

**SPLITSKO-DALMATINSKA ŽUPANIJA
OPĆINA GRADAC**

Naziv plana:

**URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA
UGOSTITELJSKO TURISTIČKE ZONE
BOROVA, HOTEL MORENIA, PODACA**

KNJIGA II

OBAVEZNI PRILOZI

Naručitelj: **Općina Gradac**
Izrađivač: **ARCHING d.o.o. Split**
Direktor: **Srđan Šegvić, dipl.inž.arh.**

Split, prosinac 2010. god.

NAZIV PLANA: **URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA
UGOSTITELJSKO TURISTIČKE ZONE
BOROVA, HOTEL MORENIA, PODACA**

OPĆINA GRADAC

KNJIGA II
OBAVEZNI PRILOZI

NARUČITELJ: **Općina Gradac**

IZRAĐIVAČ: **ARCHING d.o.o. Split**

DIREKTOR: Srđan Šegvić, dia

RADNI TIM:

ODGOVORNI VODITELJ: SRĐAN ŠEGVIĆ, dipl.ing.arh.

SURADNICI: JURICA GUĆ, dipl.ing.arh.

MLADEN ŽANIĆ, dipl.ing.elek.

GORDANA BERTOLINO, dipl.ing.grad.

mr.sc.RADE GUSIĆ, dipl.ing.grad.

Split, prosinac 2010. god.

3. OBAVEZNI PRILOZI

A. OBRAZLOŽENJE

1. POLAZIŠTA

- 1.1. Položaj, značaj i posebnosti naselja odnosno dijela naselja u prostoru općine
 - 1.1.1. Osnovni podaci o stanju u prostoru
 - 1.1.2. Prostorno razvojne značajke
 - 1.1.3. Infrastrukturalna opremljenost
 - 1.1.4. Zaštićene prirodne, kulturno-povijesne cjeline i ambijentalne vrijednosti i posebnosti
 - 1.1.5. Ocjena mogućnosti i ograničenja razvoja u odnosu na demografske i gospodarske podatke te prostorne pokazatelje

2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

- 2.1. Ciljevi prostornog uređenja općinskog značaja
 - 2.1.1. Demografski razvoj
 - 2.1.2. Odabir prostorne i gospodarske strukture
 - 2.1.3. Prometna i komunalna infrastruktura
 - 2.1.4. Očuvanje prostornih posebnosti naselja odnosno dijela naselja
- 2.2. Ciljevi prostornog uređenja naselja odnosno dijela naselja
 - 2.2.1. Racionalno korištenje i zaštita prostora u odnosu na postojeći i planirani broj stanovnika, gustoću stanovanja, obilježja izgrađene strukture, vrijednost i posebnosti krajobraza, prirodnih i kulturno-povijesnih i ambijentalnih cjelina
 - 2.2.2. Unapređenje uređenja naselja i komunalne infrastrukture

3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

- 3.1. Program gradnje i uređenja prostora
- 3.2. Osnovna namjena prostora
- 3.3. Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenja površina
- 3.4. Prometna i ulična mreža
- 3.5. Komunalna infrastrukturna mreža
- 3.6. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina
 - 3.6.1. Uvjeti i način gradnje
 - 3.6.2. Mjere zaštite prirodnih vrijednosti i posebnosti i kulturno-povijesnih i ambijentalnih cjelina
- 3.7. Sprečavanje nepovoljna utjecaja na okoliš

**B. IZVOD IZ DOKUMENATA PROSTORNOG UREĐENJA ŠIREG
PODRUČJA**

**C. STRUČNE PODLOGE NA KOJIMA SE TEMELJE
PROSTORNO PLANSKA RJEŠENJA**

**D. STRATEŠKA STUDIJA UTJECAJA NA OKOLIŠ, KADA JE TO
PROPISANO POSEBNIM PROPISIMA**

**E. POPIS SEKTORSKIH DOKUMENATA I PROPISA KOJE JE BILO
POTREBNO POŠTIVATI U NJEGOVOJ IZRADI, TE**

**SAŽETAK DIJELOVA TIH DOKUMENATA KOJI SE ODOSE NA
SADRŽAJ PROSTORNOG PLANA**

F. ZAHTJEVI I MIŠLJENJA

G. IZVJEŠĆA O PRETHODNOJ I JAVNOJ RASPRAVI

**H. EVIDENCIJA POSTUPKA IZRADA I DONOŠENJA PROSTORNOG
PLANA**

I. SAŽETAK ZA JAVNOST

3. OBAVEZNI PRILOZI

1. POLAZIŠTA

1.1. Položaj, značaj i posebnosti naselja odnosno dijela naselja u prostoru općine

1.1.1. Osnovni podaci o stanju u prostoru

Obveza izrade Urbanističkog plana uređenja utvrđena je Odlukom o izradi ugostiteljsko turističke zone Borova, Hotel Morenia, Podaca (Službeni glasnik Općine Gradac, br. 78/09).

Važeći dokument prostornog uređenja šireg područja s kojim ovaj Urbanistički plan uređenja mora biti usklađen je Prostorni plan uređenja Općine Gradac (Službeni glasnik Općine Gradac, broj 59/07, 61/07, 75/09) i Prostorni plan Splitsko dalmatinske županije (Službeni glasnik Županije Splitsko dalmatinske, broj 1/03, 8/04 5/05, 13/07).

Prostornim planom utvrđen je sustav središnjih naselja, prema kojem je općinsko središte Gradac utvrđeno kao lokalno središte tj. područni centar pripadajućeg gravitacijskog kompleksa. Granica obuhvata plana prikazana je u grafičkom dijelu elaborata Urbanističkog plana uređenja, na kartografskim prikazima u mjerilu 1:1000.

Područje je već definirano kao ugostiteljsko turistička zona sa postojećom izgradnjom koja se dijelom renovira i proširuje, a dijelom dolazi nova izgradnja.

Sa sjeverne strane područje definira državna cesta D-8, a sa mora je definira plaža, koja je sada neuvjetna za buduću ugostiteljsko-turističku namjenu, te se isto renovira .

Područje obuhvaćeno planom spada u hotelski kompleks "Morenia". Hotelski kompleks "Morenia" sastoji se postojećih objekata koje treba rekonstruirati, nadograditi i prilagoditi novim sadržajima, kao i novo predviđenih objekata. Postojeći objekti su objekti "C" i "D", a novo predviđeni objekti su objekti "A" i "B". Položajno nalaze se sa istočne i zapadne strane prometnice Gradca.

Obuhvat UPU-a je područje unutar granica, a koji je prostor između mora sa zapadne strane ceste, kao i zapadne strane od postojeće prometnice, a sa sjeverne strane ispod brze prometnice Makarska – Dubrovnik.

1.1.2. Prostorno razvojne značajke

Područje predmetnog Plana obuhvata 2 ha, kao ugostiteljsko turistička zona ima značajne prostorne mogućnosti razvoja obzirom da se radi o već prije izgrađenom prostoru, području koje je dobro povezano, između Splita i Dubrovnika, već je afirmirano kao turistička zona, te se ovim Planom predviđa podizanje nivoa kvalitete i usluge. Prostorno razvojne značajke buduće ugostiteljsko turističke zone određene su planom višeg reda (Prostorni plan uređenja Općine Gradac), kao i položajem i obilježjima terena i u cjelini. Novi sadržaji, te rekonstrukcija, adaptacija i nadogradnja postojećih, planiraju se povezati u jedinstvenu cjelinu.

1.1.3. Infrastrukturna opremljenost

- Cestovni promet

Glavnu prometnu vezu predmetne zone s preostalim dijelom građ. područja čini državna cesta D8. Užu mrežu prometnica čine ostale lokalne prometnice.

- Elektroenergetika

Planirano područje sa stanovišta elektroenergetskog sustava pripada konzumu gradskog tipa. Urbanistički plan uređenja predviđa značajnu izgradnju objekata, te nameće potrebu za analizom elektroenergetskog sustava šireg područja.

Predloženo elektroenergetsko rješenje omogućava izgradnju i eksploataciju elektroenergetskih objekata koji će uz minimalne troškove izgradnje i ekonomičnost eksploatacije pružiti maksimalnu sigurnost i pouzdanost napajanja planiranih potrošača, a da pri tome ne ugrozi postojeći konzum.

- Telekomunikacije

U navedenom području obuhvata Plana postoje telekomunikacijske instalacije jer je postojeći objekt imao priključak na telekomunikacijsku infrastrukturu.

-Vodovod

Vodovodna mreža - postojeće stanje

Postojeći vodovod u cesti, kojim se snabdijeva ovo područje je promjera Ø100mm. Snabdijeva se sa vodospreme čija je kota dna na 74,00m.n.m.

Potrebno je omogućiti snabdijevanje vodom predviđeni hotelski kompleks, kao i zadovoljiti protupožarne potrebe za vodom.

-Kanalizacija

Kanalizacija –postojeća

Na ovom području nije u potpunosti izgrađen kanalizacijski sustav. Projektiran je fekalni kolektor u cesti od projektantske kuće «ALVA PROJEKT» iz Splita. Prema dobivenim podacima, predviđa se njegova brza realizacija.

Predvidjeti razdjelni sustav kanalizacije za hotelski kompleks. Predvidjeti fekalnu kanalizaciju, koja se spaja na projektiranu fekalnu kanalizaciju (koja je u realizaciji). Oborinsku vodu od parkirališta provesti kroz adekvatne separatore, prije ispusta u more. Upotrijebljene vode iz aqva parka prije ispusta u more obraditi i dovesti na nivo čiste oborinske vode.

1.1.4. Zaštićene prirodne, kulturno-povijesne cjeline i ambijentalne vrijednosti i posebnosti

Unutar obuhvata predmetnog UPU-a nema nikakvih zaštićenih prirodnih, kulturno-povijesnih cjelina. Ugostiteljsko turistička zona prostorno funkcionira kao zasebna cjelina.

Predmetni plan u svom obuhvatu obuhvaća morsku obalu, koja je prethodnim intervencijama devastirana (popločana plaža), te se ista planira urediti nasipavanjem šljunka i oblikovanjem što prirodnijeg oblika. Sa aspekta zaštite prirode provoditi mjere sukladno odredbama ovoga Plana.

1.1.5. Obveze iz planova šireg područja (obuhvat, broj stanovnika i stanova, gustoća stanovanja i izgrađenosti)

Urbanistički plan uređenja, izrađen je i usklađen sa Prostornim planom Općine Gradac, a ukupna aktivnost i gradnja u prostoru turističke zone predmetnog obuhvata treba biti usklađena s odredbama ovog Plana.

Predmetni obuhvat plana iznosi 2 ha i predviđa se ukupan broj ležaja 600. Koeficijent izgrađenosti za planiranu turističku zonu dozvoljava se 30%, a koeficijent iskorištenosti dozvoljava se 1.5.

