućiti će njezinu integraciju u ostale aspekte života tj. prirodna i kulturna baština postat će alternativni potencijal u smislu bogatije i kvalitetnije turističke ponude i malog poduzetništva. Aktivni i stručni turizam temeljen na prirodnoj i kulturnoj baštini otoka Hvara i

isticanje posebno bogate povijesti naselja Velo Grablje, produžiti će turističku sezonu na cijelu godinu što će se ujedno odraziti i na rad prateće infrastrukture.

Osnovni ciljevi projekta "*Etno-eko selo Velo Grablje*" su:

- valorizacija i kategorizacija prirodne i kulturne baštine kao jednog od subjekata održivog razvoja,
- društveno-ekonomski razvoj naselja,
- planirati uređenje javnih i društvenih sadržaja i objekata sa centralnim objektom,
- planirati uređenje prometnica i ulica (kaleta), parkirališta te mjesne pjace
- oživljavanje izvansezonskog turizma,
- oblikovati jedinstveni i cjeloviti turistički proizvod kroz nove oblike turizma,
- razvoj **ekoturizma**
  - stimulirati razvoj tradicionalnih oblika poljoprivrede uz mogućnošću uključivanja gostiju u tradicionalne metode proizvodnje vina, lavande i drugog začinskog bilja te plasiranje proizvoda unutar samog naselja (enoteke, konobe, enološki muzej i sl.),
  - adekvatna prezentacija prirodnih znamenitosti te biljnog i životinjskog svijeta na širem području, gdje bi se na području naselja Velo Grablje mogao organizirati prihvata gostiju, odmorišni punktovi te polazne i/ili krajnje točke za pješačke ture.
- razvoj **kulturnog turizma**
  - njegovanje i prenošenje nematerijalne kulturne baštine putem organiziranih prezentacija, seminara, skupova, ljetnih škola, i sl.
  - autohtona gastronomska ponuda,
  - vrijednosti krajobraza i posebice njegove humane dimenzije trebale bi se istaknuti definiranjem i formiranjem šetnice koja je povezivala postojeće povijesne građevine, s potencijalno novim mjestima odmora i vidikovaca (elementi koji bi omogućili postavu privremenih struktura namijenjenih zadovoljenju specifičnih potreba potencijalnih korisnika prostora u cilju obogaćivanja turističke ponude, ali i povećanja kvalitete života autohtonog stanovništva),
- razvoj **tematskog turizma**
  - formiranje tzv. **3E** točaka u skladu sa razvojem kulturnog i ekoturizma na području naselja Velo Grablje,
  - stvaranje jedinstvenog doživljaja kombiniranjem navedenih oblika turizma.

## UNAPREĐENJE UREĐENJA NASELJA I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

U svrhu unapređenja uređenja naselja i komunalne infrastrukture potrebno je planskim mjerama:

- osigurati prostore za smještaj javnih sadržaja i izdvojiti prostor javnog interesa (ceste, javne pješačke površine, zelene površine i dr.)
- osigurati preduvjete za opremanje zemljišta komunalnom infrastrukturom, lociranje građevina infrastrukture izvršiti u suradnji s javnim poduzećima koji su nosioci djelatnosti,
- stvaranje uvjeta za porast stambenog standarda, standarda urbane opremljenosti, socioloških i ekoloških uvjeta, stvaranje urbanog ozračja s elementima prepoznatljivosti,
- stvaranje urbane strukture primjerena mjerila,
- oblikovanje okoliša pojedinih kompleksa/važnijih objekata;
- potrebno je ostvariti nadogradnju u vidu uređivanja i opremanja prostora i izgradnje objekata društvenog standarda u funkciji naselja,



- treba sačuvati postojeće vizurne kontinuitete i ekspozicije, ili unaprijediti/naglasiti uvođenjem novih elemenata,
- potrebno je planirati poboljšanje postojeće i gradnju nove prometne infrastrukture (osuvremeniti postojeće osnovne mreže prometa i prilagođavati ih novim standardima, osigurati prostorne uvjete za izgradnju novih objekata i dijelova mreža, izgraditi nove dijelove trasa prometnica)
- urbano uređenje određeno kriterijem obvezne komunalne opremljenosti (opremanje instalacijama vodoopskrbe i odvodnje, mrežom elektroopskrbe i telekomunikacija), postojeće komunalne infrastrukturne sustave osuvremeniti i proširiti i osigurati prostorne uvjete za izgradnju novih objekata i dijelova mreža).

## PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

Temeljni pristup izradi UPU-a za naselje Velo Grablje zasniva se na:

- omogućavanju revitalizacije i urbanog razvoja naselja uglavnom obnovom i rekonstrukcijom postojećih građevina;
- komunalnom opremanju naselja;
- pružanju prostornih preduvjeta za obnovu i rekonstrukciju postojećih i izgradnju novih javnih i društvenih sadržaja;
- uključenju prirodnih vrijednosti u tkivo naselja;
- stvaranju preduvjeta za brži razvoj ugostiteljsko-turističkih djelatnosti u sklopu šireg projekta obnove i revitalizacije starih naselja u Splitsko-dalmatinskoj županiji.

U skladu sa odredbama PPUG Hvara, prišlo se izradi UPU-a vodeći računa o:

- Demografskom razvoju – za razliku od nekih drugih naselja koja su uključena u projekt obnove etno-eko sela Splitsko-dalmatinske županije naselje Velo Grablje je "živo naselje" sa stalnim stanovnicima.
- Imovinsko – pravnim odnosima – temeljite društvene promjene u proteklom razdoblju, imaju i neposredan utjecaj na način korištenja prostora. UPU naselja Velo Grablje uzima u obzir interese korisnika prostora kao i mogućnosti etapne i postupne realizacije.
- Površine za izgradnju – dimenzionirane su u skladu s odredbama Prostornog plana uređenja Grada Hvara i sa procjenom budućeg razvoja naselja.
- Namjene površina – danas prihvaćene spoznaje o potrebama i mogućnostima kvalitetnog razvoja naselja rezultirale su usmjeravanjem prvenstveno prema poboljšanju kvalitete života, a ne na kvantitativno povećanje broja stanovnika.
- Prometni i infrastrukturni sustavi – planom je predviđeno unapređenje prometnog sustava naselja (prvenstveno kroz rješavanje tzv. "prometa u mirovanju") te obnova, osuvremenjivanje, proširenje i daljnji razvoj komunalne infrastrukture.
- Zaštita vrijednosti prostora i okoliša – jedna od prioritarnih mjera zaštite prostora, kao temeljnog razvojnog resursa odnosi se na održivi razvoj naselja te zaštitu kulturnih i prirodnih vrijednosti naselja – kako onih formalno zaštićenih tako i cjelokupnog kulturnog krajolika naselja i njegove okolice što je prepoznato kao osnovni resurs za budući razvoj temeljen na uslužnim djelatnostima.

U sklopu gradivih površina u području obuhvata UPU-a, odredbama za provođenje definiran je način i uvjeti rekonstrukcije postojećih građevina. U realizaciji pojedinih zahvata potrebno je u najvećoj mogućoj mjeri koristiti dostignuća suvremene tehnologije i poštivati zakonske propise te smjernice za zaštitu i očuvanje kulturnog i prirodnog naslijeđa.

Prema dopustivosti namjena i vrstama intervencija u prostoru na području ovoga UPU-a razlikuju se:

- površine za stanovanje,
- prostori za javne i društvene sadržaje,
- prostori za ugostiteljsko-turističke sadržaje,
- prostori javnih i drugih zelenih površina,

### **Površine za stanovanje**

Površine za stanovanje odnose se na područja stambene te mješovite – pretežito stambene namjene. Površine za stanovanje smještene su u okviru glavne izgrađene strukture naselja poštujući tradicionalnu matricu naselja, a u potpunosti čuvaju povijesnu sliku Velog Grablja, s obzirom da se radi o rekonstrukciji postojećih građevnih struktura.

