

**SPLITSKO-DALMATINSKA ŽUPANIJA  
OPĆINA GRADAC**

Naziv plana:

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

**KNJIGA I**

---

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**

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.građ.

mr.sc.RADE GUSIĆ, dipl.ing.građ.

Split, prosinac 2010. god.

## SADRŽAJ PLANA:

### 0. OPĆI DIO

1. Izvadak iz sudskog registra
2. Suglasnost MZOUPIG-a o obavljanju stručnih poslova prostornog uređenja
3. Rješenje o upisu u Imenik ovlaštenih arhitekata i inženjera u graditeljstvu za odgovornu osobu u pravnoj osobi (Srđan Šegvić, dipl.ing.arh.)

### 1. TEKSTUALNI DIO

#### ODREDBE ZA PROVOĐENJE

1. Uvjeti određivanja i razgraničavanja površina javnih i drugih namjena
2. Uvjeti smještaja građevina gospodarskih djelatnosti
3. Uvjeti smještaja građevina društvenih djelatnosti
4. Uvjeti i način gradnje stambenih građevina
5. Uvjeti uređenja odnosno gradnje, rekonstrukcije i opremanja prometne, telekomunikacijske i komunalne mreže s pripadajućim objektima i površinama
  - 5.1. Uvjeti gradnje prometne mreže
    - 5.1.1. Javna parkirališta i garaže
    - 5.1.2. Trgovi i druge veće pješačke površine
  - 5.2. Uvjeti gradnje telekomunikacijske mreže
  - 5.3. Uvjeti gradnje komunalne infrastrukturne mreže
6. Uvjeti uređenja javnih zelenih površina
7. Mjere zaštite prirodnih i kulturno-povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti
8. Postupanje sa otpadom
9. Mjere sprječavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš
10. Mjere provedbe plana  
Obveza izrade detaljnih planova uređenja

### 2. GRAFIČKI DIO

- |    |   |          |
|----|---|----------|
| 1. | <b>Korištenje i namjena površina</b>                                  | M 1:1000 |
| 2. | <b>Prometna, telekomunikacijska i komunalna infrastrukturna mreža</b> |          |
|    | 2.1. Prometna mreža   | M 1:1000 |
|    | 2.2. Elektroenergetska mreža  | M 1:1000 |
|    | 2.3. Javna rasvjeta   | M 1:1000 |
|    | 2.4. Telekomunikacijska mreža   | M 1:1000 |
|    | 2.5. Vodovodna mreža  | M 1:1000 |
|    | 2.6. Kanalizacijska mreža   | M 1:1000 |
| 3. | <b>Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina</b>                 | M 1:1000 |
| 4. | <b>Način i uvjeti gradnje</b>   | M 1:1000 |

## 0. OPĆI DIO

---

## **1. TEKSTUALNI DIO**

---

Na temelju članka 97. Zakona o prostornom uređenju i gradnji ( «Narodne novine», br. 76/07 i 38/09), članka 27. Statuta Općine Gradac ( "Službeni glasnik Općine Gradac" br. 53/06), Odluke o izradi Urbanističkog plana uređenja ( "Službeni glasnik Općine Gradac" br. 78/09), Općinsko vijeće Općine Gradac na 12. sjednici održanoj 18.11.2010. godine donosi

## **ODLUKU O DONOŠENJU**

### **Urbanističkog plana uređenja ugostiteljsko turističke zone BOROVA, HOTEL MORENIA, PODACA**

#### **Članak 1.**

Provedba Urbanističkog plana uređenja temeljit će se na ovim odredbama, kojima se definira korištenje i namjena površina, način i uvjeti gradnje. Svi uvjeti kojima se regulira buduće uređivanje prostora u granicama Plana, predstavlja cjelinu za tumačenje svih planskih postavki, uvjete za izgradnju i poduzimanje drugih aktivnosti u prostoru, te druge elemente od važnosti.

Donosi se Urbanistički plan uređenja ugostiteljsko turističke zone Borova, Hotel Morenia, Podaca ( u daljnjem tekstu : Plan ). Plan se donosi za prostor omeđen državnom cestom D-8 (Jadranskom magistralom) na sjeveroistoku, sa jugozapada sa morem, k.o. Podaca. Detaljna granica obuhvata označena je na kartografskim prikazima Plana. Područje obuhvata Plana iznosi oko 2 ha.