1.1.6. Ocjena mogućnosti i ograničenja razvoja u odnosu na demografske i gospodarske podatke te prostorne pokazatelje

Prostorni plan općine Gradac planom razmatra vremenski period do 2015. godine i s tim u vezi i sve proizašle odredbe u smislu mogućnosti i ograničenja razvoja u odnosu na demografske i gospodarske podatke te prostorne pokazatelje.

Realizacijom planirane zone, moguće se ljetne migracije stanovništva, koja su potrebna radi zapošljavanja sezonskog stanovništva. Za očekivati je da će zona podići razinu turističke ponude.

2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

2.1. Ciljevi prostornog uređenja općinskog značaja

2.1.1. Demografski razvoj

Demografski razvoj je ovisan o gospodarskim kretanjima. Ukoliko se realizira planirana zona do gabarita predviđenih Planom postoji mogućnost zapošljavanja, bilo direktno u turizmu ili drugim djelatnostima koje se razvijaju na temelju turizma mogu se očekivati povoljnija demografska kretanja.

Ostali prostorni pokazatelji su navedeni u Prostornom planu Županije Splitsko dalmatinske i Prostornom planu Općine Gradac.

2.1.2. Odabir prostorne i gospodarske strukture

Organizacija prostora proizašla je iz plana višeg reda kao posljedica planiranja i razvoja, te zaštite prostora Općine Gradac. Modeli prostorne organizacije i geografske prilike tj. korištenje onih prostora koji pružaju mogućnost racionalne organizacije i kvalitetnijih uvjeta za život. S tim u vezi planirana turistička zona doprinosi gospodarstvu naselja Podaca, a time i Općini Gradac.

Prostor ugostiteljsko turističkog kompleksa temelji se na ideji jedinstvenog funkcioniranja i na jedinstvenoj organizaciji. Ta varijanta odabira prostorne strukture omogućava gradnju u fazama, iako se može reći da prostorna cjelina T1-1 na kojoj je predviđen hotel, funkcionalno se veže na cjeline T1-2 unutar koje je predviđena depadansa, i cjelinu T1-3 unutar koje su predviđeni prateći sadržaji. Sinergija tih sadržaja s hotelom, pružaju niz prednosti ugostiteljsko turističkog kompleksa kao konkretne cjeline.

2.1.3. Prometna i komunalna infrastruktura

- Cestovni promet

Prostor u obuhvatu Urbanističkog plana uređenja u funkciji je turističkog objekta s pripadajućim sadržajima. Sjevernom granicom obuhvata proteže se državna cesta D-8 (Jadranska magistrala), na koju zona obuhvata ne ostvaruje neposredni priključak. Veza na širu prometnu mrežu ostvaruje se nekategoriziranom prometnicom koja se pruža dužobalnom linijom. Ova prometnica priključuje se na državnu cestu neuvjetnim priključkom cca 300 m istočnije, te cca 900 m zapadnije na lokaciji priključka naselja Zaostrog.

Drugim riječima obalni pojas u duljini cca 1200 m oslanja se na ovu servisnu prometnicu koja predstavlja jedinu kontinuiranu kolnu prometnicu na koju se veže niz «slijepih» poprečnih veza upitnih tehničkih elemenata.

Spomenuta prometnica u obuhvatu plana proteže se u duljini cca 200 m na nadmorskoj visini cca 10 m.n.m.. U obuhvatu plana prometnica je širine cca 4.50 m, s neujednačenim poprečnim profilom. Prostorne mogućnosti, odnosno izgrađenost koridora prometnice, ne omogućuju njeno širenje.

Prometnica se trenutno koristi za dvosmjerno odvijanje prometa, premda za takav prometni režim ne osigurava ni minimalne uvjete.

Sjevernije od spomenute dužobalne prometnice položena je servisna prometnica koja završava «slijepo» ulaskom u prostor kampa. Prometnica se koristi kao kolni pristup individualnim objektima, te kao gospodarski pristup sadržajima turističkog naselja. Izvan granica obuhvata, cca 120 m istočnije, ona se veže na dužobalnu prometnicu. U granicama zahvata Plana ona je izvedena kao prometnica širine cca 4.50 m s asfaltbetonskim zastorom, dok je izvan obuhvata plana ona širine cca 4.0 m s makadamskim kolničkim zastorom.

Iz svega navedenog vidljivo je da je:

- postojeća prometna mreža šireg područja nefunkcionalna,
- postojeći priključak servisne prometne mreže na kategoriziranu prometnicu (D-8) neuvjetan,
- da postojeća servisna mreža u obuhvatu UPU-a ne zadovoljava uvjete za dvosmjerno odvijanje prometa propisane planom višeg reda (minimalna širina dvosmjerne prometnice 5.50 m).

- Elektroenergetika

Na području obuhvata plana nalazi se trafostanica 10/0,4 kV "Morenia"(Kapeč) koja je napajala električnom energijom objekte postojećeg hotelskog naselja. Trafostanica "Morenia" je tipa "tornjić", izgrađena 1983. godine, instalirane snage 400 kVA.

Napajanje trafostanice vrši se kabelom 10 kV iz trafostanice 35/10 kV "Brist" preko vodnog polja "Zaostrog 3" (Kapeč), a rezervno napajanje je također moguće ostvariti iz trafostanice 35/10 kV "Brist" preko vodnog polja "Brist 3". Napajanje same trafostanice je radijalno, a spojena je kao odcjepna na trafostanicu "Zaostrog 3" (Kapeč). Tip kabela je EPHP 81A 3x150 mm².

Cijelom dužinom trase središnje ceste turističkog naselja položeni su dva kabela 10(20) kV. Treći kabel 10(20) kV položen je od trafostanice "Zaostrog 3" (Kapeč) do trafostanice "Morenia"(Kapeč).

Javna rasvjeta na području obuhvata UPU-a djelomično je izgrađena.

- Telekomunikacije

Planirana je rekonstrukcija i dogradnja postojećih objekata, izgradnja novih objekata te spoj na državnu cestu Makarska-Dubrovnik.

Na nivou naselja će biti jedna telefonska centrala spojena na javnu tk mrežu, a unutar naselja će se riješiti tel. infrastruktura kroz novu DTK planiranu prema potrebama novih sadržaja prema Zakonu o telekomunikacijama.

Prostor obuhvata UPU-a predviđen je hotelski kompleks, koji je smještena istočno i zapadno od prometnice. Hotelski kompleks sastoji se od postojećih objekata koje treba rekonstruirati i prilagoditi novim sadržajima. Ovi objekti su; objekt "C" i objekt "D" (bivši pansionski objekti). Novo predviđeni objekti su objekti "A" i "B".

-Vodovod

Postojeća vodoopskrba prolazi u cesti koja je između objekata "C" i "D". Postojeća vodovodna cijev u cesti je promjera Ø100mm, a opskrbljuje se vodom sa vodospreme čija je k.d.r. 74,00m.n.m.

-Kanalizacija

Kanalizacija se predviđa razdjelna za područje obuhvaćeno UPU-om.

Predviđa se da fekalna kanalizacija (otpadne vode) od područja obuhvaćenog planom spoji na projektiranu fekalnu kanalizaciju u cesti, a koja se nalazi između objekta "C" i "D". Projektirana kanalizacije je promjera Ø250mm, a prema projektu "Aqvaprojekt" Split. Spoj na fekalnu kanalizaciju u cesti, moguć je gravitacijom od objekata; "A", "B", "D" i dijelom od objekta "C" (samo više etaže). Uz objekt "D" je izgrađena kanalizacijska interna mreža, a koja se spaja na trasu fekalne kanalizaciju u cesti.

Oborinske vode od kompleksa treba kanalizirati i dovesti do adekvatnog separatora i ispustiti u more.

2.1.4. Očuvanje prostornih posebnosti naselja odnosno dijela naselja

Planirana turistička namjena u predmetnom planu temeljit će se na rekonstrukciji, adaptaciji i nadogradnja postojećih i izgradnji novih turističkih sadržaja i kapaciteta. Obzirom da je u predmetnom planu i morska obala, ista se planira urediti, te se planira funkcionalna pješačka veza duž cijelog zahvata. Potrebno je riješiti krajobraz sa autohtonim zelenilom.

2.2. Ciljevi prostornog uređenja naselja odnosno dijela naselja

2.2.1. Racionalno korištenje i zaštita prostora u odnosu na postojeći i planirani broj stanovnika, gustoću stanovanja, obilježja izgrađene strukture, vrijednost i posebnosti krajobraza, prirodnih i kulturno-povijesnih i ambijentalnih cjelina

U predmetnom obuhvatu evidentna je postojeća izgrađenost planirane namjene koja je u skladu sa osnovnom namjenom. Obzirom na dugogodišnju devastaciju prostora, potrebno je isti adaptirati, rekonstruirati i nadograditi kako bi se priveo svrsi. Prema današnjim pokazateljima predmetni prostor ima realizirano 520 ležaja, a novom rekonstrukcijom,

adaptacijom i nadogradnjom predviđa 600 ležaja više kategorije hotelske usluge, a na većem prostoru nego je to sada. Uz osnovne smještajne kapacitete, planom se predviđa proširenje hotelske usluge (aquapark, sauna park, kongresna dvorana, kuglana, fitnes centar, te restorani i aperitiv barovi) dok se neizgrađeni dijelovi trebaju hortikulturno oplemeniti autohtonom vegetacijom i zaštititi postojeću vegetaciju. U smislu očuvanja ambijentalnih cjelina, preporuča se da arhitektura oblikovanja bude u duhu vremena i namjene sa elementima lokalne arhitekture gdje uvjeti to pretpostavljaju.

2.2.2. Unapređenje uređenja naselja i komunalne infrastrukture

Uređenjem naselja, izgradnjom infrastrukture, komunalne i društvene opreme povećati će se stambeni, komunalni i društveni standard. Osigurati uređenje vrjednijih prostora i zelenih površina.

Planom se predviđa izmještanje postojeće trafostanice na prikladniju lokaciju, a sva planirana infrastruktura doprinosi većoj kvaliteti naselja, misleći pritom ponajviše na kolni promet.