### **Površine za poslovne sadržaje**

Poslovni sadržaji mogući su kao dodatni sadržaji u predjelima mješovite – pretežito stambene namjene te mješovite – pretežito poslovne namjene. Ova namjena planirana je u postojećim građevinama koje imaju gabarite dovoljne veličine da udovolje zahtjevima poslovne namjene. Dodatni kriteriji bili su mogućnost (kolnog) pristupa te današnje korištenje građevine: drži se da je za danas napuštene građevine pogodnija mješovita namjena koja bi zbog veće fleksibilnosti namjena trebala omogućiti bržu obnovu građevine.

### **Prostori za javne i društvene sadržaje**

Na površinama javne i društvene namjene – vjerske nalaze se postojeće vjerske građevine (crkva i župni dvor). Javna i društvena namjena planirana je i na prostoru zadružnog doma i nekadašnje škole, nekadašnje pošte te javne zgrade za pečenje rakije. Osim na prostorima koji su rezervirani za građevine javne i društvene namjene, izgradnja takvih sadržaja moguća je i u predjelima stambene te mješovite namjene.

### **Prostori za ugostiteljsko-turističke sadržaje**

Na površini planirane ugostiteljsko-turističke namjene – hotel s pratećim sadržajima planira se smještaj manjeg hotela do 80 ležajeva uz mogućnost otvaranja i pratećih sadržaja. Ugostiteljsko-turistički sadržaji mogući su i na površinama mješovite namjene – pretežito poslovne u obliku pansiona, vila, manjih hotela, ugostiteljskih građevina i prostora za pružanje osobnih usluga.

### **Prostori javnih i drugih zelenih površina**

Značajan dio područja obuhvata zauzimaju zelene površine: javne zelene površine (parkovi) i druge zelene površine. Ove površine oplemenjuju prostor i stvaraju ugodne oaze autohtonog zelenila u inače zbijenoj strukturi naselja. Zelene površine okružuju naselje sa svih strana i čine kontaktnu zonu prema potpuno prirodnom raslinju okolnog terena. Ove površine zajedno sa naseljem čine jedinstvenu sliku kulturnog krajolika šireg područja naselja Velo Grablje.

## **STAMBENA NAMJENA**

Površine stambene namjene (S) su površine na kojima su postojeće i planirane građevine stambene namjene: stambene građevine (obiteljske kuće) te stambeno-poslovne građevine.

Stambenim građevinama smatraju se građevine individualne stambene izgradnje: obiteljske kuće tj. građevine sa najviše 3 stana.

Stambeno-poslovnim građevinama smatraju se građevine individualne stambene izgradnje koje uz stambene jedinice imaju i prateće sadržaje, uključivo i prostore za smještaj gostiju (sobe ili apartmani).

U predjelima stambene namjene dozvoljene su i sve javne namjene, ali uz pridržavanje uvjeta za izgradnju i oblikovanje koji vrijede za stambene građevine.

U predjelima za stanovanje, u sklopu stambenih jedinica, moguće su turističke djelatnosti u vidu turističkih usluga koje građani pružaju u svojim domaćinstvima (soba, apartman, studio apartman, pansion) te turističkih usluga u seljačkim domaćinstvima. Sadržaji turističkih djelatnosti mogu zauzimati do 30% BRP na građevnoj čestici, ali nije dozvoljena izgradnja isključivo turističkih sadržaja bez osnovne funkcije stanovanja.

U sklopu stambeno-poslovnih građevina moguće su manje ugostiteljske djelatnosti (bistroi, konobe, kušaonice), radionice tradicionalnih i tihih obrta te pružanje osobnih usluga (intelektualne usluge, zdravstvene, terapijske, njega tijela i sl.). Sadržaji poslovnih djelatnosti mogu zauzimati do 30% BRP na građevnoj čestici.

Na površinama stambene namjene ne mogu se smještavati trgovine. Iznimno, dopuštene su manje trgovine za prodaju suvenira te lokalno proizvedenih prehrambenih i tradicionalnih proizvoda. Sadržaji trgovačkih djelatnosti mogu zauzimati do 30% BRP na građevnoj čestici ali ne više od 70 m<sup>2</sup>.

**Stambene građevine** (obiteljske kuće ili stambeno-poslovne građevine) moguće je uređivati unutar površina stambene (S), mješovite namjene – pretežito stambene (M1) te mješovite namjene – pretežito poslovne (M2).

