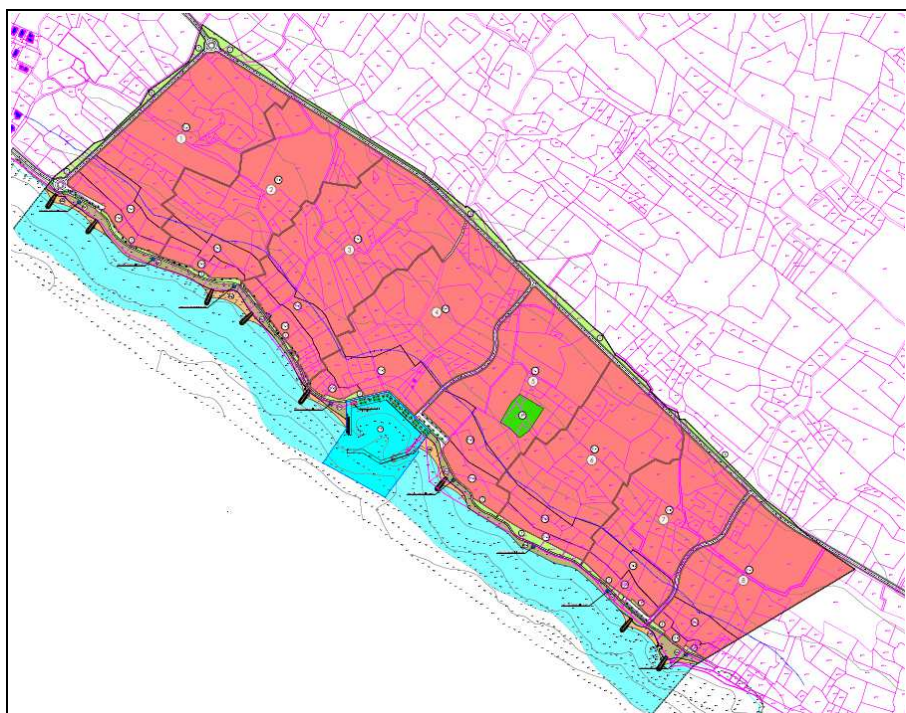


**ŠIBENSKO-KNINSKA ŽUPANIJA
GRAD VODICE**



Naziv plana: **URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA
UGOSTITELJSKO-TURISTIČKE ZONE DONJA
SRIMA**

- sažetak za javnost



Naručitelj: **GRAD VODICE**
Izrađivač: **ARCHING STUDIO d.o.o. Split**
Direktor: **Srđan Šegvić, dipl.inž.arh.**

Split, rujan 2020. god.

NAZIV PLANA: **URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA
UGOSTITELJSKO-TURISTIČKE ZONE
DONJA SRIMA**

- sažetak za javnost

NARUČITELJ: **GRAD VODICE**

IZRAĐIVAČ: **ARCHING STUDIO d.o.o. – SPLIT**

DIREKTOR: Srđan Šegvić, dia

RADNI TIM:

ODGOVORNI VODITELJ: SRĐAN ŠEGVIĆ, d.i.a.

SURADNICI: GORAN MILUN, i.a.

BRUNO ŠEGVIĆ mag.ing.arch.

ANA ŠEGVIĆ dipl.oec.

TONI JAKAŠA, dipl.ing.el.

DRAGO DAMJANIĆ, dipl.ing.građ.

Split, rujan 2020. godine

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 STUDIO d.o.o. je izradio elaborat Prijedloga UPU-a ugostiteljsko-turističke zone Donja Srima..

Prijedlog UPU-a ugostiteljsko-turističke zone Donja Srima, za javnu raspravu utvrdila je Gradoačelnica Grada Vodica Nelka Tomić, dr.

Za vrijeme trajanja javne rasprave, na javnom uvidu u prostorijama Grada Vodice izložen je utvrđeni prijedlog UPU-a ugostiteljsko-turističke zone Donja Srima, za javnu raspravu koji sadrži tekstualni i grafički dio plana.

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 očitovnja, prijedloge, mišljenja i primjedbe do dana isteka javnog uvida

Prije upućivanja UPU-a Gradskom vijeću 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

Važeći dokument prostornog uređenja šireg područja s kojim ovaj Urbanistički plan uređenja mora biti usklađen je Prostorni plan uređenja Grada Vodica (Službeni vjesnik Šibensko-kninske županije broj 14/06, 11/07- ispravak, 2/13, 5/14 i Službeni glasnik Grada Vodica broj 5/15, 1/16- pročišćeni tekst, 3/16- ispravak i 8/17 i 1/19).