3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

3.1. Program gradnje i uređenja prostora

Program gradnje predviđa da se uz postojeću državnu cestu D-8 uz planirani novi kolni priključak ostvari ulaz u turističko naselje "Morenia". Taj novi kolni ulaz predviđa da se na njega veže novi objekt unutar kompleksa. To je hotel koji će biti osnovna točka u smislu komunikacije i informacije u cijelom naselju, dakle jedna prijavna točka. Predviđa se katnost od Po(-3)+Pr+4(5), te nadgrađe u jednom dijelu kao reper objekta. Taj novi objekt-hotel, ostvaruje toplu vezu sa već postojećim hotelom gdje se predviđa nadogradnja dvije etaže i nadgrađe u centralnom dijelu objekta, čija namjena uglavnom predviđa smještajne kapacitete, a dio hotela koji ih povezuje predviđa restoran, aperitiv bar, zimski vrt, a služi kako bi se sa većeg broja etaža ostvarila nesmetana veza gornjih etaža hotela, a time i veća usluga unutar cjelina. Slijedeći dio kompleksa je postojeća depadansa hotela, koja se rekonstruira, adaptira i nadograđuje na način da se tavanska etaža pretvara u cijelu etažu. Južni dio objekta se rekonstruira i nadograđuje, dijelom jednu, dijelom dvije etaže. Ovaj objekt u najvećoj mjeri objedinjuje nove sadržaje. Osim već prije postojećih restorana, u ovom dijelu naselja, planira se aquapark na nivou današnjeg otvorenog bazena, te prateći sadržaji uz aquapark, te jedan veći sauna centar sa unutarnjim bazenom.

3.2. Osnovna namjena prostora

Osnovna namjena definirana je kroz kartografske prikaze, a vidljivo je da prostor definiraju jedna osnovna namjena, ugostiteljsko turistička (T1). Pored osnovne namjene nalazi se planirana sportsko rekreacijska namjena na kartografskom prikazu broj 1 označena kao R3 koja u naravi predstavlja buduću uređenu plažu, i aquapark R2. Dužinom cijele obale, u zoni R3 je planirana duž-obalna šetnica. Pored osnovnih namjena prostora, prostor je definiran i prometnom mrežom, koja zapravo i navedene zone dijeli u prostorne cjeline.

3.3. Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenja površina

Veličina predmetnog obuhvata iznosi cca 2 ha, te je iz slijedeće tablice vidljivo udio pojedinih namjena unutar predmetnog Plana, a sve vidljivo i iz kartografskog prikaza broj 1. Korištenje i namjena površina.

Tabela 1. Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu

NAMJENA	VELIČINA PARCELE	UDIO (%)
T1-1 – HOTEL(POSTOJEĆE)	1600 m ²	8.2
T1-1 – HOTEL(NOVO)	1755 m ²	9.0
T1-2 - DEPADANSA	2765 m ²	14.2
T1-3 - PRATEĆI SADR.	2005 m ²	10.2
Z - ZELENE POVRŠINE	850 m ²	4.4
R2 – AQUAPARK	2750 m ²	14.1
R3 – UREĐENA PLAŽA	2680 m ²	13.8
PROMETNE POVRŠINE	5110 m ²	26.1
UKUPNO	19515 m²	100

3.4. Prometna i ulična mreža

Prometna mreža

Planirana prometna mreža unutar zone obuhvata Plana temelji se na idejnom rješenju kojim je sagledan širi prostor, kao bi se postojeća prometna mreža, ograničenim zahvatima, učinila funkcionalnijom i uskladila s propisanim tehničkim uvjetima.

U izradi prijedloga prometne mreže u obuhvatu UPU-a, težilo se zadovoljenju slijedećih ciljeva:

- da se sagleda šira prometna mreža, te da se zahvati na prometnoj mreži u obuhvatu plana uklope u šire promišljanje prometne mreže,
- da buduća prometna mreža zone zadovolji potrebe internog prometa u skladu s planiranim sadržajima,
- da se osigura kvalitetan kolni priključak svim sadržajima i korisnicima zone,
- da se promet sagleda na način da se rasterete postojeće neuvjetne prometnice,
- da se u čim većoj mjeri poštuje zatečeno stanje izgrađenosti prometne mreže,
- da se mreža funkcionalno riješi na način da se prethodno izneseni ciljevi ostvare s minimalnim investicijskim zahvatima na prometnoj infrastrukturi.

U obuhvatu plana su slijedeće prometnice:

- priključak na državnu cestu D-8 – javnoprometna površina
- sjeverna servisna prometnica – javnoprometna površina
- južna servisna prometnica – javnoprometna površina

Planirani su slijedeći zahvati:

- izvedba «T» raskrižja na državnoj cesti D-8 s dodatnim trakama za lijevo i desno skretanje na glavnom prometnom toku, kojim se osigurava prometni priključak turističkog naselja na kategoriziranu prometnu mrežu, a posredno i šire zone. Ovim raskrižjem osigurava se neposredan kolni pristup centralnom objektu s recepcijom i planiranom garažom.
- korištenje postojećih prometnica u režimu jednosmjernog prometnog toka, za koji postojeće širine prometnica zadovoljavaju tehničke uvjete,
- povezivanje sjeverne servisne prometnice sa južnom na zapadnom kraju, kako bi se ostvario prometni prsten, omogućilo kruženje vozila zonom i posredno stvorili uvjeti za korištenje istih u režimu jednosmjernog prometnog toka,
- korekcije poprečnog profila postojećih prometnica na način da se profili po dionicama ujednače, te da se osigura kontinuitet pješačkih tokova unutar zone izvedbom pješačkih pločnika.

Kako postojeće prometnice ne udovoljavaju uvjetima za dvosmjernan promet, te kako prostorni uvjeti (izgrađenost) u koridoru postojećih prometnica ne dozvoljavaju širenje postojećih prometnica, promjenom prometnog režima kojim se postojeće prometnice koriste u jednosmjernom prometnom toku i to južna u smjeru zapad - istok, a sjeverna u smjeru istok – zapad, ograničenim zahvatima bitno je poboljšana funkcionalnost postojeće prometne mreže.

Vezom na državnu cestu D-8, izvedbom planiranog priključka, mreža je ostvarila prometnu cjelovitost i unutar granica obuhvata UPU-a.

Prometnice tlocrtnom dispozicijom stvaraju prometni prsten, te omogućuju kružno kretanje zonom, a visinski su usklađene s topografijom terena i postojećim stanjem, čime je uz minimaliziranje građevinskih zahvata omogućen kvalitetan kolni pristup pojedinim parcelama.

Uzdužni nagibi prometnica ne prelaze 12.0%, a ekstremni uzdužni nagibi primijenjeni su samo na kraćem potezu na sjevernoj servisnoj prometnici, dok južna servisna prometnica ima minimalne uzdužne nagibe.

3.5. Komunalna infrastrukturna mreža

- Elektroenergetika

Urbanistička podloga i elektroenergetska osnova

Kao podloga za proračun perspektivnog vršnog opterećenja planiranih objekata koriste se podaci o maksimalnoj brutto izgrađenosti parcela na području UPU-a.

Tabela 1. pregled planiranih urbanističkih kapaciteta po objektima i pripadajućih vršnih snaga

NAMJENA	veličina	najveća izgrađenost	najveća iskorištenost	Jedinična snaga	Vršna snaga

				(W/m ²)	(kW)
T1-1 - HOTEL	3355 m ²	2181 m ²	17782 m ²	60	1.066.920
T1-2 - DEPADANSA	2765 m ²	830 m ²	3871 m ²	60	232.260
T1-3 - PRATEĆI SADR.	2005 m ²	1404 m ²	7218 m ²	60	433.080
Z - ZELENE POVRŠINE	850 m ²	/	/	4.40	
R2 – AQUAPARK	2750 m ²	1440 m ²	/	100	216.000
R3 – UREĐENA PLAŽA	2680 m ²	/	/		20
PROMETNE POVRŠINE	5110 m ²	/	/		20
UKUPNO	19515 m²	5855 m²	28871 m²		1.948.300

Zbroj vršnih opterećenja svih objekata UPU-a iznosi:

$$P_{vo} = 1.948,30 \text{ kW}$$

Ukupno vršno opterećenje na nivou UPU-a iznosi:

$$P_{vu} = P_{vo} \times f_i = 1.948,3 \times 0,7 = 1.363,81 \text{ kW}$$

f_i - faktor istovremenosti na nivou UPU-a (0,7)

Električna mreža 10(20) kV

Postojeća trafostanica 10/0,4 kV "Morenia"(Kapec) je tipa tornjić instalirane snage 400 kVA i nije u mogućnosti prihvatiti planirane potrošače.

Za prihvat planiranih potrošača potrebno je izgraditi novu trafostanicu 10-20/0,4 kV čija instalirana snaga se određuje prema izrazu:

$$P_i = \frac{P_{vu}}{\cos \varphi \times f_r} = \frac{1.363,81}{0,95 \times 0,8} = 1.794 \text{ kVA} \Rightarrow 2 \times 1.000 \text{ kVA}$$

Planirana trafostanica "Morenia" (Nova) će biti tipa "gradska" instalirane snage 2x1000 kVA, opremljena prema tipizaciji HEP-a D.P. "Elektrodalmacije "Split.

Lokacija trafostanice je predviđena na posebnoj parceli.

Nova trafostanica će se interpolirati na postojeću 10 kV mrežu po sistemu ulaz-izlaz na postojeći kabel 10(20) kV "TS 35/10 kV Brist – TS 10/0,4 kV Zaostrog 3".

Međutim navedeni kabel je preopterećen i nije u mogućnosti prihvatiti planirano vršno opterećenje Hotela. Za prihvat planiranih potrošača potrebno je izgraditi kabel 20 kV " TS

10-20/0,4 kV Zaoštrog 4 - TS 10-20/0,4 kV Drvenik 4" čime će se zatvoriti petlja od TS 35/10 kV Brist do naselja Drvenik te će se stvoriti mogućnost da se rasteretiti postojeći kabel 10(20) kV "TS 35/10 kV Brist - TS 10/0,34 kV Zaoštrog 3" što će omogućiti prihvat planiranih potrošača Hotela.

Za priključenje će se koristiti tipski kabel XHE 49A 3x(1x185) mm².

Električna mreža niskog napona

Napajanje električnom energijom planiranih objekata vršiti će se iz trafostanice 10-20/0,4 kV "Morenia"(Nova) kabelima 1 kV tip PP 00-A 4x150 mm². Kabeli će se položiti od trafostanice do kabelskih razvodnih ormara (KRO) ili glavnih razvodnih ormara (GRO) u pojedinim objektima.

Zaštita od previsokog napona dodira

Zaštita od previsokog napona dodira za planirane objekte je predviđena sistemom TN zaštite.

Osnovni uvjet TN sistema zaštite je da minimalna struja jednopolnog kratkog spoja bude veća ili jednaka struji isključenja osigurača niskonaponskih izvoda u trafostanici.

$$I_{k1} \geq k \times I_{os}$$

I_{k1} - jednopolna struja kratkog spoja (A)

k - faktor osigurača (za rastalne 2,5)

I_{os} - nazivna struja osigurača (A)

Računskom provjerom je utvrđeno da je gornji uvjet zadovoljen u planiranom izvodu .

Postojeća trafostanica 10(20)/0,4 kV napaja se iz trafostanice 35/10 kV "Brist".

