

I. OBRAZLOŽENJE

1. POLAZIŠTA

Obveza izrade i donošenja Urbanističkog plana uređenja „Makarska Zapad 1“ temelji se na odredbama Prostornog plana uređenja Grada Makarske (Glasnik Grada Makarske broj 8/06, 16/07 i 17/08) i Programa mjera za unapređenje stanja u prostoru Grada Makarske (Glasnik Grada Makarske broj 7/07).

Područje UPU-a je dio naselja Veliko brdo, u granicama jedinice lokalne samouprave - Grada Makarske.

Granice područja za koje se izrađuje UPU Makarska Zapad 1 utvrđene su PPUG-om, a obuhvaćaju prostor površine 6,6 hektara; namjena istog određena PPUG-om Makarska (kartografski prikaz broj 1 - „Korištenje i namjena površina“) je građevinsko područje unutar naselja ugostiteljsko-turističke namjene.

Gospodarenje prostorom kroz razradu PPUG-a izradom detaljnijih planova, utvrđeno je smjernicama Programa mjera, pa je za predmetno područje propisana izrada i donošenje UPU-a u četverogodišnjem razdoblju od 2007-2011-e godine.

Pod točkom 4 prozvan je UPU ugostiteljsko-turističke zone Makarska zapad 1.

UPU „Makarska Zapad 1“ izrađen je sukladno odredbama:

- Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN 76/07)
- Pravilnika o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova (NN 106/98, 39/04, 45/04, 163/04).

Planovi šireg područja i smjernice koje su obvezujuće pri donošenju plana užeg područja, pa tako i za ovaj UPU, su:

- Prostorni plan Splitsko-dalmatinske županije („Službeni glasnik Županije splitsko-dalmatinske“ broj 1/03, 8/04, 5/05, 5/06, 13/07)
- Prostorni plan uređenja Grada Makarske („Glasnik Grada Makarske“ broj 8/06, 16/07 i 17/08)

Predmetni obuhvat se nalazi u granicama zaštićenog obalnog područja za koji se UPU izrađuje u mjerilu 1:2000 ili 1:1000. Radi veličine zahvata i konfiguracije terena, ocijenjeno je potrebnim detaljnije sagledati prostorno- planska rješenja, pa je UPU izrađen na podlogama mjerila 1:1000.

1.1 POLOŽAJ, ZNAČAJ I POSEBNOSTI PODRUČJA U PROSTORU GRADA MAKARSKE

Grad Makarska, s 13716 stanovnika (popis 2001. godine) sukladno „Zakonu o područjima županija gradova i općina u RH čine naselja: Makarska i Veliko Brdo.

Kopnena površina Grada Makarske (bez površine unutar Parka prirode Biokovo) je 1256 hektara, od čega je 986,0 ha u granicama naselja Makarske, a 270,0 ha u granicama naselja Veliko Brdo.

Obuhvat UPU-a ugostiteljsko-turističke zone Makarska Zapad 1, površine cca 66.342m² određen kao neizgrađeno građevinsko područje čini dio građevinskog područja naselja Veliko Brdo, za koji je PPUG-om utvrđena ukupna građevinska površina.

Lokacija je eksponirana vizurama s mora, pa prostorno rješenje zone, impostiranje poteza izgradnje u odnosu na zahtjevu konfiguraciju terena, kao i određivanje treće dimenzije - visina nove gradnje, mora biti posebno obzirno prema okolišu.

Odgovarajući odnos prema prirodnim vrijednostima lokacije i neposrednog okruženja, u svim fazama planiranja, projektiranja, izvedbe i uporabe novog dijela naselja mora biti zastupljen u najkvalitetnijem obliku.

Planiranje i izgradnja prostora, obuhvaćenog ovim UPU-om, predstavlja za Makarsku proces oblikovanja zapadnog dijela građevinskog područja naselja Makarska, obzirom da je kontaktna zona na zapadu izdvojeno građevinsko područje ugostiteljsko-turističke namjene s izgradnjom povučenom dublje u kopno (70 i 100 metara od obalne crte).