Ukupna površina unutar obuhvata ovog Plana iznosi cca 72,42 ha. Cjelokupna zona obuhvata nalazi se u zaštićenom obalnom pojasu, a južni dio se nalazi rubno u zoni ZOP-a od 70-100 m od mora

Na području obuhvata Plana nije evidentirana postojeća izgradnja te trenutno nema korisnika prostora.

Građevinsko područje turističke zone Donja Srima koje je obuhvaćeno ovim Planom, smješteno je u jugoistočnom dijelu teritorija Grada Vodica.

Zona obuhvata Plana nalazi se južno od državne dužobalne prometnice (D8) koja prolazi kroz samo središte Grada Vodice, a do razmatrane zone nije položena niti jedna važnija prometnica izuzev ceste koja prolazi uz samu obalu kroz naselje Srima.

Granica obuhvata Plana je u skladu s granicom obuhvata kako je prostornim planom uređenja Grada Vodica, na snazi, određeno.

Blizina Grada Vodica potencira mogućnost snažnijeg turističkog razvoja u smislu pokrivenosti urbanim sadržajima, a geografski položaj osigurava mogućnost elitnijeg smještaja i specifične mogućnosti razvoja turističke ponude različite od trenutno zastupljenih.

Infrastrukturalna opremljenost

Cestovni promet

Na području obuhvata Plana nema prometne infrastrukture, s izuzetkom makadamske ceste u sjevernom dijelu obuhvata Plana, kroz koju je položen lokalni vodoopskrbni cjevovod.

Preostali dio obuhvata Plana prirodni je teren, a dijelom su zatečeni suhozidi širine i do 2,0 m te visine cca 1,0 m, koji se mogu fragmentarno koristiti u ambijentalnom oblikovanju pojedinih dijelova zone obuhvata.

Elektroenergetika

Unutar granica obuhvata predmetnog plana nema izgrađene elektroenergetske infrastrukture.

Telekomunikacije

Unutar granica obuhvata predmetnog plana nema izgrađene elektroničke komunikacijske infrastrukture i povezane opreme.

Vodovodna i kanalizacijska mreža

Kroz područje obuhvata Plana prolazi postojeći lokalni vodoopskrbni cjevovod koji vodi iz vodocrpilišta Zlarin prema naselju Srima, te dalje prema vodospremama Prvić, Most i Leć.

Na području obuhvata Plana sa aspekta odvodnje otpadnih voda, ne postoji izgrađena fekalna i oborinska kanalizacijska mreža.

Kanalizacija nije izgrađena, a planirana kanalizacija na koju će se priključiti, locirana je sjeverozapadno od predmetnog područja obuhvaćenog UPU-om. Urbanizacijom razmatranog područja, dobiti će se u konačnosti kompletna komunalna opremljenost, za planirano područje.

Program gradnje i uređenja prostora

Veličina predmetnog obuhvata iznosi cca 72,42 ha, a iz slijedeće tablice je vidljiv udio pojedinih namjena unutar predmetnog Plana, a sve je vidljivo i na kartografskom prikazu broj 1. Korištenje i namjena površina.

Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu

Namjena površina	površina	
	ha	%
UGOSTITELJSKO TURISTIČKA NAMJENA – HOTELI – T1 (T1-1, T1-2, T1-3)	61,90	85,47
SPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA (R3-1, R3-2)	2,88	3,98
TURISTIČKO PRIVEZIŠTE (TP)	0,50	0,69
ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE (Z)	2,32	3,20
ZAŠTIČENO PODRUČJE (ZP)	0,43	0,59
INFRASTRUKTURNE POVRŠINE (kolne, pješačke, parking)	4,39	6,06
UKUPNO	72,42	100

1. Uvjeti određivanja i razgraničavanja površina javnih i drugih namjena

1.1. Korištenje i namjena prostora

Urbanističkim planom uređenja, na kartografskom prikazu broj 1. Korištenje i namjena površina u mjerilu 1:2000, utvrđeno je prostorno rješenje s planom namjene površina i to:

- UGOSTITELJSKO TURISTIČKA NAMJENA – HOTELI (T1)
 - T1-1 smještajne građevine (hotel, vile, apartmani, ugostiteljstvo, usluga, šport, rekreacija i sl.)
 - T1-2 prateće građevine (ugostiteljstvo, usluga, šport, rekreacija i sl.)
 - T1-3 prateće građevine (šport, rekreacija i sl.)
- SPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA (R3)
 - R3-1 prirodna plaža
 - R3-2 uređena plaža
- TURISTIČKO PRIVEZIŠTE (TP)
- ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE (Z)
- ZAŠTIČENO PODRUČJE (ZP)
- INFRASTRUKTURNE POVRŠINE

1.1.1. Ugostiteljsko – turistička namjena

Na području obuhvata Plana u sklopu prostornih cjelina omogućava se gradnja građevina ugostiteljsko turističke namjene (hotel, vile, apartmani) sa pratećim sadržajima: ugostiteljski, trgovački, zabavni i rekreacijski, uslužni i drugi servisni sadržaji.