#### **Članak 2.**

Plan se u elaboratu sastoji od:

### **KNJIGA I**

#### **1) Tekstualni dio**

Odredbe za provođenje

#### **2) Grafički dio**

<b>1. Korištenje i namjena površina</b>	M 1:1000
<b>2. Prometna, telekomunikacijska i komunalna infrastrukturna mreža</b>	
2.1. Prometna mreža	M 1:1000
2.2. Elektroenergetska mreža	M 1:1000
2.3. Javna rasvjeta	M 1:1000
2.4. Telekomunikacijska mreža	M 1:1000
2.5. Vodovodna mreža	M 1:1000
2.6. Kanalizacijska mreža	M 1:1000
<b>3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina</b>	M 1:1000
<b>4. Način i uvjeti gradnje</b>	M 1:1000

### **KNJIGA II**

#### **3. Obavezni prilozi**

- A. Obrazloženje
- B. Izvod iz dokumenta 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 odnose na sadržaj prostornog plana
- F. Zahtjevi i mišljenja
- G. Izvješća o prethodnoj i javnoj raspravi
- H. Evidencija postupka izrade i donošenja prostornog plana
- I. Sažetak za javnost

### **KNJIGA III**

Plan mjera zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti

## **ODREDBE ZA PROVOĐENJE**

### **1. Uvjeti određivanja i razgraničavanja površina javnih i drugih namjena**

#### **Članak 3.**

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**

## Članak 4.

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

### Članak 5.

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.

Tablica 1. Veličina parcele i ukupan udio u zoni

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

### Članak 6.

#### 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).

### Članak 7.

#### 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, a najveća bruto razvijena površina 2633 m<sup>2</sup>;
- 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 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.

### Članak 8.

#### **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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, a najveća bruto razvijena površina 3184 m<sup>2</sup>;
- 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.

## Članak 9.

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

Prostorna jedinica depadanse nalazi se u srednjem dijelu područja veličine cca 2765 m<sup>2</sup> 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. Orijehtacijski 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 m<sup>2</sup>, a najveća bruto razvijena površina 1752 m<sup>2</sup>;
- 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 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.

### Članak 10.

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

Prostorna jedinica pratećih sadržaja nalazi se u zapadnom dijelu područja veličine cca 2005 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, a najveća bruto razvijena površina 1694 m<sup>2</sup>;
- 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.

## Članak 11.

### **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 m<sup>2</sup>, a prostor kupališta je veličine cca 2040 m<sup>2</sup>. 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.

### Članak 12.

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
<b>UKUPNO</b>	<b>220</b>	<b>440</b>	<b>56(OSTVARENO 74 PM)</b>

### 3. Uvjeti smještaja građevina društvenih djelatnosti

#### Članak 13.

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

### 4. Uvjeti i način gradnje stambenih građevina

#### Članak 14.

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

#### Članak 15.

### 5. Uvjeti uređenja odnosno gradnje, rekonstrukcije i opremanja prometne, telekomunikacijske i komunalne mreže s pripadajućim objektima i površinama

(1) Infrastrukturnim građevinama smatraju se linijske i površinske građevine prometnog, telekomunikacijskog, energetskog i vodnogospodarskog sustava, a njihove vrste i tipovi određeni su posebnim propisima.

(2) Pri projektiranju i izvođenju pojedinih građevina i uređaja prometne i komunalne infrastrukture potrebno se pridržavati posebnih propisa, kao i propisanih udaljenosti od ostalih infrastrukturnih objekata, uređaja i koridora, te pribaviti suglasnosti ostalih korisnika infrastrukturnih koridora i nadležnih službi. Posebnu pažnju potrebno je posvetiti prijelazima (u visini) ukoliko postoje između kolnih i pješačkih površina koje treba rješavati sukladno važećim propisima o sprječavanju stvaranja arhitektonsko urbanističkih barijera.