#### Uvjeti za rekonstrukciju i rekonpoziciju postojećih građevina u predjelima postojeće izgradnje

Na površinama stambene namjene (S) i mješovite namjene (M1, M2), u predjelima postojeće izgradnje moguća je rekonstrukcija ili rekonpozicija građevina prema sljedećim uvjetima:

- zadržava se postojeća izgrađenost i iskorištenost na novoformiranoj parceli,
- zadržavaju se vertikalni i horizontalni gabariti povijesnih građevina, ukoliko uvjetima nadležnog Konzervatorskog odjela nije drugačije određeno,
- povijesne građevine obnavljaju se cjelovito, zajedno s njihovim neposrednim okolišem (dvorištem, vrtom, pristupom, pomoćnim građevinama i sl.) u skladu sa smjernicama iz Konzervatorske studije naselja Velo Grablje i prema uvjetima nadležnog Konzervatorskog odjela,
- moguće je međusobno spajanje više građevina uz zadržavanje oblikovnih elemenata pročelja,
- svi radovi i graditeljski detalji na građevinama (zidanje u vapnenom mortu s crljenicom, način fugiranja, način žbukanja, način izvođenja strehe, izrada drvenog dvostrešnog krovišta, pokrivanje krova utorenim crijepom, izvedba kamenih vanjskih stubišta, izvedba tradicijske i unutarnje stolarije), trebaju se izvoditi tradicijskim materijalima, uz primjenu tradicijskih tipoloških detalja (sjenice i odrine, kamene balature) pod nadzorom nadležnog Konzervatorskog odjela,
- ne dozvoljava se izgradnja luminara,
- ne dozvoljava se izgradnja balkona,
- ne dozvoljava se izgradnja otvorenih bazena na čestici,
- satelitske antene, uređaje za klimatizaciju, ventilaciju i sl. moraju se postavljati tako da budu što manje uočljivi;
- potreban broj PGM osigurava se na čestici ili na javnim parkiralištima.

#### Uvjeti za izgradnju (novih) stambenih građevina u predjelima u kojima je dozvoljena nova gradnja

Na površinama stambene namjene (S) i mješovite namjene (M1), u predjelima u kojima je dozvoljena nova gradnja moguć je smještaj građevina prema sljedećim uvjetima:

- moguće su slobodnostojeće, poluugrađene (dvojne) ili ugrađene zgrade (niz);