Maksimalni ukupni kapacitet zone je 6200 ležajeva.

Planiranim uređenjem prostora u okviru obuhvata površina i objekata predviđaju se sljedeće prostorno-funkcionalne cjeline i djelatnosti :

- Zona planirane ugostiteljsko-turističke namjene - T1-1 smještajne građevine i prateći sadržaji (hotel, vile, apartmani, ugostiteljstvo, usluga, šport, rekreacija i sl.)
- Zona planirane ugostiteljsko-turističke namjene - T1-2 prateći sadržaji (ugostiteljstvo, usluga, šport, rekreacija i sl.)
- Zona planirane ugostiteljsko-turističke namjene - T1-3 prateći sadržaji (šport, rekreacija i sl.)

Zona predviđena za hotelski smještaj (T1-1) može imati jedinstveni građevinski korpus ili podijeljena u više manjih građevinskih cjelina, a što podrazumjeva i prateće sadržaje kao što su restorani, caffe, slastičarne, specijalizirane trgovine, rekreativni sadržaji (bazen, SPA, masaža itd.), parkovno zelenilo, promet u mirovanju, te ostali sadržaji kompatibilni osnovnoj namjeni.

Zone za izgradnju pratećih sadržaja (T1-2, T1-3), podrazumjeva sadržaje kao što su tenis tereni, bazeni, restorani, caffe barovi, slastičarne, rekreativni sadržaji (SPA, masaža itd.), klubski prostori, svlačionice/sanitarije, parkirališni prostori, te ostali sadržaji kompatibilni osnovnoj namjeni.

U sklopu svih površina moguće je provesti opremanje potrebnom urbanom opremom, te manja dječija igrališta i manje površine za sport i rekreaciju.

1.1.2. Športsko – rekreacijska namjena (R3-1, R3-2)

Obalni dio Plana, namjenjuje se za športsko-rekreacijsku namjenu u obliku prirodne (R3-1) i uređene plaže (R3-2), tj. dozvoljene su intervencije na obalnom rubu u smislu oblikovanja plaže (obnavljanje šljunka, uređenje platoa i sunčališta) i njene zaštite (izgradnja zaštitnih pera), kao i gradnja stepenica i

rampa za invalide, te manjih športskih i rekreacijskih građevina u funkciji plaže i športa na moru (garderobe, tuševi, plažni i športski rekviziti i sl.). U grafičkom dijelu plana je naznačeno 8 mogućih pozicija za smještaj takvih pratećih objekata plaže, čija zajednička površina ne može biti veća od 300 m². Najveća katnost ovih građevina je P, a najveća visina je 4,0 m.

Prostorna jedinica kupališta (R3) se proteže od sjeverozapadne do jugoistočne granice plana, te je od zone športa i rekreacije (T1-3) odijeljena dužobalnom šetnicom širine 3,0 m i zelenim pojasom (Z)..

1.1.3. Turističko privezište (TP)

Unutar obuhvata plana utvrđena je površina za uređenje turističkog privezišta maksimalnog kapaciteta do 80 vezova za plovila, te jednog pristana za prihvat turističkog brodova za prijevoz izletnika – turista maksimalne dužine 20,0 m, kao i manje prateće građevine za potrebe turističkog privezišta maksimalne tlocrtne površine do 100 m² i najveće katnosti P, te najveće visine 4,0 m.

1.1.4. Zaštitne zelene površine (Z)

Zaštitne zelene površine (Z) su pretežno neizgrađeni prostor, javne zelene površine uređuju se pretežito kroz očuvanje postojeće vegetacije te uz dopunu novim autohtonim zelenilom. Zaštitne zelene površine uređuju se na način da ne ometaju sigurnost odvijanja prometa u smislu očuvanja preglednosti prometnih površina. U sklopu zaštitnih zelenih površina (Z) mogu se graditi i uređivati rekreacijske površine i igrališta bez objekata, komunalna infrastruktura, pješački putovi, staze, odmorišta.