Zvezdište napojne trafostanice "Brist" je izolirano, a kapacitivan struja kvara iznosi $I_c = 55$ (A).

Planira se izvršiti uzemljenje zvezdišta transformatora uz ograničenje struje kratkog spoja na 150 A

Uzemljenje trafostanice se u kabelskoj mreži obavezno izvodi kao združeno. Ukupni otpor združenog uzemljenja planiranih trafostanica treba zadovoljiti uvjet, pri čemu biramo teži uvjet ($I_{k1} = 150A$):

$$R_{zdr} \leq \frac{U_d}{r \times I_k} = 0,89 (\Omega)$$

U_d -dozvoljeni napon dodira (80 V)

I_c -struja jednopolnog kvara (150 A)

r -redukциони faktor (0,3)

Osim zadovoljenja gornjeg uvjeta (što je obavezno provjeriti prije puštanja u pogon rekonstruirane trafostanice) u instalacijama potrošača treba uvjetovati:

- posebni zaštitni i nul vodič (TN-S sistem nulovanja)

-ugradnju strujne zaštitne sklopke (FI-sklopka)

- mjere izjednačavanja potencijala

Također treba izvesti temeljni uzemljivač s kojim se povezuje nul vodič n.n. mreže.

Električna mreža javne rasvjete

Mreža rasvjete pristupnih cesta napajati će se iz planirane trafostanice "Morenia"(Nova), preko kabelskog razvodnog ormara javne rasvjete. KRO-javne rasvjete napajati će se iz trafostanice kabelom 1 kV tip PP 00-A 4x150 mm², a za rasplet iz ormara do rasvjetnih stupova koristiti će se kabeli 1 kV tip PP 00-A 4x25 mm².

Tip i vrsta rasvjetnih stupova i pripadnih rasvjetnih tijela, kao i precizni razmaci odredit će se prilikom izrade glavnog projekta javne rasvjete planiranih prometnica.

Visina stupova uz prometnicu je do 6 m, a uz šetnicu prema plaži visine do 3,5 m.

- Telekomunikacije

Na nacrtima su prikazani potrebni kapaciteti pojedinog objekta

Navedeni broj telekomunikacijskih priključaka su potrebe na nivou naselja prema kojoj je definiran broj lokalnih telekomunikacijskih priključaka. Potrebni broj javnih tk priključaka će se definirati nakon izrade glavnih projekata.

Telekomunikacijski operater osigurava priključenje potrebnih kapaciteta na mjesnu TK mrežu, a investitori izgradnje objekata vrše izgradnju uvoda i raspleta u objektima, što ukupno predstavlja pristupnu TK mrežu.

Mjesta koncentracije TK instalacije planiranih objekata su prikazane na nacrtima.

Spoj na javnu telekomunikacijsku mrežu izvesti će se u najbližem kabelskom zdencu UPS-u.

Novu DTK izvesti cijevima 1xPVC 110 mm+2 x PEHD Φ 50 mm.

Ispred mjesta koncentracije TK instalacije planirati montažne kabelske zdence oznake MKZ D1-400 svijetlih dimenzija 90x60x70 cm, s poklopcem nosivosti 400 kN.

Na taj način je omogućeno jednostavno uvlačenje kabela do mjesta koncentracije u objektu.

Telefonske instalacije u objektu treba grupirati kroz usponsku kolonu na izvodni ormarić objekta. Na isti način izvesti izgradnju TV instalacije objekta, odgovarajućim koaksijalnim kabelima.

Iz kućnog uvodnog ormarića TKO za spoj sa vanjskim cijevima promjera 50 mm, ugraditi cijevi promjera Φ 40 mm.

Priključke objekata na pristupnu TK mrežu izvesti kabelima odgovarajućeg kapaciteta tipa TK 59-50 ..., niskofrekventni s izolacijom vodiča od pjenastog polietilena i slojevitim plaštem od polietilena promjera žice 0,4 mm.

-Vodovodna mreža – predviđena

Predviđeno je da se u cesti rekonstruira postojeća vodovodna mreža sa promjera Φ 100 na promjer Φ 150. Ovaj promjer vodovodne cijevi je potreban za zadovoljenje protupožarnih potreba, a i sanitarnih i potreba za aqva park za predviđeni kompleks.

Na dva mjesta je predviđeno priključenje na vodovodnu mrežu i to jedan priključak (zasunska šahta) na križanju postojeće prometnice i novo predviđene prometnice za objekte "A" i "B" i poseban priključak sa vanjske vodoopskrbne mreže za objekte "C" i "D". Ovim

posebnim priključenjem na vanjsku vodoopskrbu izbjegao bi se udar na vanjsku vodovodnu mrežu.

Protupožarna zaštita objekata, kao i vanjska hidrantska mreža koristile bi se u samo u slučaju požara, što je iznimna situacija. Zbog osiguranja dovoljnih količina vode poradi protupožarne zaštite – predviđa se rekonstrukcija vanjskog vodovoda sa promjera Ø100 na promjer Ø150mm, a u dogovoru sa "Javnom ustanovom za komunalnu djelatnost" -"Izvor", Ploče

U novo predviđenoj prometnici između magistrale i postojeće ceste predviđen je novi vodovod promjera Ø100mm. Tlak vode u vodovodnoj cijevi, obzirom da se snabdijeva sa rezervoara sa kotom dna na 74,00m.n.m., je zadovoljavajući za potrebe sanitarne i protupožarne instalacije.

Predviđene su novo predviđene zasunske šahte na rekonstruiranoj vodovodnoj mreži.

Predviđeni su nadzemni protupožarni hidranti, koji su postavljeni uz prometnice, a na međusobnom udaljenju 80m. Protupožarni nadzemni hidranti su predviđeni Ø80mm.

- hidraulički proračun

-vodovod za potrebe hotelskog kompleksa, dimenzioniran je na pretpostavljene sanitarne potrebe za vodom, požarne potrebe, kao i sadržaje pod vodom. Sanitarne potrebe za vodom su prema gostu/dan. Predviđa se 300 soba , 600 gostiju.

-aqvapakr

1. Ploha pod vodom za bazene, umjetnu rijeku, vodni tobogan i ostale sadržaje je:

$$A = 938\text{m}^2$$

2. Predviđena kubatura vode vodenih sadržaja od bazenske tehnike je:

$$V = 1790\text{m}^3, \text{ zapremina rijeke je; } 670\text{m}^3$$

3. Punjenje vodom Aqva parka može trajati danima ovisno o uvjetima dobivenim od "Javnog komunalnog poduzeća" – "Izvor", Ploče.

4. Iskazane potrebe za vodom:

-sanitarne potrebe;

350,0 l/dan/ po gostu

-ukupna dnevna potreba sanitarne vode – usvojene 350l/dan/gostu;

$$350 \times 600 = 210000 \text{ l/dan} \quad 210,0\text{m}^3/\text{dan}$$

24 sata

$$q_{\text{sat}} = 38,18\text{m}^3/\text{sat} \quad q_{\text{sek}} = 10,60\text{l}/\text{sek} \quad q_{\text{mjer}} = 11,66\text{l}/\text{s} \quad q_{\text{max}} = 14,0\text{l}/\text{s}$$

-potrebe za vodom za aqva park

-potrebne količine svježe vode za bazensku tehniku;

po kupaču /dan $30,0 \text{ l/dan}$

$$q = 4,5\text{m}^3/\text{dan} \quad q_{\text{sat}} = 0,563\text{m}^3/\text{sat} \quad q = 0,16\text{l}/\text{sek}$$

- potrebne količine vode za bazensku tehniku:

$$q = 2,69\text{m}^3/\text{dan} \quad q_{\text{sat}} = 0,269\text{m}^3/\text{sat} \quad q_{\text{sek}} = 0,075\text{l/s} \quad q_{\text{max}} = 0,083\text{l/s}$$

- dopuna sustava bazenske tehnike ispiranje filtera;

- ispiranje filtera $84\text{m}^3/\text{dan}$

$$q = 84\text{m}^3/\text{dan} \quad q_{\text{sat}} = 10,5\text{m}^3/\text{sat} \quad q = 2,92\text{l/s}$$

-nepredviđene potrebe bazenske tehnike;

$$q_{\text{dan}} = 5^3/\text{dan} \quad q_{\text{sat}} = 1,0 \text{ m}^3/\text{sat} \quad q_{\text{sek}} = 0,28\text{l/s}$$

- zaljevanje zelenih površina;

$$q = 3,60\text{m}^3/\text{dan} \quad q_{\text{sat}} = 0,15\text{m}^3/\text{sat} \quad q_{\text{sek}} = 0,041\text{l/s}$$

- potrebe za protupožarnu zaštitu;

sprinkler instalacija; $q = 29,2\text{l/s}$

vanjska protupožarna; $q = 10,0\text{l/s}$

unutarnja protupožarna; $q = 7,5\text{l/s}$

- ukupno potrebna količina vode za hotelski kompleks "Morenia"

-dnevna; sanitarna, bazenske potrebe, kao i protupožarna;

$$Q_{\text{dan}} = 210+4,5+2,69+84,0+5,0+3,6+105,12+0,01+0,0075 = 414,93\text{m}^3/\text{dan}$$

-sekundna (sanitarna+bazenska) bez požarnih potreba;

$$Q = 11,66+3,44+0,014 = 18,55\text{l/s}$$

-sekundna u slučaju požara, bez sanitarnih i bazenskih potreba;

$$Q = 29,2+10,0+7,5 = 47,22\text{l/s}$$

-sekunda sanitarne potrebe 10%+požarne potrebe u slučaju požara;

$$Q = 1,855+47,22 = 49,075$$

Potrebna količina za vodom hotelskog kompleksa (sanitarna + aqvapark) i vanjska požarna je;

$$Q = 18,55+10,0 = 28,55 \text{ l/s}$$

Potreban promjer priključnog vodovoda je $\varnothing 150\text{mm}$

-Kanalizacija – predviđeno

Projektirani kolektor u postojećoj cesti je promjera $\varnothing 250\text{mm}$. Predviđeno je da je kanalizacija u objektima razdjelnog sustava. Oborinska i fekalna kanalizacija od objekata "A" i "B", vodile bi se u novo predviđenoj cesti i spojile (fekalna) kanalizacija na kolektor u cesti, a oborinska bi se dovela do objekta "C" i preko separatora pročistila i ispustila u more. Spoj novopredviđene fekalne vode od objekata na fekalni kolektor u postojećoj cesti bio bi na tri mjesta.

Spoj fekalne kanalizacije od objekata; "A" i "B" bi se dovele do križanja novo predviđene ceste i postojeće i spojila na kolektor u postojećoj cesti. Fekalna kanalizacija od objekta "D" vodila bi se dijelom nogostupa i od zadnjeg revizijskog okna spojila na trasu kanalizacije u cesti. Od objekta "C" na kanalizaciju u cesti bi se gravitacijski spojile samo etaže koje su poviše razine ceste, a od etaža koje su ispod razine ceste potrebno je prepumpati i spojiti na kanalizaciju u cesti.