(3) Infrastrukturni sustavi izgrađivati će se u skladu s planiranim kapacitetima novih sadržaja uz planiranje rezervi za buduću nadogradnju sustava i njihova proširenja.

## 5.1. Uvjeti gradnje prometne mreže

### Članak 16.

#### 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. Minimalna širina priveza iznosi 6.0 m. Ovim raskrižjem osigurava se neposredan kolni pristup centralnom objektu s recepcijom i planiranom garažom. Priključak izvesti u skladu s «Pravilnikom o uvjetima za projektiranje i izgradnju priključaka i prilaza na javnu cestu».
- 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.

#### Ulična mreža:

### Članak 17.

Kolničke i kolno-pješačke konstrukcije potrebno je predvidjeti za osovinsko opterećenje od 100 kN sa suvremenim asfaltbetonskim zastorom.

Kolne priključke građevinama, odnosno pojedinačnim građevinskim česticama koji se ostvaruju preko pločnika, potrebno je izvesti upuštanjem rubnjaka ili upuštanjem pločnika bez visinskih prepreka za pješake.

Prometnice predviđene planom, koje se koriste za jednosmjerni promet, projektiraju se u širini 4.50 m. Iznimno širina jednosmjernih prometnica može biti 3.50 m.

Prometnice predviđene za dvosmjerni promet projektiraju se u minimalnoj širini 5.50 m.

Nogostupe je potrebno izvesti s izdignutim rubnjacima, minimalne širine 1.50 m, te ih površinski obraditi asfaltbetonskim zastorom ili prefabriciranim betonskim elementima, a u zoni pješačkih prijelaza obvezna je primjena elemenata za sprječavanje urbanističko-arhitektonskih barijera.

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

Visinske kote orijentacijske su. Horizontalni elementi prometnica ne mogu se mijenjati.

Položaji kolnih priključaka, podložni su manjim promjenama i usklađenjima s dispozicijom i projektnim rješenjima pojedinih objekata.

Prilikom izrade projektnih rješenja planiranih cjelina, obvezatna je izrada prometnih rješenja kojima se osiguravaju uvjeti organizacije prometa sukladno namjeni.

Planom su definirane javno-prometne površine. Podjelu na parcele izvršiti na način da svaka parcela predstavlja funkcionalnu prometnu cjelinu pri sukcesivnoj realizaciji prometne mreže. Zone raskrižja priključuju se parceli prometnice višeg ranga.

Prilog elaborata su i karakteristični poprečni presjeci na kojima su date dimenzije i detalji poprečnog profila.

### **5.1.1. Javna parkirališta i garaže**

#### **Članak 18.**

Na području obuhvata Plana parkirališne površine (ulična parkirališta) predviđene su uz južnu i sjevernu servisnu prometnicu, na mjestima gdje za to postoje prostorne mogućnosti. Predviđa se minimalno broj p.m prema pravilniku za kategorizaciju hotela. Potrebna garažna mjesta obzirom na planiranu osnovnu namjenu planirati u podzemnim garažama, a potreban broj odrediti prema pravilniku.

### **5.1.2. Trgovi i druge veće pješačke površine**

#### **Članak 19.**

Uz planirane i postojeće javno prometne površine planirane su i pješačke površine, vidljivo iz grafičkog priloga 2.1. Prometna mreža. U pojasu na udaljenosti od cca 15 m od morske obale osigurava se pješački prolaz na čitavom obuhvatu plana, kako bi se omogućio nesmetan prilaz plaži i moru.

## **5.2. Uvjeti gradnje komunalne telekomunikacijske mreže**

#### **Članak 20.**

Za spajanje objekata na postojeću telekomunikacijsku mrežu treba izvršiti slijedeće:

- potrebno je osigurati koridore za trasu distributivne telekomunikacijske kanalizacije DTK.
- planirani priključak izvesti u najbližem postojećem kabelskom zdencu što bliže prostoru UPS-a Podace-Gradac.

-koridore telekomunikacijske infrastrukture planirati unutar koridora kolnih i kolno-pješačkih prometnica.

-potrebno je voditi računa o postojećim trasama.

-u postojeću trasu interpolirati novi kabelski zdenac.