Komunalno opremanje uz zahvate u granicama UPU-a, podrazumijeva i dio zahvata izvan njegovih granica - izgradnju i rekonstrukciju infrastrukturnih sustava, čime se omogućava osiguravanje kvalitetnih uvjeta kako za predmetnu tako i za kontaktne zone.

1.1.1. OSNOVNI PODACI O STANJU U PROSTORU

Područje obuhvaćeno ovim Planom prosječne je dužine 440 metara i širine od 50 na sjeveru do 270 metara na jugu.

Najniži, jugoistočni dio zahvata je na nadmorskoj visini 2,70 mnm, a najviši - sjeverozapadni dio na koti 20,20 mnm. Prosječni poprečni nagib terena je 6%.

Prostor je neizgrađen, lokacija djelomično komunalno opremljena. Na istočnom dijelu graniči s postojećim sportskim kompleksom-tenis centrom, i na dijelu sa zatečenom izgradnjom namjene protivne PPUG-u. Kontaktna izgradnja na istočnoj strani se vezuje na prometni sustav naselja preko postojeće prometnice - Ulice I.G. Kovačića.

Veći dio prostora obrastao je alepskim borom, a ostaci staza i platoa nekadašnjeg kampa formirali su ostali dio prostora.

Na zapadnom dijelu obuhvata ostaci su kamenih gomila i suhozida koji formiraju terase - zemljište je nedvojbeno bilo korišteno u poljoprivredne svrhe.

1.1.2. PROSTORNO RAZVOJNE ZNAČAJKE

Područje određeno planom šireg područja kao dio ugostiteljsko-turističke zone unutar naselja, obzirom na značaj i atraktivnost Grada Makarske kao destinacije od interesa za turistički posjet i ljetovanje, ima potencijal koji se izradom i donošenjem Plana može i realizirati. Planiranje hotelske izgradnje opremljene pratećim sadržajima, uz visoku razinu komunalne opremljenosti treba omogućiti proširenje kvalitetne hotelske usluge i ponude visoke kategorije smještaja.

1.1.3. INFRASTRUKTURNA OPREMLJENOST

1.1.3.1. Cestovni promet

Unutar obuhvata Plana je postojeća Ulica I.G. Kovačića, s širinom kolnika koja varira i pješačkim nogostupom izvedenim samo na manjem dijelu.

Prometnica je prema geodetskoj podlozi izvedena dijelom unutar kontaktnih katastarskih čestica kako na istočnoj, tako i na zapadnoj strani. Obalna šetnica širine cca 3,0 metra (veći istočni dio terase) izvedena je također unutar vlasničkih čestica, nema formiranu kat. česticu, pa je za pretpostaviti da je izvedena bez odgovarajućih pripadajućih akata.

1.1.3.2. Opskrba vodom

Na području obuhvata Plana postoje vodoopskrbni objekti. Cjevovod položen u postojećoj prometnici I.G. Kovačića i u obalnoj šetnici (cjevovod Makarska - Baška voda). Na dijelu prostora nekadašnjeg autokampa se također bili položeni kanali do sanitarnih čvorova.

1.1.3.3. Odvodnja otpadnih i oborinskih voda

U obuhvatu UPU-a postoje objekti za odvodnju voda - kanali položeni u istočnom dijelu, u i uz prometnicu I.G. Kovačića, a vezani su na sustav Grada Makarske.

1.1.3.4. Elektroopskrba

Na području obuhvata urbanističkog plana nema postojećih elektroenergetskih objekata. U neposrednoj blizini granice obuhvata egzistira trafostanica 10/0,4 kV „Ferijalni savez“, tipa „Blindirana“ instalirane snage 100 kVA i nešto dalje prema istoku trafostanica „Biloševac“, tipa „gradska“ instalirane snage 500 kVA. Navedene trafostanice su nedovoljnog kapaciteta i nisu u mogućnosti prihvatiti nove potrošače na ovom području. Osnovno elektroenergetsko napajanje šireg područja obuhvata UPU-a vrši se iz TS 110/35/10 kV „Makarska“, instalirane snage 8x20 MVA.