-hidraulički proračun - sanitarna otpadna voda

određene na osnovu predviđenog broja gostiju ,a potrošnjom od 350l/dan/gost

Predviđa se rad "Aqvaparka" 10 sati.

-prema Normama predviđa se količina vode po posjetitelju 350lit/dan

$$Q_{\max} = 0,7\sqrt{(300 \times 4 + 30 \times 3 + 10 \times 0,5)} = 25,67 \text{ l/s}$$

$$Q_{\text{sek}} = 15,40 \text{ l/s}$$

$$Q_{\max\text{sek}} = 18,48 \text{ l/sek}$$

Oborinska voda od nove prometnica, parkinga i podzemnih garaža vodi se neovisnim kanalizacijskim cijevima (oborinska kanalizacija) do separatora. Separator je predviđeno da se postavi u zelenom pojasu sjeverno od objekta "C" i bio bi za svu novo predviđenu oborinsku kanalizaciju. Nakon pročišćavanja oborinske vode u separatoru, predviđeno je da se ista ispušta u more.

Upotrijebljena voda u aqua parku se tretira, prema potrebama i nakon toga se vodi i ispušta u more. Predviđa se taložnica i separator za ovu vodu, a i dodatni potrebni tretmani da se svede na čistu oborinsku vodu. Oba dvije ove oborinske kanalizacije dovode se u zajedničku šahtu od koje se vrši ispuštanje u more. Ispust u more biti će podmorski, a obzirom da su ove vode na nivou «čiste» oborinske vode nema nikakvog negativnog utjecaja sastav morske vode, utjecaja na floru i fanu podmorja.

- predviđene oborinske vode sa ceste, parkirališta i krovova od objekta "A" i "B"

$$\Sigma Q = 31,4 + 11,88 = 43,28 \text{ l/s}$$

-od objekta "D"

$$q_D = 18,44 \text{ l/s}$$

-od objekta "C"

$$q_C = 12,2 \text{ l/s}$$

-ukupna oborinska voda od objekata;

$$\Sigma Q_{A,B,D,C} = 43,28 + 18,44 + 12,2 = 73,92 \text{ l/s}$$

Kanalizacijske cijevi predviđaju se od korugiranog PEHD-ea. Kanalizacijska revizijska okna od korugiranog PEHD-ea.

Od parkirališta predviđeno je da oborinska voda skuplja sistemom oborinskih montažnih kanala i trasom kanalizacijskih cijevi i spoji na trasu oborinske kanalizacije, a koju treba isprojektirati. Cijevi za oborinsku kanalizaciju od korugiranog PEHD-ea, a revizijska okna isto od korugiranog PEHD-ea.

3.6. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina

3.6.1. Uvjeti i način gradnje

Osnovna namjena prostora definirana je kroz namjene za koju su danu uvjeti i način gradnje. Prostor je u osnovi jedna namjena: ugostiteljsko-turistička. Osim navedene namjene planirana je i sportsko-rekreacijska namjena - uređena plaža i aquapark. Za sve navedene namjene, odnosno građevine unutar istih, dani su uvjeti u Odredbama ovoga plana.

Navedene namjene prikazane su u grafičkom dijelu plana kartografski prikaz 1. „Korištenje i namjena površina“.

3.6.2. Mjere zaštite prirodnih vrijednosti i posebnosti i kulturno-povijesnih i ambijentalnih cjelina

Prirodnu i ambijentalnu vrijednost unutar predmetnog obuhvata predstavlja morska obala čiji se devastirani dio namjera urediti nasipavanjem šljunka i skidanjem pločica.

3.7. Sprečavanje nepovoljna utjecaja na okoliš

Samom izgradnjom i oblikovanjem prostora, moguće je negativno utjecati na okoliš, koju je primjenom odgovarajućih tehnologija i tehničkih rješenja moguće svesti na minimum, što je primijenjeno u ovom rješenju komunalne infrastrukture.

Svojom brojnošću i samom činjenicom fizičke prisutnosti u gotovo svim dijelovima zone plana, elektroprivredni objekti automatski negativno doprinose općem korištenju i oblikovanju prostora, koje nažalost nikakvim mjerama nije moguće potpuno eliminirati, već ih je primjenom odgovarajućih tehnologija i tehničkih rješenja moguće svesti na manje prihvatljivije iznose, što je primijenjeno i u ovom rješenju sustava elektroopskrbe u maksimalno mogućem opsegu.

U tom kontekstu mogu se navesti najvažnije mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja okoliš: Niti jedan od postojećih i planiranih elektroprivrednih objekata na području ove zone nije iz skupine tzv. aktivnih zagađivača prostora.

Primjenom kablskih (podzemnih) vodova 20(10) kV i vodova nn (1kV) višestruko se povećava sigurnost napajanja potrošača, uklanja se opasnost od dodira vodova pod naponom i uklanja se vizualni utjecaj nadzemnih vodova na okoliš.

Primjenom kablskih razvodnih ormarića (KRO) i kablskih priključnih ormarića (KPO) izrađenih od poliestera bitno se produljuje njihov vijek trajanja, poboljšava vizualna prihvatljivost i povećava sigurnost od opasnih napona dodira.

Trafostanice gradskog tipa izgraditi u obliku kućice adekvatno arhitektonski oblikovane i uklopljene u okoliš. Gradske trafostanice koje su eventualno locirane u drugim objektima treba adekvatno zaštititi od širenja negativnih utjecaja na okoliš (buka, zagrijavanje, vibracije, požar i sl.).

Sve pasivne metalne dijelove vodova i postrojenja bez obzira na vrstu lokacije treba propisno uzemljiti i izvršiti oblikovanje potencijala u neposrednoj blizini istih kako bi se eliminirale potencijalne opasnosti za ljude i životinje koji povremeno ili trajno borave u njihovoj blizini.

B. IZVOD IZ DOKUMENATA PROSTORNOG UREĐENJA ŠIREG PODRUČJA

Obveza izrade Urbanističkog plana uređenja utvrđena je Odlukom o izradi ugostiteljsko turističke zone Borova, Hotel Morenia, Podaca (Službeni glasnik Općine Gradac, br. 78/09).

Važeći dokument prostornog uređenja šireg područja s kojim ovaj Urbanistički plan uređenja mora biti usklađen je Prostorni plan uređenja Općine Gradac (Službeni glasnik Općine Gradac, broj 59/07, 61/07, 75/09) i Prostorni plan Splitsko dalmatinske županije (Službeni glasnik Županije Splitsko dalmatinske, broj 1/03, 8/04 5/05, 13/07).

Granica obuhvata plana prikazana je u grafičkom dijelu elaborata Urbanističkog plana uređenja ugostiteljsko turističke zone Borova, Hotel Morenia, Podaca, na kartografskim prikazima u mjerilu 1:1000.

C. STRUČNE PODLOGE NA KOJIMA SE TEMELJE PROSTORNO PLANSKA RJEŠENJA

Za potrebe Urbanističkog plana uređenja „ugostiteljsko turističke zone Borova, Hotel Morenia, Podaca“, nisu izrađivane posebne podloge na kojima se temelji prostorno plansko rješenje. Rješenje se temelji na analizi postojećeg stanja, prostornih planova šireg područja i zahtjeva pravnih osoba s posebnim ovlastima i tijela državne uprave.

D. STRATEŠKA STUDIJA UTJECAJA NA OKOLIŠ, KADA JE TO PROPISANO POSEBNIM PROPISIMA

Za potrebe Urbanističkog plana uređenja „ugostiteljsko turističke zone Borova, Hotel Morenia, Podaca“ nije bilo potrebe za izradu strateške studije utjecaja na okoliš.

E. POPIS SEKTORSKIH DOKUMENATA I PROPISA KOJE JE BILO POTREBNO POŠTIVATI U NJEGOVOJ IZRADI, TE SAŽETAK DIJELOVA TIH DOKUMENATA KOJI SE ODOSE NA SADRŽAJ PROSTORNOG PLANA

1. PROSTORNO UREĐENJE

1. Zakon o prostornom uređenju i gradnji

Narodne novine, br. 76/07 i 38/09

2. Pravilnik o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova

Narodne novine, br. 106/98, 39/04, 45/04 - ispravak i 163/04

3. Pravilnik o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti u prostornom planiranju i uređivanju prostora

Narodne novine, br. 29/83, 36/85 i 42/86

4. Pravilnik o jednostavnim građevinama i radovima

Narodne novine br. 101/07

5. Pravilnik o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti

Narodne novine, br. 151/05 i 61/07

6. Uredba o određivanju zahvata u prostoru i građevina za koje Ministarstvo zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva izdaje lokacijsku i/ili građevnu dozvolu

Narodne novine, br. 116/07

7. Zakon o naseljima

Narodne novine, br. 54/88

2. PROMET, TELEKOMUNIKACIJSKE I OPSKRBNNE MREŽE

1. Zakon o javnim cestama

Narodne novine, br. 180/04 i 138/06

2. Zakon o sigurnosti prometa na cestama

Narodne novine, br. 67/08

3. Pravilnik za utvrđivanje lokacije i minimalnih uvjeta za projektiranje i uređenje autobusnih stajališta na javnim cestama