- ukoliko se stambene građevine grade kao niz (ugrađene zgrade), najveća duljina pročelja jednog niza može biti 23 metra;
- Površina građevne čestice za izgradnju nove obiteljske kuće ne može biti manja od: 500 m<sup>2</sup> za građenje samostojeće zgrade, 400 m<sup>2</sup> za građenje poluugrađene zgrade odnosno 250 m<sup>2</sup> za građenje ugrađene zgrade. Brutto izgrađenost građevne čestice za gradnju obiteljske kuće može iznositi najviše Kig = 0,25.
- Površina građevne čestice nove stambeno-poslovne građevine ne može biti manja od: 600 m<sup>2</sup> za građenje samostojeće zgrade, 450 m<sup>2</sup> za građenje poluugrađene zgrade odnosno 300 m<sup>2</sup> za građenje ugrađene zgrade. Brutto izgrađenost građevne čestice može iznositi najviše Kig = 0,25.
- Obiteljske kuće moraju imati priključak na prometnu površinu najmanje širine kolnika 3,5m za jednosmjerni odnosno 5,5m za dvosmjerni promet.
- Stambeno-poslovne građevine moraju imati priključak na prometnu površinu najmanje širine 5,5 m.
- Tlocrtna površina građevine ne može biti veća od 180 m<sup>2</sup> za obiteljske kuće odnosno 200 m<sup>2</sup> za stambeno-poslovne građevine.
- najveća dozvoljena katnost građevine je Po+P+1+Pk odnosno maksimalno V=8m od najniže kote uređenog terena uz građevinu do nivoa gornje ploče zadnje etaže.
- iznimno od prethodne točke, na predjelima s oznakom M1 (na grafičkom listu 4) ukupna visina građevine (do sljemena krova) ne smije prijeći apsolutnu kotu na kojoj se nalazi ulazna ("gornja") prometnica,
- najmanje 30% površine čestice mora biti uređeno kao zelena, u potpunosti upojna površina,
- najmanja udaljenost zgrade od regulacijske linije iznosi 5 metara. Od ovoga se može odstupiti u situacijama gdje se nova građevina prilagođava postojećim građevinama u uličnom potezu;
- oblikovanje građevine mora biti prilagođeno lokalnom ambijentu naselja Velo Grablje. Ovo podrazumijeva sljedeće obavezne elemente oblikovanja:
  - nisu dozvoljeni razvedeni tlocrtni oblici građevine;
  - građevine trebaju slijediti morfologiju starog naselja te pratiti slojnice terena, a izdužene volumene proporcijom treba uskladiti sa matricom postojećih kuća,
  - širina građevina može biti od 5 do 7 m a najveća dužina pročelja "duže" strane koja prati slojnice terena može biti do 10 metara,
  - obavezan je dvostrešni krov, tradicionalnog nagiba, sa pokrovom kamenim pločama ili kupom kanalicom;
  - nije dozvoljena izgradnja luminara,
  - veličina i položaj otvora na fasadi mora biti usklađena sa tradicionalnom veličinom otvora (propisuju se otvori u formi vertikalno položenog pravokutnika);
  - nisu dozvoljeni balkoni;
  - nisu dozvoljeni otvoreni bazeni na čestici,
  - fasada može biti žbukana (produžna ili vapnena žbuka zemljanih ili svijetlih tonova) ili kamena. Ukoliko se izvodi kamena fasada treba imati poravnano ili klesano lice a fuge treba izvesti svijetlom smjesom (vapno ili bijeli cement);
- satelitske antene, uređaji za klimatizaciju, ventilaciju i sl. te solarni paneli moraju se postavljati tako da budu što manje uočljivi;
- potreban broj PGM osigurava se na građevinskoj čestici. Iznimno, za novu gradnju u predjelima koji su listu 4 označeni za rekompoziciju moguće je rješenje PGM na javnim parkiralištima.

## MJEŠOVITA NAMJENA

### Mješovita namjena – pretežito stambena (M1)

Površine mješovite pretežito stambene namjene (M1) namijenjene su izgradnji stambenih i stambeno-poslovnih građevina.

Stambenim građevinama smatraju se građevine individualne stambene izgradnje: obiteljske kuće tj. građevine sa najviše 3 stana. Stambeno-poslovnim građevinama smatraju se građevine individualne stambene izgradnje koje uz stambene jedinice imaju i prateće sadržaje, uključivo i prostore za smještaj gostiju.

Unutar granica područja mješovite namjene – pretežito stambene (M1) dozvoljen je smještaj sadržaja kao i unutar stambene namjene uz širu uslužnu i ugostiteljsku ponudu, odnosno moguć je smještaj:

- trgovina do 100 m<sup>2</sup>,
- zanatstvo, tihi obrti i osobne usluge, posebno oni koji su nadopuna sadržajima turističke ponude (kreativne radionice, atelje i sl.),
- drugi, prije svega tradicionalni obrti, uz uvjet da ne ometaju primarnu (stambenu) namjenu;
- manje ambulante i zdravstvene usluge kao nadopuna turističkim sadržajima (primjerice: liječenje tradicionalnim i alternativnim metodama: akupunktura, aromaterapija i sl.),
- ugostiteljski objekti iz skupine restorani i barovi (osim disco kluba).

Sadržaji poslovnih djelatnosti mogu zauzimati do 45% BRP na građevnoj čestici stambeno-poslovnih građevina.

Na površinama mješovite namjene ne mogu se smještavati trgovine veće od 100 m<sup>2</sup>; proizvodne građevine, skladišta i drugi sadržaji koji zahtijevaju intenzivan promet ili na drugi način ometaju primarnu namjenu.

Za rekonstrukciju, izgradnju i oblikovanje građevina u predjelima mješovite – pretežito stambene namjene primjenjuju se isti uvjeti kao za izgradnju u području stambene namjene.