-pri planiranju odabrati trasu udaljeno u odnosu na elektroenergetske kabele.

-koristiti kabelske zdence prema zahtjevima vlasnika telekomunikacijske infrastrukture, s originalnim poklopcima za dozvoljene pritiske prema mjestu ugradnje.

Gdje se očekuje promet motornih vozila ugraditi poklopce nosivosti 400 kN, a ostale nosivosti 150 kN.

-osim gore navedenih uvjeta svaka izgradnja DTK mora biti usklađena sa odredbama iz pozitivnih zakona i propisa.

Za razvoj pokretnih komunikacija planira se gradnja građevina infrastrukture pokretnih komunikacijskih mreža svih sustava sadašnjih i slijedećih generacija tj. njihovih tehnologija. To su osnovne postaje s pripadajućim antenskim uređajima, potrebnim kabelskim vodovima i ostalom opremom. Osnovne postaje pokretnih komunikacija mogu biti postavljene na antenske stupove na planiranim građevinama ili kao samostojeći. Potrebna visina samostojećih antenskih stupova proizlazi iz tehničkog rješenja, a maksimalno iznosi 70 m.

Potrebno je poštivati uvjete građenja koji su zakonom propisani za takve vrste građevina uz načelo zajedničkog korištenja od strane svih operatora.

### **5.3. Uvjeti gradnje komunalne infrastrukturne mreže**

#### **Energetika**

#### **Članak 21.**

Za napajanje električnom energijom planiranih objekata potrebno je izvršiti sljedeće:

- Izgraditi trafostanicu 10-20/0,4 kV "Morenia" (Nova) instalirane snage 2x1000 kVA
- Izgraditi kabel 20 kV " TS 10-20/0,4 kV Zaostrog 4 - TS 10-20/0,4 kV Drvenik 4"
- Izgraditi 2 x KB 10(20) kV od trafostanice do postojećeg kabela 10(20) kV "TS 35/10 kV Brist – TS 10/0,4 kV Zaostrog 3"., te izvršiti spajanje.
- Izgraditi kabelski rasplet 1 kV od trafostanice do KRO-a odnosno GRO-a u objektima.
- Izgraditi javnu rasvjetu na glavnoj prometnici i pristupnim ulicama.

Prilikom gradnje ili rekonstrukcije elektroenergetskih objekata treba obratiti pažnju na slijedeće uvjete:

-građevinska čestica predviđena za trafostanice mora biti minimalno 6x5m sa omogućenim prilazom kamionima, odnosno dizalici.

-dubina kabelskih kanala iznosi 0,8m u slobodnoj površini ili nogostupu, a pri prelasku kolnika dubina je 1,2m.

-širina kabelskih kanala ovisi o broju i naponskom nivou paralelno položenih kabela.

-na mjestima prelaska preko prometnica kabeli se provlače kroz PVC cijevi promjera  $\Phi 110$ ,  $\Phi 160$ , odnosno  $\Phi 200$  ovisno o tipu kabela (JR, nn, VN).

-prilikom polaganja kabela po cijeloj dužini kabelske trase obavezno se polaže uzemljivačko uže Cu 50mm<sup>2</sup>.

-elektroenergetski kabeli polažu se, gdje god je to moguće, u nogostup prometnice stranom suprotnom od strane kojom se polažu telekomunikacijski kabeli. Ako se moraju paralelno voditi obavezno je poštivanje minimalnih udaljenosti (50 cm). Isto vrijedi i za međusobno križanje s tim da kut križanja ne smije biti manji od 45°.

## Vodovod i kanalizacija

### Članak 22.

#### -vodovod

Potrebno je rekonstruirati postojeću vodovodnu cijev u duljini cca 200m i to sa profila Ø100 na profil Ø150mm, a u suglasnosti sa "Javnim komunalnim poduzećem – Izvor". U cesti koja je novo predviđena između magistrale i postojeće ceste potrebno je izgraditi vodovod u duljini od cca 180m, a promjera Ø100mm. Na trasi novo predviđenog vodovoda, kao i na trasi koji se rekonstruira potrebno je postaviti nadzemne protupožarne hidrante. Protupožarni nadzemni hidranti trebaju biti raspoređeni na udaljenju 80m jedan od drugog.