Narodne novine, br. 36/91

4. Pravilnik o uvjetima za projektiranje i izgradnju priključaka i prilaza na javnu cestu,

Narodne novine, br.73/98

5. Pomorski zakonik

Narodne novine, br. 181/04,

6. Zakon o pomorskom dobru i morskim lukama

Narodne novine, br. 158/03 i 141/06

7. Uredba o razvrstaju luka otvorenih za javni promet i luka posebne namjene

Narodne novine, br. 110/04 i 82/07

8. Uredba o uvjetima kojima moraju udovoljavati luke

Narodne novine, br. 110/04

9. Zakon o elektroničkim komunikacijama

Narodne novine, br. 73/08

10. Zakon o vodama

Narodne novine, br. 107/95 i 150/05

11. Pravilnik o graničnim vrijednostima pokazatelja, opasnih i drugih tvari u otpadnim vodama,

Narodne novine br. 40/99, 6/01, 14/01

12. Pravilnik o izdavanju vodopravnih akata

Narodne novine, br. 28/96

13. Zakon o energiji

Narodne novine, br. 68/01, 177/04 i 76/07

3. KOMUNALNO GOSPODARSTVO

1. Zakon o komunalnom gospodarstvu

Narodne novine, br. 26/03 – pročišćeni tekst, 82/04, 110/04 i 178/04

4. ZAŠTITA OKOLIŠA

1. Zakon o zaštiti okoliša

Narodne novine, br. 110/07

2. Uredba o procjeni utjecaja zahvata na okoliš

Narodne novine, br. 64/08

3. Zakon o zaštiti zraka

Narodne novine, br. 178/04

5. ZAŠTITA I OČUVANJE PRIRODE I KULTURNIH DOBARA

1. Zakon o zaštiti prirode

Narodne novine, br. 70/05

2. Zakon o poljoprivrednom zemljištu

Narodne novine, br. 66/01, 87/02, 48/05 i 90/05

3. Zakon o šumama

Narodne novine, br. 140/05 i 82/06

4. Zakon o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara

Narodne novine, br. 69/99, 151/03 i 157/03

6. ZAŠTITA OD POŽARA

1. Zakon o zaštiti od požara

Narodne novine, br. 58/93, 33/05 i 107/07

2. Zakon o zapaljivim tekućinama i plinovima

Narodne novine, br. 108/95

3. Pravilnik o uvjetima za vatrogasne pristupe

Narodne novine, br. 35/94 i 55/94 - ispravak

4. Pravilnik o razvrstavanju građevina, građevinskih dijelova i prostora u kategorije ugroženosti od požara

Narodne novine, br. 62/94 i 32/97

5. Pravilniku o hidrantskoj mreži za gašenje požara

Narodne novine 08/06

7. ZAŠTITA NA RADU

1. Zakon o zaštiti na radu

Narodne novine, br. 59/96, 94/96 i 114/03

8. ZAŠTITA OD IONIZIRAJUĆIH I NEIONIZIRAJUĆIH ZRAČENJA I DRUGI ZAHTJEVI HIGIJENE, ZDRAVLJA I ZAŠTITE OKOLIŠA

1. Zakon o zaštiti od buke

Narodne novine, br. 20/03

2. Pravilnik o najvišim razinama buke u sredini u kojoj ljudi radi i borave

Narodne novine, br. 145/04

9. OSTALI PROPISI

1. Zakon o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi

Narodne novine, br. 33/01, 60/01-vjerodostojno tumačenje i 129/05

2. Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina

Narodne novine, br. 16/07

3. Zakon o obrani

Narodne novine, br. 33/02, 58/02-ispravak i 76/07

F. ZAHTJEVI I MIŠLJENJA

Temeljem članka 79. i 94. Zakona o prostornom uređenju i gradnji („Narodne novine“ br. 76/07), općina Gradac uputila je i zatražila od tijela sa javnim ovlastima i pravnim osobama zahtjev za mišljenjem, odnosno suglasnost na nacrt konačnog prijedloga Urbanističkog plana uređenja (UPU) „ugostiteljsko turističke zone Borova, Hotel Morenia, Podaca“. U prilogu slijede kopije zahtjeva upućenih istima, njih 9, te dobili odgovore od njih 9, i to od:

- DRŽAVNA UPRAVA ZA ZAŠTITU I SPAŠAVANJE
- HRVATSKE CESTE d.o.o. Ispostava Split
- HEP d.o.o. Pogon Ploče
- HRVATSKA AGENCIJA ZA TELEKOMUNIKACIJE Zagreb
- MINISTARSTVO KULTURE, Uprava za zaštitu kulturne baštine Split
- HRVATSKE VODE d.o.o., Ispostava Split
- VODOVOD MAKARSKA d.o.o. Makarska
- IZVOR PLOČE d.o.o.– Javna ustanova Ploče
- KOMUNALNO ODRŽAVANJE d.o.o. Ploče

Temeljem članka 95. Zakona o prostornom uređenju i gradnji („Narodne novine“ br. 76/07 i 38/09), općina Gradac uputila je konačni prijedlog Urbanističkog plana uređenja (UPU) „ugostiteljsko turističke zone Borova, Hotel Morenia, Podaca“, i zatražila od Zavoda za prostorno uređenje Splitsko - dalmatinske županije mišljenje.

G. IZVJEŠĆA O PRETHODNOJ I JAVNOJ RASPRAVI

Stručni materijal za nacrt prijedloga plana, kao i za prijedlog plana, izradilo je poduzeće ARCHING d.o.o. Split.

Sukladno čl. 84 Zakona o prostornom uređenju i gradnji (N.N. 76/07, 38/09),

Oglas za javnu raspravu objavljen je 01.12.2009. godine u sredstvu javnog informiranja

Javni uvid u Prijedlog Urbanističkog Plana uređenja „ugostiteljsko turističke zone Borova, Hotel Morenia, Podaca“ trajao je 30 dana, od 10.12.2009. do 10.01.2010.

Javno izlaganje održano je 15.12.2009. godine u prostorijama Općine Gradac, a o istom je vođen zapisnik.

U roku određenom objavom dana javne rasprave, zaprimljeno je ukupno 0 pisanih primjedbi.

Stručni izrađivač predmetnog Plana i Nositelj izrade pripremili su obrazloženje prijedloga i primjedbi na Prijedlog urbanističkog plana uređenja, izrađen je nacrt konačnog prijedloga i upućen na Poglavarstvo koji je utvrdilo konačan prijedlog.

H. EVIDENCIJA POSTUPKA IZRADE I DONOŠENJA PROSTORNOG PLANA

- postupajući u skladu sa Odlukom o izradi Urbanističkog plana uređenja (Službeni glasnik Općine Gradac, br. 78/09), Općinsko vijeće Općine Gradac je na sjednici održanoj 10.09. 2009. godine donijelo je Odluku o izradi Urbanističkog plana uređenja ugostiteljsko turističke zone Borova, Hotel Morenia, Podaca.
- Poziv za prethodnu raspravu objavljen je u listu Makarsko primorje i na oglasnoj ploči Općine Gradac, dana 20. 10.2009. godine.
- Prethodna rasprava na Nacrt prijedloga Urbanističkog plana uređenja ugostiteljsko turističke zone Borova, Hotel Morenia, Podaca održana je dana 28.10.2009. godine u prostorijama Općine Gradac. U prethodnoj raspravi sudjelovali su nadležna tijela i osobe iz članka 79. Zakona o prostornom uređenju i gradnji („Narodne novine“ br. 76/07), te drugi sudionici kojima je upućena pisana obavijest.
- Načelnik Općine Gradac je 07.12.2009. godine donio Zaključak o utvrđivanju Prijedloga Urbanističkog plana uređenja ugostiteljsko turističke zone Borova, Hotel Morenia, Podaca i njegovo upućivanje na javnu raspravu.
- Javna rasprava objavljena je u dnevnom listu „Makarsko primorje“ i na oglasnoj ploči Općine Gradac dana 01. 12. 2009. godine.
- Javni uvid je trajao od 10.12.2009. do 10.01.2010. godine, a Javno izlaganje održano je dana 15.12.2009. godine, u prostorijama Općine Gradac.
- Načelnik Općine Gradac je 10.02.2010. godine donio Zaključak o utvrđivanju Nacrta konačnog prijedloga Urbanističkog plana uređenja ugostiteljsko turističke zone Borova, Hotel Morenia, Podaca.
- Načelnik Općine Gradac 22.07.2010. donio je Zaključak o utvrđivanju Konačnog prijedloga Urbanističkog plana uređenja ugostiteljsko turističke zone Borova, Hotel Morenia, Podaca.

I. SAŽETAK ZA JAVNOST

Uvod

Nakon pribavljanja i usuglašavanja traženih podataka od tijela državne uprave i pravnih osoba s javnim ovlastima, te pribavljanju potrebnih kartografskih podloga za izradu UPU-a, stručni tim ARCHING d.o.o. je izradio elaborat Nacrta prijedloga UPU-a „turističke zone Borova, Hotel Morenia, Podaca“, za prethodnu raspravu.

Prijedlog UPU-a „turističke zone Borova, Hotel Morenia, Podaca“, za javnu raspravu utvrdio je načelnik Općine Gradac.

Za vrijeme trajanja javne rasprave, na javnom uvidu u prostorijama Općine Gradac izložen je utvrđeni prijedlog UPU-a „turističke zone Borova, Hotel Morenia, Podaca“, za javnu raspravu koji sadrži tekstualni i grafički dio plana i sažetak za javnost .

Građani i udruge sudjeluju u javnoj raspravi na način da:

- imaju pravo pristupa na javni uvid o prijedlogu UPU-a,
- postavljaju pitanja tijekom javnog izlaganja o predloženim rješenjima,
- mogu upisati prijedloge i primjedbe u knjigu primjedbi,
- daju prijedloge i primjedbe u zapisnik tijekom javnog izlaganja,
- upućuju pisana očitovanja, prijedloge, mišljenja i primjedbe do dana isteka javnog uvida

Prije upućivanja UPU-a načelniku Općine Gradac na donošenje, nositelj izrade dostavit će svim sudionicima u javnoj raspravi pisanu obavijest s obrazloženjem o razlozima neprihvatanja odnosno djelomičnog prihvatanja njihovih očitovanja.

Osnovni podaci o stanju u prostoru

Urbanistički plan uređenja, izrađen je i usklađen sa Prostornim planom Općine Gradac, a ukupna aktivnost i gradnja u prostoru turističke zone predmetnog obuhvata treba biti usklađena s odredbama ovog Plana.

Područje obuhvaćeno planom spada u hotelski kompleks "Morenia". Hotelski kompleks "Morenia" sastoji se postojećih objekata koje treba rekonstruirati, nadograditi i prilagoditi novim sadržajima, kao i novo predviđenih objekata. Postojeći objekti su objekti "C" i "D", a novo predviđeni objekti su objekti "A" i "B". Položajno nalaze se sa istočne i zapadne strane prometnice Gradca.

Obuhvat UPU-a je područje unutar granica, a koji je prostor između mora sa zapadne strane ceste, kao i zapadne strane od postojeće prometnice, a sa sjeverne strane ispod brze prometnice Makarska – Dubrovnik.

1.1.3. Infrastrukturna opremljenost

Cestovni promet

Glavnu prometnu vezu predmetne zone s preostalim dijelom građ. područja čini državna cesta D8. Užu mrežu prometnica čine ostale lokalne prometnice.

Elektroenergetika

Planirano područje sa stanovišta elektroenergetskog sustava pripada konzumu gradskog tipa. Urbanistički plan uređenja predviđa značajnu izgradnju objekata, te nameće potrebu za analizom elektroenergetskog sustava šireg područja.

Predloženo elektroenergetsko rješenje omogućava izgradnju i eksploataciju elektroenergetskih objekata koji će uz minimalne troškove izgradnje i ekonomičnost eksploatacije pružiti maksimalnu sigurnost i pouzdanost napajanja planiranih potrošača, a da pri tome ne ugrozi postojeći konzum.

Telekomunikacije

U navedenom području obuhvata Plana postoje telekomunikacijske instalacije jer je postojeći objekt imao priključak na telekomunikacijsku infrastrukturu.