1.1.5. Zaštićeno područje (ZP)

Unutar granice obuhvata Plana nalaze se Rodini stanovi, zaštićeni kao kulturno dobro Rješenjem Ministarstva kulture i upisani u Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske pod oznakom Z-6022. Mjerama zaštite treba postići da se postojeća građevina sačuva, a njen uži i širi okolni prostor treba što kvalitetnije uklopiti u planiranu izgradnju hotela i pratećih sadržaja, kao dio turističke ponude uz adekvatnu prezentaciju autohtone kulturne baštine.

1.1.6. Infrastrukturne površine

To su površine na kojima će se graditi komunalne i druge građevine i uređaji i građevine infrastrukture na posebnim prostorima i građevnim česticama, a pod šta podrazumjevamo kolne površine, kolno-pješačke površine, pješačke staze, te telekomunikacijske, energetske i vodnogospodarske uređaje.

2. Uvjeti smještaja građevina gospodarskih djelatnosti

U sklopu obuhvata UPU-a planirana je izgradnja građevina gospodarskih djelatnosti ugostiteljsko – turističke namjene.

2.1. Uvjeti smještaja građevina ugostiteljsko - turističke namjene

Na području obuhvata Urbanističkog plana planirana je gradnja građevina ugostiteljsko-turističke namjene (hotel, vile, apartmani, športsko-rekreacijski sadržaji i prateće građevine) u prostornim cjelinama, a maksimalni ukupni kapacitet zone je 6200 ležajeva. Pod pratećim građevinama

podrazumijevamo: ugostiteljske, trgovačke, uslužne i druge servisne sadržaje kao što su restorani, caffè barovi, agencije, spremišta, spa, wellness, radionice i ostalo.

Unutar svake od 8 predviđenih prostornih cjelina graditi će se prilazne ulice i pješačke staze do pojedinog objekta, te građevine i instalacije komunalne infrastrukturne mreže.

Minimalna udaljenost građevine od granice obuhvata plana, ruba kolnih i pješačkih površina, te od ruba druge građevne čestice ili prostorne cjeline je 10,0 m, a minimalna udaljenost između građevina koje se grade unutar iste prostorne cjeline 6,0 m, dok je minimalna udaljenost otvorenih športskih terena od ruba granice obuhvata plana, ruba kolnih i pješačkih površina, te od ruba druge građevne čestice ili prostorne cjeline 3,0 m. Podzemni dijelovi građevina (podrumske etaže) mogu se graditi na udaljenosti od minimalno 2,00 m od ruba granice obuhvata plana, ruba kolnih i pješačkih površina, te od ruba druge prostorne cjeline. U slučaju kada se unutar jedne prostorne cjeline planira izgradnja više građevina, tada je moguće planirati zajedničku podrumsku etažu za sve građevine.

Unutar prostorne cjeline obvezno je osigurati 40% površine kao parkovne nasade i prirodno zelenilo. Propisano je uređenje zone zelenih površina kroz sadnju i rekultiviranje postojećeg zelenila, a također se uz obodne javne prometnice, a u okviru prostorne cjeline predlaže sadnja visokog zelenila.

Smještajne građevine se mogu graditi samo izvan 100 m od obalne crte, a ugostiteljski i uslužni objekti, te prateći objekti športsko-rekreacijskih sadržaja se mogu graditi i izvan pojasa 50 m od obalne crte, dok se otvoreni športsko-rekreacijski sadržaji mogu graditi i unutar pojasa od 50 m.

Građevine se oblikuju s elementima autohtonog urbaniteta i tradicijske arhitekture i uz upotrebu kamena, te s elementima suvremenog arhitektonskog izraza.

Kolni pristup nije posebno naznačivan na kartografskim prikazima, budući da se dozvoljava da se do svake građevine može pristupiti sa planirane sabirne prometnice.

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 i gradnja otvorenih bazena, garaža ili uređenje parkirališta.

Rješenje građevina treba uskladiti s posebnim propisima u pogledu zaštite od požara, sklanjanja u slučaju elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti te kretanja invalidnih osoba.

Prostorne cjeline za gradnju novih građevina, prikazane su u grafičkom dijelu elaborata Urbanističkog plana, kartografski prikaz broj 4. Način i uvjeti gradnje u mjerilu 1:2000.

2.2. Uvjeti gradnje građevina ugostiteljsko – turističke namjene (T1-1) – hoteli

Zona za izgradnju građevina ugostiteljsko – turističke namjene (T1-1) – hoteli, planirana je kao skup posebnih, samostalnih i jedinstvenih prostorno - funkcionalnih cjelina. Pored smještajnih građevina dozvoljava se i gradnja pratećih sadržaja u funkciji osnovne namjene i to ugostiteljskih sadržaja, trgovačkih, uslužnih, te sportsko-rekreativnih i kulturno-zabavnih sadržaja.