Za vodovod koji se rekonstruira, predviđene su lijevano željezne cijevi «dactil» za tlak od 10 bara. Na trasi cjevovoda predvidjeti sve potrebne fazonske komade za savladavanje krivina. Novopredviđeni vodovod u novoj cesti može biti izveden od PEHD vodovodnih cijevi za tlak od 10 bara.

U glavnoj zasunskoj šahti koja spaja glavnu trasu vodovoda sa priključkom za novo predviđeni vodovod, predvidjeti potrebnu zapornu armaturu. Zapornu armaturu smjestiti u betonsku šahtu. Zaporna armatura treba da je za radni tlak od 10 bara. Po mogućnosti zatvoriti vodovodni prsten, vodovoda u cesti i vodovoda u novo predviđenoj cesti.

Ogranke za nadzemne protupožarne nadzemne hidrante riješiti sa zapornom armaturom.

#### -kanalizacija

Projektirani kolektor je potrebno izgraditi do gradnje kompleksa «Morenia», a prema projektu «Aqva projekta».

Predviđenu razdjelnu kanalizaciju u novoj cesti je potrebno izgraditi. Fekalnu novo predviđenu kanalizaciju spojiti na kanalizacijski kolektor u postojećoj cesti.

Oborinsku kanalizaciju u novo predviđenoj cesti, kao i u postojećoj cesti voditi na separator ulja i benzina prije ispusta u more. Separator odabrati takav da je u mogućnosti da pročisti oborinsku vodu od slivnika u cesti, kao i garaža i dovede na nivo «čiste» oborinske vode.

Upotrijebljenu vodu iz «aqva parka» potrebno je tretirati separatorom, kao i sistemom izdvajanja rezidualnog klora i dovesti na čiste vode da bi se mogle upustiti u more.

Ispust u more riješiti glavnom šahtom prije ispusta u kojoj bi trebalo postaviti protustrujni komad (žablji poklopac) da bi se spriječio povrat mora u odvodne cijevi.

Ujedno ova glavna šahta služi i kao kontrola kvalitete oborinske vode prije ispusta u more. Ispust će se riješiti položenom cijevi u more sa oteživačima, a u duljini od 30m od obale, da ne smeta kupačima na ovom dijelu obale.

Sve potrebne građevine, kao što su; kanalizacijski revizioni otvori i separatori moraju se izvesti od vodonepropusnog betona.

Kanalizacijske cijevi mogu biti izvedene od rebrastog PEHD-ea (kao Mepadren). Mogu biti i kanalizacijske azbest cementne cijevi za uličnu kanalizaciju. Predvidjeti i potrebnu posteljicu za ugradnju kanalizacijskih cijevi.

Kanalizacijske šahte potrebno je da se; betonske (vodonepropusni beton), azbest cementne montažne ili pak plastične (kao Tegra).

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

### **Članak 23.**

U sklopu obuhvata plana planirane su zaštitne zelene površine. Zatečene prirodne vrijednosti izražene kroz razigranu konfiguraciju terena ovim se planom maksimalno uvažavaju. Iste planirati sadnjom autohtonog drveća, kao i sve preostale zelene površine unutar obuhvata plana.

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

### **Članak 24.**

Prirodnu i ambijentalnu vrijednost predstavlja zaštitni obalni pojas. Postojeću plažu koja je devastirana popločenjem površine, planirati da se ista dovede u prvobitno stanje, formiranjem plažne površine.

## **8. Postupanje sa otpadom**

### **Članak 25.**

Na prostoru Plana moguć je nastanak komunalnog otpada. U sklopu obuhvata planirati mjesto za privremeno odlaganje komunalnog otpada, primjereno ga zaštititi, oblikovati u okoliš na građevnoj čestici il u sklopu objekta ukoliko je moguće. Kontejneri, posude i mreže za izdvojeno sakupljanje korisnog otpada bit će smješteni na automobilom dostupna, ali ne dominantna mjesta u skladu s uvjetima nadležne službe.