Vodovod

Postojeći vodovod u cesti, kojim se snabdijeva ovo područje je promjera Ø100mm. Snabdijeva se sa vodospreme čija je kota dna na 74,00m.n.m.

Potrebno je omogućiti snabdijevanje vodom predviđeni hotelski kompleks, kao i zadovoljiti protupožarne potrebe za vodom.

Kanalizacija

Na ovom području nije u potpunosti izgrađen kanalizacijski sustav. Projektiran je fekalni kolektor u cesti od projektantske kuće «ALVA PROJEKT» iz Splita. Prema dobivenim podacima, predviđa se njegova brza realizacija.

Predvidjeti razdjelni sustav kanalizacije za hotelski kompleks. Predvidjeti fekalnu kanalizaciju, koja se spaja na projektiranu fekalnu kanalizaciju (koja je u realizaciji). Oborinsku vodu od parkirališta provesti kroz adekvatne separatore, prije ispusta u more. Upotrijebljene vode iz aqva parka prije ispusta u more obraditi i dovesti na nivo čiste oborinske vode.

Program gradnje i uređenja prostora

Veličina predmetnog obuhvata iznosi cca 2 ha, te je iz slijedeće tablice vidljivo udio pojedinih namjena unutar predmetnog Plana, a sve vidljivo i iz kartografskog prikaza broj 1. Korištenje i namjena površina.

NAMJENA	VELIČINA PARCELE	UDIO (%)
T1-1 – HOTEL(POSTOJEĆE)	1600 m ²	8.2
T1-1 – HOTEL(NOVO)	1755 m ²	9.0
T1-2 - DEPADANSA	2765 m ²	14.2
T1-3 - PRATEĆI SADR.	2005 m ²	10.2
Z - ZELENE POVRŠINE	850 m ²	4.4
R2 – AQUAPARK	2750 m ²	14.1
R3 – UREĐENA PLAŽA	2680 m ²	13.8
PROMETNE POVRŠINE	5110 m ²	26.1
UKUPNO	19515 m²	100

1. Uvjeti određivanja i razgraničavanja površina javnih i drugih namjena

Ovim se Planom utvrđuje osnovna namjena površina i uvjeti građenja i uređenje površina, sukladno postavkama Prostornog plana uređenja Općine Gradac(Službeni glasnik općine Gradac br. 59/07, 61/07, 75/09).

Osnovna namjena površina definirana je na kartografskom prikazu broj 1. Korištenje i namjena površina u mjerilu 1:1000, na način kako slijedi:

GOSPODARSKA NAMJENA

- Ugostiteljsko-turistička – T1-1 - hotel
- Ugostiteljsko-turistička – T1-2 - depadansa hotela
- Ugostiteljsko-turistička – T1-3 - prateći sadržaji

SPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA

- aquapark – R2
- kupalište – R3 – uređena plaža

ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE - Z

MORE

- zaštitno pero
- morski akvatorij - V

PROMET

- državna cesta
- lokalna cesta
- pješačke površine
- parking

TRAFOSTANICA

Unutar pojedinih zona moguće je graditi sadržaje kako slijedi:

GOSPODARSKA NAMJENA

Unutar gospodarske namjene, u sklopu obuhvata Plana, planira se ugostiteljsko-turistička namjena (T1-1, T1-2, T1-3), i to rekonstrukcija i nova izgradnja hotela(T1-1), rekonstrukcija depadanse(T1-2) i rekonstrukcija pratećih sadržaja(T1-3) te sadržaji koji prate osnovnu namjenu (sadržaji aquapark, uređene zelene i parkovne površine, prometne površine i komunalna infrastruktura).

SPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA

- kupalište – R3 – uređena plaža

Predviđa se uređenje plaže. Uređena plaža namijenjena je sunčanju i kupanju, nadzirane i pristupačne svima s morske i kopnene strane, a čine je šljunčana plaža ili kamena obala.

ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE - Z

Planirati kao parterno uređenje sa stazama , elementima urbane opreme (klupe, koševi za otpatke i sl.) i opreme za igru.

MORE

U sklopu obuhvata Plana, planira se izvesti pero koje štiti obalu i uređene plaže.

Morski akvatorij – more (V) predstavlja dio akvatorija unutar kojeg se mogu odvijati rekreacijske aktivnosti (športsko veslanje, jedrenje, ronjenje) te vrši smještaj ostale infrastrukturne opreme i uređaja (signalizacija itd.) sukladno posebnim propisima radi uspostave potrebne sigurnosti prometa plovila.

PROMET

Površine infrastrukturnih sustava namijenjene su smještanju prometnih površina (koridori primarne i sekundarne mreže prometnica) te ostalih infrastrukturnih građevina (vodovod, odvodnja, elektroenergetski objekti, telekomunikacije).

2. Uvjeti smještaja građevina gospodarskih djelatnosti

Na području obuhvata Urbanističkog plana predviđena je gradnja građevina ugostiteljsko turističke namjene: hotel u prostornoj jedinici 1, depadansa hotela u prostornoj cjelini 2, prateći sadržaji hotela u prostornoj cjelini 3, te aquapark i uređena obala kao prostorna cjelina 4.

Obzirom da se radi u većem dijelu o rekonstrukciji, adaptaciji i nadogradnji, tu se postojeći građevinski i regulacioni pravci zadržavaju, a nova građevina koja je vezana uz kolni priključak na državnu cestu D-8 i u zaštitnom pojasu je ceste, predviđa da je regulacioni pravac od građevinskog udaljen min. 5.0 m.

Prostorne jedinice za gradnju novih građevina, prikazane su u grafičkom dijelu elaborata Urbanističkog plana, kartografski prikaz broj 4. *Način i uvjeti gradnje* u mjerilu 1:1000.

Ugostiteljsko turistička namjena – hotel, depadansa, prateći sadržaji (oznaka prostorne jedinice 1,2,3)

Obzirom da je riječ o postojećoj zoni ugostiteljsko turističke namjene, dozvoljava se gradnja novih turističko-ugostiteljskih sadržaja (hotel, aquapark, kasino, kuglana), te rekonstrukcija, adaptacija i nadogradnja postojećih objekata (postojeći hotel, depadansa hotela, te prostor ugostiteljske namjene), i objekata infrastrukture, a u cilju povećanja kvalitete turističke usluge.

Unutar planirane turističke zone isključuje se mogućnost izgradnje objekata čija je namjena isključivo u funkciji stalnog ili privremenog stanovanja. Parkirališne potrebe rješavaju se uz obodne prometnice gdje je to planom omogućeno, dok se ostatak mora smjestiti u građevinama (podzemnim garažama).

Ugostiteljsko turistička namjena – hotel – T1-1 (oznaka prostorne jedinice 1) 1A – NOVA GRADNJA

Prostorna jedinica hotela nalazi se u istočnom dijelu područja veličine cca 1755 m² u sklopu prostorne jedinice 1. Zonu sa svih strana tangira granica obuhvata plana, osim sa sjeveroistočne strane gdje je rubno tangira državna prometnica D8.

Granica prostorne jedinice određena je u grafičkom dijelu Urbanističkog plana. Dozvoljavaju se parametri na temelju Urbanističkog plana prema slijedećim uvjetima:

- Oblik i veličina građevne čestice određeni su u grafičkom dijelu Urbanističkog plana, kartografski prikaz broj 4. Način i uvjeti gradnje u mjerilu 1:1000;
- Namjena građevina je hotel visoke kategorije. Orijentacijski kapacitet je max. 60 dvokrevetnih soba sa max. 120 kreveta u hotelu visoke kategorije. Unutar prostorne jedinice planiraju se prateći sadržaji (restoran, kuglana, bar i sl.), omogućava se gradnja prilaznih ulica i pješačkih staza do građevine i instalacija komunalne infrastrukturne mreže;
- Na građevnoj čestici je moguće smjestiti hotel unutar granica naznačenog gradivog dijela prostorne jedinice;
- Građevni pravac je određen na karti 4. Način i uvjeti gradnje u mjerilu 1:1000, udaljenost od susjeda je 3m;
- Veličina i površina građevine se određuje koeficijentom izgrađenosti od najviše 0,3 i koeficijentom iskorištenosti od najviše 1,5;
- Najveća izgrađenost građevne čestice iznosi 527 m², a najveća bruto razvijena površina 2633 m²;
- Visina građevina određena je katnošću Po(-2)+P+4;
- U sklopu 2 etaže podruma može se planirati garaža za smještaj vozila u mirovanju koja ne ulazi u koeficijent iskorištenosti;
- Na dvije razine garaže orijentacijski kapacitet je max. 40 parking mjesta, a prema pravilniku o kategorizaciji hotela za prostornu jedinicu 1A-nova gradnja je potreban kapacitet od max. 24 parking mjesta, ostatak se koristi za potrebe prostorne cjeline 1B;
- Građevine se oblikuju na načelu sukladnosti arhitektonskog izraza ili s elementima autohtonog urbaniteta i tradicijske arhitekture sa elementima suvremenog arhitektonskog izraza. Građevine se trebaju smještajem i veličinom, a osobito visinom uklopiti u mjerilo prirodnog okoliša;
- Kolni pristup građevini se rješava sa državne ceste D8;
- Priključak na komunalnu infrastrukturu se rješava u skladu s rješenjem infrastrukture sadržane u Urbanističkom planu i prema posebnim uvjetima tijela državne uprave, javnih poduzeća i pravnih osoba s javnim ovlastima;
- Otvoreni dio građevne čestice uređuje se u najvećem dijelu kao zelene površine (nisko i visoko zelenilo), a omogućava se uređenja parkirališta uz hotel;
- Rješenje građevina treba uskladiti s posebnim propisima u pogledu zaštite od požara, sklanjanja u slučaju elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti te kretanja invalidnih osoba.

Ugostiteljsko turistička namjena – hotel – T1-1 (oznaka prostorne jedinice 1) 1B – REKONSTRUKCIJA I GRADNJA POSTOJEĆE GRAĐEVINE

Prostorna jedinica postojećeg hotela nalazi se u istočnom dijelu područja veličine cca 1600 m² u sklopu prostorne jedinice 1. Zonu sa svih strana tangira granica obuhvata plana, osim sa jugozapadne strane gdje je rubno tangira prometnica unutar plana.