Hotelski smještaj može biti formiran kao jedinstveni korpus građevine, raščlanjeni korpus građevine (osnovna građevina s dependansama ili kao centralna recepcija, boravak, kuhinja i restoran sa odvojenim individualnim smještajnim jedinicama).

Opći uvjeti za gradnju navedenih građevina ugostiteljsko – turističke namjene (T1-1) – hoteli, su slijedeći:

- Maksimalni koeficijent izgrađenosti za nadzemni dio građevine/a je $kigN=0,20$;
- Maksimalni koeficijent izgrađenosti za podrumski dio građevine/a je $kigP=0,70$ (osim u slučaju kad se planira rampa za ulazak u podrumsku etažu, tada se ista ne računa kod izračuna koeficijenta izgrađenosti za podzemni dio građevine $kigP$). Dopušta se izgradnja više od jedne

- podrumske etaže;
- Maksimalni koeficijent iskorištenosti za nadzemni dio građevine/a je $kisN=0,80$;
 - Maksimalna katnost građevine/a je $Po+P+3K$;
 - Maksimalna visina građevine/a mjerena od zaravnatog terena do vijenca krova može iznositi najviše 17,0 m;
 - Pješačke i kolne staze, parkirališne površine, bazeni, pergole i brajde, te vrtne sjenice, ne uračunavaju se u izgrađenu površinu građevne čestice;
 - Minimalno 40% površine parcele, mora se namijeniti estetskom, parkovnom i prirodnom zelenilu;
 - Obavezna je potpuna infrastrukturna/komunalna opremljenost građevinske čestice.
 - Parkirališne potrebe trebaju biti zadovoljene na građevnoj čestici u skladu sa normativima datim u članku 23. odredbi.

2.3. Uvjeti gradnje građevina ugostiteljsko – turističke namjene (T1-2, T1-3) – prateći sadržaji

Prateći sadržaji ugostiteljsko-turističke namjene se osim unutar zona osnovne namjene – hotel (T1-1) mogu graditi i unutar izričitih zona pratećih sadržaja (T1-2, T1-3).

Pod pratećim sadržajima ugostiteljsko-turističke namjene se podrazumjevaju sadržaj kao što su restorani, caffe barovi, slastičarne, rekreativni i športski sadržaji, te trgovine i ostali sadržaji kompatibilni osnovnoj namjeni.

Opći uvjeti za gradnju građevina ugostiteljsko – turističke namjene (T1-2, T1-3) – prateći sadržaji, su slijedeći:

- Maksimalni koeficijent izgrađenosti za nadzemni dio ugostiteljskih i uslužnih građevina, kao i pratećih građevina športske i rekreacijske namjene je $kigN=0,10$;
- Maksimalni koeficijent izgrađenosti za podzemni dio građevine/a je $kigP=0,30$ (osim u slučaju kad se planira rampa za ulazak u podrumsku etažu, tada se ista ne računa kod izračuna koeficijenta izgrađenosti za podzemni dio građevine $kigP$);
- Maksimalni koeficijent iskorištenosti za nadzemni dio ugostiteljskih i uslužnih građevina je $kisN=0,20$, a pratećih građevina športske i rekreacijske namjene je $kisN=0,10$;
- Maksimalna katnost ugostiteljskih i uslužnih građevina je $Po+P+1K$, a maksimalna katnost građevina športske i rekreacijske namjene je P ;
- Maksimalna visina građevine/a mjerena od zaravnatog terena do vijenca krova može iznositi najviše 7,0 m za ugostiteljske i uslužne građevine, te 4,0 m za građevine športske i rekreacijske namjene;
- Pješačke i kolne staze, parkirališne površine, bazeni, pergole i brajde, te vrtne sjenice, ne uračunavaju se u izgrađenu površinu građevne čestice;
- Minimalno 40% površine parcele mora se namijeniti estetskom, parkovnom i prirodnom zelenilu unutar čestice na kojoj se planira izgradnja građevine/a ugostiteljsko-trgovačke i uslužne namjene, te minimalno 20% unutar čestice na kojoj se planira izgradnja građevine/a športsko-rekreativne namjene;
- Maksimalno 60% građevne čestice na kojoj se planira izgradnja građevine/a športsko-rekreativne namjene se može iskoristiti za otvorene športsko-rekreativne površine (tenis, odbojka, bazen, itd.)
- Obavezna je potpuna infrastrukturna/komunalna opremljenost građevinske čestice.
- Parkirališne potrebe trebaju biti zadovoljene na građevnoj čestici u skladu sa normativima datim u članku 23. ovih odredbi.