## **9. Mjere sprječavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš**

### **Članak 26.**

Mjere za sprječavanje nepovoljnog utjecaja na okoliš provest će se:

- gradnjom komunalne infrastrukturne mreže
- uređenjem parkirališta s vodonepropusnim slojem
- sadnjom zelenila između drveća
- sistemom odvojenog i organiziranog skupljanja i odvoženja komunalnog otpada, najvećom dopuštenom razinom vanjske buke koja ne smije prelaziti razinu od 45 dBA noći i 55 dBA danju.

Predviđene su mjere nepovoljnog utjecaja na okoliš. Kanalizacija fekalna spaja se na kanalizacijski kolektor koji je projektiran od strane projektne kuće «Aqva projekt», a koji je predviđen da se izvede. Oborinska voda sa predviđenim separatorom pročišćava i dovodi na nivo «čiste» oborinske vode.

Upotrijebljena voda iz «aqva parka» predviđena je da se tretira za neutralizaciju rezidualnog klora, kao i separatorom, tako da se dovede do nivoa «čiste» vode prije upuštanja u more.

Predviđeno je centralno kontrolno okno za kontrolu kvalitete pročišćene oborinske kanalizacije prije upuštanja u more.

### **Zaštita zraka**

Na području obuhvata plana nema značajnih izvora onečišćenja zraka. Mjere za zaštitu zraka od zagađenja prometom na području obuhvata plana predlažu u uređenju zaštitnih zelenih površina, prvenstveno drvoreda kojima se osigurava zaštitni tampon između prometnica i pješačkog i stambenog dijela ulice.

### **Zaštitu od buke**

Radi zaštite od buke potrebno se pridržavati zakonske regulative prilikom izgradnje novih građevina.

Smanjenje buke postiže se upotrebom odgovarajućih materijala kod gradnje građevina, njihovim smjeljtajem u prostoru te postavljanjem zona zaštitnog zelenila prema izvorima buke, a prvenstveno prema uličnim potezima.

### **Zaštita voda**

Zaštita voda na području obuhvata plana ostvaruje se nadzorom nad stanjem kakvoće voda i potencijalnim izvorima zagađenja. Otpadne vode se moraju ispuniti u kanalizacijski sustav s planiranim uređenjem za pročišćavanje otpadnih voda.

### **Zaštita od požara**

Vatrogasni pristupi osigurani su na svim prometnim površinama i omogućen je pristup do svake planirane građevne čestice.

Sve vatrogasne pristupe, površine za rad vatrogasnog vozila, te cjevovode za količine vode potrebne za gašenje požara potrebno je osigurati u skladu s posebnim propisima.

## **10. Mjere provedbe plana**

### **10.1. Obveza izrade detaljnih planova uređenja**

#### **Članak 27.**

UPU-a se ne planiraju obveze izrade detaljnog plana uređenja, već se za predmetni obuhvat planira postupak lokacijske i građevinske dozvole.

### **10.2. Rekonstrukcija građevina čija je namjena protivna planiranoj namjeni**

#### **Članak 28.**

Unutar obuhvata Plana ne nalaze se građevine protivne planiranoj namjeni.

#### **Članak 29.**

Ova odluka stupa na snagu osmog dana nakon objave u „Službenom glasniku Općine Gradac“.

Klasa: 022-05/10-01/12

Ur.br.: 2147-04/10-01

Gradac, 18. studenog 2010.

Predsjednik  
Općinskog vijeća Općine Gradac  
Branko Kosović

## 2. GRAFIČKI DIO

---

<b>1.</b>	<b>Korištenje i namjena površina</b>	M 1:1000
<b>2.</b>	<b>Prometna, telekomunikacijska i komunalna infrastrukturna mreža</b>	
	2.1. Prometna mreža	M 1:1000
	2.2. Elektroenergetska mreža	M 1:1000
	2.3. Telekomunikacijska mreža	M 1:1000
	2.4. Javna rasvjeta	M 1:1000
	2.5. Vodovodna mreža	M 1:1000
	2.6. Kanalizacijska mreža	M 1:1000
<b>3.</b>	<b>Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina</b>	M 1:1000
<b>4.</b>	<b>Način i uvjeti gradnje</b>	M 1:1000