Granica prostorne jedinice određena je u grafičkom dijelu Urbanističkog plana. Dozvoljavaju se parametri na temelju Urbanističkog plana prema slijedećim uvjetima:

- Oblik i veličina građevne čestice određeni su u grafičkom dijelu Urbanističkog plana, kartografski prikaz broj 4. Način i uvjeti gradnje u mjerilu 1:1000;
- Namjena građevina je hotel visoke kategorije. Orijentacijski kapacitet je max. 100 dvokrevetnih soba sa max. 200 kreveta u hotelu visoke kategorije. Unutar prostorne jedinice planiraju se prateći sadržaji (restoran, kasino, kongresna dvorana i sl.), omogućava se gradnja prilaznih ulica i pješačkih staza do građevine i instalacija komunalne infrastrukturne mreže;
- Na građevnoj čestici je moguće smjestiti hotel unutar granica naznačenog gradivog dijela prostorne jedinice. Dozvoljava se rušenje i nova gradnja objekta u postojećim gabaritima;
- Građevni pravac i udaljenost od susjeda se zadržava u postojećim horizontalnim gabaritima te je određen na karti 4. Način i uvjeti gradnje u mjerilu 1:1000;
- Veličina i površina građevine se zadržava u postojećim horizontalnim i vertikalnim gabaritima, uz mogućnost spoja između prostornih jedinica 1A i 1B prikazan na karti 4. Način i uvjeti gradnje koji bi spojio hotel u jednu funkcionalnu jedinicu;
- Veličina i površina građevine se određuje postojećim koeficijentom izgrađenosti od 0,5 i postojećim koeficijentom iskorištenosti od 2,0;
- Najveća izgrađenost građevne čestice iznosi 796 m², a najveća bruto razvijena površina 3184 m²;
- Visina građevina određena je katnošću P+3;
- Prema pravilniku o kategorizaciji hotela za prostornu jedinicu 1B-rekonstrukcija i gradnja postojeće građevine je potreban kapacitet od max. 20 parking mjesta, koji se rješava unutar garaže u prostornoj cjelini 1A i unutar zone uz prometnice prikazano na kartografskom prikaz broj 2.1. Prometna mreža;
- Građevine se oblikuju na načelu sukladnosti arhitektonskog izraza ili s elementima autohtonog urbaniteta i tradicijske arhitekture sa elementima suvremenog arhitektonskog izraza. Građevine se trebaju smještajem i veličinom, a osobito visinom uklopiti u mjerilo prirodnog okoliša;
- Kolni pristup građevini se rješava sa lokalne prometnice uz zonu;
- Priključak na komunalnu infrastrukturu se rješava u skladu s rješenjem infrastrukture sadržane u Urbanističkom planu i prema posebnim uvjetima tijela državne uprave, javnih poduzeća i pravnih osoba s javnim ovlastima;
- Otvoreni dio građevne čestice uređuje se u najvećem dijelu kao zelene površine (nisko i visoko zelenilo);
- Rješenje građevina treba uskladiti s posebnim propisima u pogledu zaštite od požara, sklanjanja u slučaju elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti te kretanja invalidnih osoba.

Ugostiteljsko turistička namjena – depadansa – T1-2 (oznaka prostorne jedinice 2)

Prostorna jedinica depadanse nalazi se u srednjem dijelu područja veličine cca 2765 m² u sklopu prostorne jedinice 2. Zonu sa svih strana tangira planirana prometnica. Zona se sastoji od jednog dijela i planira se rekonstrukcija i nadogradnja postojeće građevine (depadansa). Isto se planira i izmještanje i gradnja novog energetskog bloka.

Granica prostorne jedinice određena je u grafičkom dijelu Urbanističkog plana. Dozvoljavaju se parametri na temelju Urbanističkog plana prema slijedećim uvjetima:

- Oblik i veličina građevne čestice određeni su u grafičkom dijelu Urbanističkog plana, kartografski prikaz broj 4. Način i uvjeti gradnje u mjerilu 1:1000;
- Namjena građevina je depadansa hotela visoke kategorije. Orijentacijski kapacitet je max. 60 dvokrevetnih soba sa max. 120 kreveta u depadansi visoke kategorije. Unutar prostorne jedinice ne planiraju se prateći sadržaji, omogućava se gradnja prilaznih ulica i pješačkih staza do građevine i instalacija komunalne infrastrukturne mreže;
- Na građevnoj čestici je moguće smjestiti depadansu unutar granica naznačenog gradivog dijela prostorne jedinice. Dozvoljava se rušenje i nova gradnja objekta u postojećim gabaritima osim za građevine katnosti P+1 koje se mogu dograditi do katnosti P+2;
- Građevni pravac i udaljenost od susjeda se zadržava u postojećim horizontalnim gabaritima te je određen na karti 4. Način i uvjeti gradnje u mjerilu 1:1000;
- Veličina i površina građevine se zadržava u postojećim horizontalnim gabaritima, ;
- Veličina i površina građevine se određuje postojećim koeficijentom izgrađenosti od 0,29 i postojećim koeficijentom iskorištenosti od 0,63;
- Najveća izgrađenost građevne čestice iznosi 796 m², a najveća bruto razvijena površina 1752 m²;
- Visina građevina određena je katnošću P+1, P+2;
- Prema pravilniku o kategorizaciji hotela za prostornu jedinicu 2 je potreban kapacitet od max. 12 parking mjesta, koji se rješava unutar zone uz prometnice prikazano na kartografskom prikaz broj 2.1. Prometna mreža;
- Građevine se oblikuju na načelu sukladnosti arhitektonskog izraza ili s elementima autohtonog urbaniteta i tradicijske arhitekture sa elementima suvremenog arhitektonskog izraza. Građevine se trebaju smještajem i veličinom, a osobito visinom uklopiti u mjerilo prirodnog okoliša;
- Kolni pristup građevini se rješava sa lokalne prometnice uz zonu;
- Priključak na komunalnu infrastrukturu se rješava u skladu s rješenjem infrastrukture sadržane u Urbanističkom planu i prema posebnim uvjetima tijela državne uprave, javnih poduzeća i pravnih osoba s javnim ovlastima;
- Otvoreni dio građevne čestice uređuje se u najvećem dijelu kao zelene površine (nisko i visoko zelenilo), a omogućava se uređenje parkirališta uz hotel;
- Rješenje građevina treba uskladiti s posebnim propisima u pogledu zaštite od požara, sklanjanja u slučaju elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti te kretanja invalidnih osoba.

Ugostiteljsko turistička namjena – prateći sadržaji –T1-3 (oznaka prost. jedinice 3)

Prostorna jedinica pratećih sadržaja nalazi se u zapadnom dijelu područja veličine cca 2005 m² u sklopu prostorne jedinice 3. Zonu sa gornje strane tangira planirana prometnica, sa zapadne aquapark a sa južne planirana šetnica. Zona se sastoji od jednog dijela i planira se rekonstrukcija i nadogradnja postojeće građevine.

Prateći sadržaji – igraonice, caffe bar, restoran, saune, kupelji, masaže, tehnika, pomoćni prostori i sl.

Granica prostorne jedinice određena je u grafičkom dijelu Urbanističkog plana. Dozvoljavaju se parametri na temelju Urbanističkog plana prema slijedećim uvjetima:

- Oblik i veličina građevne čestice određeni su u grafičkom dijelu Urbanističkog plana, kartografski prikaz broj 4. Način i uvjeti gradnje u mjerilu 1:1000;
- Namjena građevina su prateći sadržaji za hotel visoke kategorije. U zoni nema planiranog smještajnog kapaciteta. Omogućava se gradnja prilaznih ulica i pješačkih staza do građevine i instalacija komunalne infrastrukturne mreže;
- Na građevnoj čestici je moguće smjestiti objekt unutar granica naznačenog gradivog dijela prostorne jedinice. Dozvoljava se rušenje i nova gradnja objekta u postojećim gabaritima;
- Građevni pravac i udaljenost od susjeda se zadržava u postojećim horizontalnim gabaritima te je određen na karti 4. Način i uvjeti gradnje u mjerilu 1:1000;
- Veličina i površina građevine se zadržava u postojećim horizontalnim i vertikalnim gabaritima;
- Veličina i površina građevine se određuje postojećim koeficijentom izgrađenosti od 0,42 i postojećim koeficijentom iskorištenosti od 0,84;
- Najveća izgrađenost građevne čestice iznosi 847 m², a najveća bruto razvijena površina 1694 m²;
- Visina građevina određena je katnošću P+1;
- Građevine se oblikuju na načelu sukladnosti arhitektonskog izraza ili s elementima autohtonog urbaniteta i tradicijske arhitekture sa elementima suvremenog arhitektonskog izraza. Građevine se trebaju smještajem i veličinom, a osobito visinom uklopiti u mjerilo prirodnog okoliša;
- Kolni pristup građevini se rješava sa lokalne prometnice uz zonu;
- Priključak na komunalnu infrastrukturu se rješava u skladu s rješenjem infrastrukture sadržane u Urbanističkom planu i prema posebnim uvjetima tijela državne uprave, javnih poduzeća i pravnih osoba s javnim ovlastima;
- Otvoreni dio građevne čestice uređuje se u najvećem dijelu kao zelene površine (nisko i visoko zelenilo);
- Rješenje građevina treba uskladiti s posebnim propisima u pogledu zaštite od požara, sklanjanja u slučaju elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti te kretanja invalidnih osoba.

Sportsko rekreacijska namjena – aquapark i kupalište (oznaka prostorne jedinice 4)

Prostorna jedinica sportsko rekreacijske namjene nalazi se u prostornoj jedinici 4 i sastoji se od dva dijela odvojena šetnicom. Aquapark je veličine cca 2754 m², a prostor kupališta je veličine cca 2040 m². Većim je dijelom smještena u području pomorskog dobra.

Aquapark R2

Rekreacijska zona podrazumijeva prostor sjeverno od planirane lungo mare. To je prostor aquaparka, kao sastavni dio objekta ugostiteljske namjene. Prostor se planira izvesti sa bazenima, a u svrhu rekreacije i dopune turističkog sadržaja kao osnovne namjene unutar predmetnog Plana, a u cilju povećanja kvalitete usluge. Između prostora rekreacije (aquapark) i kupališta predviđeno je uređenje šetnice lungo mare, kako bi se imao nesmetan prilaz moru.

Kupalište R3

Predviđa se uređenje dijelova obale u zahvatu, odnosno izgradnja pera za zaštitu plaže, te gradnja sadržaja u funkciji opremanja plaže.

Tablica 2. Odnos smještajnih kapaciteta i broj PM

NAMJENA	SMJEŠTAJNE JEDINICE	BROJ LEŽAJEVA	POTREBAN BROJ PM
T1-1 – HOTEL(POSTOJEĆE)	100	200	20
T1-1 – HOTEL(NOVO)	60	120	24
T1-2 - DEPADANSA	60	120	12
UKUPNO	220	440	56(OSTVARENO 74 PM)

3. Uvjeti smještaja građevina društvenih djelatnosti

U sklopu obuhvata UPU-a nije predviđena izgradnja građevina društvenih djelatnosti.

4. Uvjeti i način gradnje stambenih građevina

U sklopu obuhvata UPU-a nije predviđena izgradnja stambenih građevina.