Prilikom gradnje športskih terena u sklopu prostornih cjelina, iste treba pozicionirati tako da što više prate postojeću konfiguraciju terena, te da se na taj način što je moguće više sačuva prirodni okoliš.

U slučaju da se trebaju izgraditi potporni zidovi za iste, tada se isti trebaju rješavati kao tradicionalni suhozidi do maksimalne visine od 1,50 m. Prilikom gradnje potpornih zidova (suhozida) sve sve nasipe i pokose je naknadno potrebno ozeleniti.

Prilikom gradnje športsko-rekreacijskih sadržaja treba voditi računa da se prilikom gradnje istih koristi što je moguće više montažnih elemenata, tako da u slučaju budućih promjena ostanu što je moguće manji tragovi na prirodni okoliš.

2.4. Oblikovanje građevina i terena

Oblikovanje građevine i okoliša te građevinski materijal koji će se upotrebljavati moraju biti u skladu s načinom gradnje na okolnom prostoru, uvažavajući krajobrazne i ambijentalne karakteristike, kao i tipologiju mediteranskog lokalnog oblikovanja građevina.

Preporuča se oblikovanje inspirirano autohtonom gradnjom u suvremenom arhitektonskom rukopisu. Nije dozvoljeno reproduciranje povijesnih matrica niti unos stranih oblikovnih elemenata iz susjednih mediteranskih zemalja. Kategorija turističkog naselja kao i sama vrijednost prostora, obvezuje na odgovarajuću razinu arhitektonskih dometa u oblikovanju prostora.

Obavezno je zadržavanje fragmenata suhozida (elementi tradicijske gradnje) na način da se inkorporira u okoliš (pješačke staze, građevine, vanjske površine, rekreativne površine i sl.).

Obavezno se mora maksimalno sačuvati i inkorporirati u uređenje okoliša autohtono zatečeno zelenilo (otvoreni javni prostori, vrt, patio i sl.)

Ograde, pergole, terase, stepeništa, pristupni putevi i potporni zidovi moraju se graditi tako da ne narušavaju izgled naselja, pri čemu se ne smije promijeniti prirodno ili postojeće otjecanje oborinske vode na štetu susjednih čestica.

Krovište građevina/e može biti ravno, koso i slobodnih oblika, nagiba kojeg predviđa usvojeno projektno rješenje. Kada su krovišta kosa, nagib treba biti od 20° do 35°, a pokrov treba biti uobičajen za ovo podneblje i krajobrazna obilježja. Dozvoljena je ugradnja kupole za prirodno osvjetljenje, kolektora sunčane energije i drugih alternativnih proizvođača eko energetike.

Pročelja treba skladno oblikovati ujednačenom raščlambom ploha i otvora, a primijenjene materijale, dimenzije i tipove otvora unificirati.

Fasade kod građevina moraju biti prigušenih boja u odnosu na krajobraz, dakle trebaju prevladavati svijetle boje (bijela, siva, beige,) u kombinaciji sa prirodnim kamenom.

Sklop građevina koje čine prostorno-funkcionalnu cjelinu treba formirati tako da čine i oblikovnu cjelinu usklađenih gabarita. Kod svih elemenata sklopa treba primijeniti navedene iste principe oblikovanja i iste navedene materijale završne obrade.

Prilikom izgradnje građevina i okoliša (potporni zidovi, terase i sl.) treba koristiti prirodne materijale (kamen, kupa kanalice, drvo).

2.5. Prostorni pokazatelji za način korištenja i uređenja površina

Prostorni pokazatelji za način korištenja i uređenja površina prikazani su detaljno jer se planirani sadržaji realiziraju direktno temeljem Urbanističkog plana, odnosno prikazani su za svaku prostornu cjelinu, koje odgovaraju prostornoj cjelini. Za planirane sadržaje prikazani su u tablici broj 1. slijedeći prostorni pokazatelji:

- namjena prostorne cjeline;

- površina prostorne cjeline;
- najveća nadzemna izgrađenost prostorne cjeline;
- najveća nadzemna iskoristivost prostorne cjeline;
- najveća podzemna izgrađenost prostorne cjeline;
- najmanja uređena zelena površina unutar prostorne cjeline;
- maksimalni broj ležajeva po prostornoj cjelini;
- oznaka prostorne cjeline;
- najveća katnost;