### Mješovita namjena – pretežito poslovna (M2)

Na površinama mješovite namjene – pretežito poslovne (M2), moguć je smještaj:

- stambeno-poslovnih građevina,
- ugostiteljsko-turističkih građevina gdje se pružaju usluge smještaja (pansiona, vila, manjih hotela - do 30 ležaja),
- informativnih centara te muzejsko-galerijskih prostora,
- ugostiteljskih građevina gdje se pružaju usluge hrane i pića
- pružanje osobnih usluga (zdravstvenih i terapijskih, rekreacijskih, njege tijela i sl.),
- turističkih usluga, sadržaja za zabavu i sl.

Također je moguće otvaranje i sljedećih sadržaja:

- trgovine do 100 m<sup>2</sup>,
- tihih obrta, osobito tradicijskih obrta;
- izrada i prodaja tradicionalnih proizvoda i zdrave hrane,
- izrada i prodaja suvenira,
- usluga kao nadopuna sadržajima turističke ponude (kreativne radionice, atelje i sl.),
- manjih ambulanta i zdravstvenih usluga kao nadopuna turističkim sadržajima (primjerice: liječenje tradicionalnim i alternativnim metodama: akupunktura, aromaterapija i sl.),
- ugostiteljskih objekata iz skupine restorani i barovi (osim disco kluba).



Na površinama mješovite namjene ne mogu se smještavati trgovine veće od 100 m<sup>2</sup>; te djelatnosti koji na bilo koji način ometaju primarnu namjenu.

## JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA

Na površinama javne i društvene namjene – vjerske (D8) nalaze se vjerske građevine. Navedene povijesne građevine treba održavati i obnavljati u skladu sa smjernicama iz Konzervatorske studije naselja Velo Grablje i prema uvjetima nadležnog Konzervatorskog odjela.

**Javna i društvena namjena (D)** planirana je na prostorima:

- Zadržnog doma (oznaka J4 i J5 na grafičkom prikazu 3 Područja posebnih uvjeta korištenja)
- Nekadašnjeg župnog ureda (oznaka 20)
- Stare pošta (oznaka J13) te
- Zgrade za kuhanje rakije (oznaka J6)

Na ovim prostorima mogući su društveni sadržaji:

- odgojno-obrazovne djelatnosti (škola stranih jezika, tečajevi, seminari i sl.);
- upravne djelatnosti (mjesni odbor);
- udruge građana, političke stranke i druge javne i nevladine organizacije (udruženje obrtnika, političke stranke, ispostave raznih udruga, klubovi, sekcije i druga udruženja građana, auto-škole, škole stranih jezika i dr.);
- socijalne djelatnosti (socijalne udruge i organizacije);
- kulturne djelatnosti (dom kulture, čitaonica, kulturno-umjetnička društva, udruge tehničke kulture, razne amaterske udruge u kulturi);
- muzejsko-galerijske djelatnosti;
- informativne djelatnosti u funkciji turizma (turistički info-centar).

U zgradi zadržnog doma dozvoljeni su trgovački sadržaji, budući da oni proizlaze iz tradicionalnog načina korištenja.

U zgradi za pečenje rakije dozvoljeni su gospodarski sadržaji vezani na tradicionalni način korištenja. Preporučuje se ovdje otvoriti informativni ili galerijski centar.

U zgradi stare pošte, zbog njene lokacije, preporučuje se otvoriti središnji turistički informativni centar za naselje Velo Grablje, no mogući su i drugi sadržaji javne namjene.

Osim na površinama javne i društvene namjene (D), izgradnja sadržaja javne i društvene namjene moguća je i u predjelima stambene namjene (S) te mješovite namjene (M1 i M2). Moguća je izgradnja građevina na izdvojenim česticama ili u pratećim prostorima građevina osnovne namjene, a prema uvjetima za izgradnju stambenih građevina.

Posebno se potiče otvaranje sadržaja koji mogu doprinijeti i unaprijediti život stanovnika naselja (privatni dječji vrtići, škole stranih jezika, domovi za starije i nemoćne, privatne liječničke ordinacije, ljekarne, veterinarske ambulante i sl.).