Prostorni pokazatelji za način korištenja i uređenja površina u sklopu prostornih cjelina unutar obuhvata Plana

namjena prostorne cjeline	površina prostorne cjeline (m ²)	najveća nadzemna izgrađenost prostorne cjeline m ² (kigN=0,20 kod smještaja) / (kigN=0,10 kod ugostiteljstva i usluga, te športa i rekreacije)	najveća nadzemna iskoristivost prostorne cjeline m ² (kisN=0,80 kod smještaja) / (kisN=0,20 kod ugostiteljstva i usluga) / (kisN=0,10 kod športa i rekreacije)	najveća podzemna izgrađenost prostorne cjeline m ² (kigP=0,70 kod smještaja) / (kigP=0,30 kod ugostiteljstva i usluga)	najmanja uređena zelena površina (40% kod smještaja, te ugostiteljstva i usluga / (20 % kod športa i rekreacije)	maksimalni broj ležajeva po prostornoj cjelini	oznaka prostorne cjeline
Ugostiteljsko – turistička namjena – hoteli (T1)							
T1-1 - smještajne građevine (hoteli, vile, apartmani) i prateći sadržaji (ugostiteljstvo, usluga, šport, rekreacija i sl.)							
Najveća katnost je Po+P+2K+Pk							
T1-1	65218	13044	52174	45653	26087	830	1
T1-1	63671	12734	50937	44570	25468	810	2
T1-1	75273	15055	60218	52691	30109	955	3
T1-1	67811	13562	54249	47468	27124	860	4
T1-1	56572	11314	45258	39600	22629	720	5
T1-1	59815	11963	47852	41871	23926	760	6
T1-1	45733	9147	36586	32013	18293	580	7
T1-1	54015	10803	43212	37811	21606	685	8
Ukupno T1-1	488108	97622	390486	341677	195242	6200	-
T1-2 - prateći sadržaji (ugostiteljstvo, usluga, šport, rekreacija i sl.)							
Najveća katnost je Po+P+1K							
T1-2	10331	1033	2062	3099	4132	-	1
T1-2	8166	817	1633	2450	3266	-	2
T1-2	10208	1021	2042	3062	4083	-	3
T1-2	17309	1731	3462	5193	6924	-	4
T1-2	12049	1205	2410	3615	4820	-	5
T1-2	9844	984	1969	2953	3938	-	6
T1-2	10241	1024	2048	3072	4096	-	7

T1-2	7671	767	1534	2301	3068	-	8
Ukupno T1-2	85819	8582	17160	25745	34327	-	-
T1-3 - prateći sadržaji (šport, rekreacija i sl.)							
Najveća katnost je P							
T1-3	6267	627	627	-	1253	-	1
T1-3	5860	586	586	-	1172	-	2
T1-3	9542	954	954	-	1908	-	3
T1-3	3045	305	305	-	609	-	4
T1-3	7692	769	769	-	1538	-	5
T1-3	4061	406	406	-	812	-	6
T1-3	5262	526	526	-	1052	-	7
T1-3	3313	331	331	-	663	-	8
Ukupno T1-3	45042	4504	4504	-	9007	-	-
Ostalo							
Najveća katnost je P							
Prirodna i uređena plaža	28757	-	-	-	-	-	R3-1, R3-2
Turističko privezište	4957	-	-	-	-	-	TP
Zaštitne zelene površine	23241	-	-	-	-	-	Z
Zaštićeno područje	4292	-	-	-	-	-	ZP
Prometne površine, pješačke površine i parking	43931	-	-	-	-	-	-
Ukupno sve	724147	110708	412150	367422	238576	6200	-

3. Uvjeti smještaja građevina športsko-rekreacijske namjene

U sklopu obuhvata plana nalazi se prostor plaže (R), a što je vidljivo na kartografskim prikazima broj 1. Korištenje i namjene površina u mjerilu 1:2000, broj 3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina u mjerilju 1:2000 i broj 4. Način i uvjeti gradnje u mjerilu 1:2000.

Prostor plaže je podijeljen na dio koji se planira urediti (R3-2) i dio koji bi se zadržao kao prirodna plaža (R3-1)

Perostorne cjeline ugostiteljsko-turističke namjene su od plaže odjeljene novoplaniranom šetnicom koja se kontinuirano proteže duž cijelog obalnog pojasa i planiranim površinama zelenila uz istu.

Uređena plaža je formirana svojim oblikom u skladu sa postojećim terenom i valnim utjecajima te je formirana u jednu arhitektonsku cijelinu cijele obale ispred prostora obuhvata. Plažu formira podmorski nasip formiran od kamenih materijala određene veličine. U sklopu plaže, predviđena su zaštitna pera, radi očuvanja plaže. Ukoliko prilike budu pokazale potrebu za još zaštitnih pera, u svrhu očuvanja plaže, iste će se predvidjeti glavnim projektima. Zaštitno pero za očuvanje plaže sastoji se od tri sloja kamenih materijala, jezgra, filter i primarna obloga.

Primarna obloga sastojala bi se od dva reda kamenih blokova određene veličine ispod koje bi bio formiran filterski sloj. Filterski sloj takođe se sastoji od dva reda kamena određene veličine. Iza i ispod navedenih slojeva je opći nasip ili jezgra pera. Gornja površina pera izvest će se tako da se preko pera može pristupiti do glave pera.

Glava pera oblikovala bi se tako da se sa tri strane izvede vertikalni obalni zid tako da omogući pristup manjih plovila na tim pozicijama. Četvrta strana betonska konstrukcija glave pera naslanjala bi se na nasuti dio pera. Vidljive površine iznad srednjeg morskog raza obradile bi se kamenim obložnicama i kamenim poklopnicama a hodne površine popločati kamenim pločama.

Plaža se formira nasipavanjem oblucima 60 - 100 mm te se formira pokos 1:8 do podmorskog zaštitnog nasipa od kamena 10 - 500 kg čija je stopa na dubini 1.5 m, širine krune 1,5 – 2 m. Pokos zaštitnog nasipa je u nagibu 1:1,5. Plaža sa zaštitnim nasipom je projektirana tako da bude postojana na utjecaj valova. Potrebno je napomenuti da prilikom puhanja vjetrova iz smjera jugozapada (lebić) i generiranja valova iz tog smjera mogu nastati oštećenja plaže te odnošenja jednog dijela žala što bi se trebalo sanirati nakon prestanka nepogoda.

Ukupna dužina plaže je 2100 m, a od čega na uređeni dio otpada 950 m.

Pozicija i veličina zaštitnih pera plaže, odrediti će se u daljnjim fazama projektiranja, i isto je podložno izmjenama, a koje neće uvjetovati Izmjene ovoga Plana.

4. Uvjeti i način gradnje turističkog privezišta

Planom je utvrđen kopneni i morski dio površine za uređenje turističkog privezišta (TP). Maksimalni broj vezova privezišta iznosi 80.

Na kopnenom i morskom dijelu zone privezišta potrebno je u što većem opsegu zadržati prirodnu strukturu obale, bez nasipavanja obale i sl.. Dozvoljena je gradnja lukobrana, gatova i sl. Geometrija lukobrana, maritimni uvjeti pristupa privezištu, unutrašnja organizacija priveza i slični tehnički uvjeti provjeravat će se i konačno definirati u fazi izrade tehničkog projekta.

Unutar zone privezišta planirana je mreža pješačkih površina (staze) s potrebnom mrežom infrastrukturom te manipulativnih prometnih površina priveza. Neizgrađene površine prostorne cjeline privezišta trebaju se urediti kao parkovni nasadi i prirodno zelenilo.

Prostorna cjelina privezišta mora imati pristup obalnoj šetnici (lungo mare).

Turističko privezište (TP) minimalno mora imati siguran vez, obilježene vezove i sidreni sustav na morskom dnu; opskrbu električnom strujom (dva priključka električne struje od 220V), telefonom i pitkom vodom (dva priključka za higijenski ispravnu vodu).

Pozicija i dužina vanjskih lukobrana, odrediti će se u daljnjim fazama projektiranja, i isto je podložno izmjenama, a koje neće uvjetovati Izmjene ovoga Plana.

5. Uvjeti uređenja javnih zelenih površina

U sklopu obuhvata plana nalaze se zaštitne zelene površine (Z), što je vidljivo na kartografskom prikazu broj 1. Korištenje i namjena površina i 3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina u mjerilu 1:2000. Na površinama javnog zelenila prvenstveno se zadržava i održava postojeće zelenilo, a kod zamjene i sadnje novog raslinja prednost treba dati autohtonim vrstama. Na svim površinama potrebno je osigurati dostupnost i prohodnost površina. Za preventivnu zaštitu od požara potrebno je stalno održavanje površina uklanjanjem biljnog materijala u sloju prizemnog raslinja, kresanjem i uklanjanjem suhog granja. U sklopu zaštitnih zelenih površina (Z) mogu se graditi i uređivati parkovi, komunalna infrastruktura, pješački putovi, staze, odmorišta i sl.