## UGOSTITELJSKO-TURISTIČKA NAMJENA

### Ugostiteljsko-turistička namjena – hotel s pratećim sadržajima (Th)

Na površini Ugostiteljsko-turističke namjene – hotel s pratećim sadržajima (Th) dozvoljeno je uređenje manjeg obiteljskog hotela (do 80 ležajeva). U prizemlju su mogući i ostali turistički sadržaji:

- turistička agencija, turistički informacijski centar, multimedijalni centar
- prodavaonica tradicionalnih proizvoda i zdrave hrane, prodavaonice suvenira,

- usluge kao nadopuna sadržajima turističke ponude - kreativne radionice, atelje i sl.,
- manje ambulante i zdravstvene usluge kao nadopuna turističkim sadržajima (primjerice: liječenje tradicionalnim i alternativnim metodama: akupunktura, aromaterapija i sl.),
- ugostiteljski objekti iz skupine restorani i barovi (osim disco kluba),

## JAVNE ZELENE POVRŠINE

Javni park je javni neizgrađeni prostor oblikovan planski raspoređenom vegetacijom i sadržajima temeljno ekoloških obilježja, namijenjen šetnji i odmoru. Parkovne površine treba oblikovati na način da se uklope u sustav otvorenih prostora naselja te osmisлити sadržaje koji će doprinijeti kvaliteti boravka u tom prostoru.

Rješenjem treba osmisлити prostorne i funkcionalne sklopove prilagođene predviđenom profilu korisnika (lokalno stanovništvo, turisti, djeca), omogućiti polifunkcionalnost te osigurati jednostavnost i ekonomičnost održavanja.

Prilikom izvedbe javnih zelenih površina, gdje god to konfiguracija terena omogućuje, treba se pridržavati važećih propisa o prostornim standardima, urbanističko-tehničkim uvjetima i normativima za sprječavanje urbanističko-arhitektonskih barijera u urbanističkom planiranju i projektiranju.

U parkovima "Z3" (koji su smješteni na glavnim ulaznim točkama u naselje) preporučuje se postaviti informativne ploče s informacijama na nekoliko svjetskih jezika o povijesti naselja.

U parkovima s "3E turističkim točkama" (Z3) moguća je izgradnja "3E" turističkih točaka.

"3E" točke odnose se na koncept aktivnog turizma koji je baziran na "3E principu": zabava, uzbuđenje, obrazovanje (Entertainment, Excitement, Education) gdje je potencijal unutar zone koju zahvaća ovaj UPU definiran kulturno-povijesnim, ali i značajnim prirodnim lokalitetima koji danas nisu prezentirani na način koji bi im bio primjeren.

Na površinama parkova s "3E" točkama dozvoljeno je uređenje i izgradnja manjih paviljonskih građevina u kojima se mogu nuditi turističko-informativne usluge, održavati izložbe i manja predavanja, koncerti i sl. (manji umjetnički paviljon, otvorena pozornica), te dobiti informacije o turističkoj ponudi naselja i šireg područja (info-punkt, multimedijalne info-ploče i sl.). Moguć je i smještaj ostalih sadržaja u funkciji turizma:

- manjih sportskih terena, osobito za tradicijske sportove (boćalište);
- manjih ugostiteljskih sadržaja (caffe bar, kušaonice jela i pića i sl.),
- manjih prodavaonica suvenira i tradicijskih proizvoda.

Građevine mogu zauzeti najviše 15% površine parka, ali ne mogu biti veće od 70 m<sup>2</sup>. Moguća je samo jedna etaža (suteren ili prizemlje). Građevine mogu koristiti tradicionalne materijale i oblike ili koristiti suvremeni oblikovni jezik.

Maksimalna tlocrtna izgrađenost parka (što uključuje i popločene tj. neupojne površine) može zauzimati najviše 25% površine parka.

Na javnim zelenim površinama i ostalim zelenim površinama moguća je izgradnja pješačkih i biciklističkih staza i odmorišta te infrastrukturnih građevina i poteza. Dijelovi površina određenih za drugu osnovnu namjenu mogu se uređivati kao parkovne i zelene površine.

U sklopu projekata krajobraznog uređenja parkovnih površina potrebno je posebno obraditi najvažnije pješačke veze koje su načelno ucrtane u grafičkom prilogu 2a Promet. Ucrtane trase su načelne i potrebno ih je prilagoditi konfiguraciji terena te konceptu uređenja parkovnih prostora.

## OSTALE ZELENE POVRŠINE

### Ostale zelene površine

Ostale zelene površine (Z) planirane su na rubnim prostorima naselja. Na ovom dijelu predviđen je prirodni prostor sa što manje intervencija u okoliš. Moguće je korištenje u poljoprivredne svrhe uz upotrebu struktura suhozida i puteva koji proizlaze iz tradicijskog poljoprivrednog krajolika.

## POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA

Površine infrastrukturnih sustava su površine na kojima se mogu graditi komunalne građevine, uređaji i građevine infrastrukture na posebnim prostorima i građevnim česticama te linijske i površinske građevine za promet prema posebnom režimu.

Unutar prostora UPU-a definirane su ili rezervirane površine, koridori i lokacije za površine prometnih i ostalih infrastrukturnih sustava. Infrastrukturni sustavi (prometni sustav, energetski sustav, vodno gospodarstvo), razvijati će se temeljem zasebnih konceptijskih rješenja koja su sastavni dio UPU-a.

Površine infrastrukturnih sustava mogu se uređivati i unutar prostora određenih za druge pretežite namjene, ali moraju proizlaziti iz potrebe osnovne namjene.

Specifičnost ovog prostora kao zaštićene cjeline zahtijeva da se i građevine infrastrukture skladno uklope u cjelinu i u skladu sa konzervatorskim smjernicama.

## ISKAZ PROSTORNIH POKAZATELJA ZA NAMJENU, NAČIN KORIŠTENJA I UREĐENJA POVRŠINA

namjena prostora	izgrađeno (ha)	neizgrađeno (ha)	ukupno (ha)	%
<b>Stambena namjena S</b>	<b>1,83</b>	<b>0,11</b>	<b>1,94</b>	<b>17,97</b>
<b>Mješovita namjena M</b>	<b>1,75</b>	<b>0,81</b>	<b>2,56</b>	<b>23,59</b>
<i>Pretežito stambena M1</i>	<i>0,72</i>	<i>0,81</i>	<i>1,53</i>	<i>14,10</i>
<i>Pretežito poslovna M2</i>	<i>1,03</i>	<i>0,00</i>	<i>1,03</i>	<i>9,50</i>
<b>Javna i društvena namjena D</b>	<b>0,21</b>	<b>0,00</b>	<b>0,21</b>	<b>1,91</b>
<i>D Javna i društvena namjena</i>	<i>0,12</i>	<i>0,00</i>	<i>0,12</i>	<i>1,10</i>
<i>D8 Vjerska namjena</i>	<i>0,09</i>	<i>0,00</i>	<i>0,09</i>	<i>0,80</i>
<b>Ugostiteljsko-turistička namjena T</b>	<b>0,07</b>	<b>0,00</b>	<b>0,07</b>	<b>0,70</b>
<i>Mali hotel s pratećim sadržajima Th</i>	<i>0,07</i>	<i>0,00</i>	<i>0,07</i>	<i>0,70</i>
<b>Javne zelene površine Z</b>	<b>0,00</b>	<b>0,65</b>	<b>0,65</b>	<b>5,99</b>
<i>Parkovi s 3E turističkim točkama Z3</i>	<i>0,00</i>	<i>0,65</i>	<i>0,65</i>	<i>5,99</i>
<b>Ostale zelene površine Z*</b>	<b>3,36</b>	<b>0,00</b>	<b>3,36</b>	<b>30,96</b>
<b>Vodotok (bujica) sa zašt. koridorom</b>			<b>0,16</b>	<b>1,53</b>
<b>Površine infrastrukturnih sustava i mreža</b>			<b>1,90</b>	<b>17,50</b>
<b>UKUPNO</b>			<b>10,85</b>	<b>100%</b>