Osnovno napajanje trafostanica 10/0,4 kV zapadnog dijela općine Makarska i naselja na području susjedne općine Baška Voda (Krvavac i Promajna) vrši se iz trafostanice 110/35/10 kV „Makarska“ preko postojećeg vodnog polja 10 kV „Ferijalni savez“. Rezervno napajanje je moguće ostvariti iz iz trafostanice 35/10 kV „B.Voda“. Postojeći izvodi nisu u mogućnosti prihvatiti nove potrošače na širem području.

Trafostanica 110/35/10 kV „Makarska“, ima transformaciju 110/35/10 kV sa snagom na tercijaru 8 MVA i direktnu transformaciju 110/10(20) kV instalirane snage 20 MVA. Ova trafostanice posljednjih godina ostvaruje vršno opterećenje od cca 14,9 MVA, kriterij n-1 na nivou transformacije nije zadovoljen, te trafostanica nije u mogućnosti prihvatiti značajniji porast konzuma.

1.1.3.5. Telekomunikacijska mreža

Na rubnim područjima obuhvata urbanističkog plana postoji telekomunikacijska infrastruktura. Od smjera Veprica do križanja s prometnicom kojom se ulazi u zonu, postoji DTK sa sjeveroistočne strane prometnice u kojoj se nalazi svjetlovodni kabel. Na križanju s državnom cestom je položena DTK i dijagonalno prelazi na jugozapadnu stranu prometnice. Prijelaz je izveden u cijevima PVC Φ 110 mm.

Trasa dalje nastavlja prema Makarskoj izvan nogostupa prometnice.

S jugozapadne strane obuhvata postoji također distributivna telekomunikacijska kanalizacija koja se pruža uz obalni pojas.

1.1.3.6. Opskrba plinom

Na prostoru UPU-a, kao ni na području Grada Makarske ne postoji sustav opskrbe plinom.

1.1.4. ZAŠTIĆENE PRIRODNE, KULTURNO-POVIJESNE CJELINE I AMBIJENTALNE VRIJEDNOSTI I POSEBNOSTI

1.1.4.1. Prirodna baština

Na području obuhvata Plana nema registriranih dijelova prirodne baštine.

1.1.4.2. Graditeljska baština

Na području obuhvata Plana nema registriranih ni evidentiranih dijelova graditeljske baštine.

1.1.5. OBVEZE IZ PLANA ŠIREG PODRUČJA

Prostornim planom uređenja Grada Makarske utvrđeni su uvjeti za korištenje, namjenu i oblikovanje građevinskog zemljišta, dio kojeg je i područje obuhvata ovog UPU-a, te uvjeti za zaštitu okoliša, kulturne i prirodne baštine.

Prema PPUG-u, područje UPU-a je dio neizgrađenog građevinskog područja ugostiteljsko-turističke namjene unutar naselja.

U daljnjem tekstu se citiraju relevantni dijelovi PPUG-a za područje obuhvata UPU-a.

Člankom 67 Odluke o donošenju PPUG-a Makarske definirana je tipologija ugostiteljsko-turističkih građevina: u alineji trećoj prozvani su „hoteli visoke kategorije u zoni ugostiteljsko-turističke namjene unutar naselja (Makarska-zapad)“. Člankom 69 Odluke određuju se uvjeti gradnje za hotele u ugostiteljsko-turističkoj namjeni unutar naselja i to kako slijedi:

„HOTELI U ZONAMA UGOSTITELJSKO-TURISTIČKE NAMJENE UNUTAR NASELJA

(1) Hoteli u ovim zonama su: hotel „Meteor“, hotel „Park“, hotel „Dalmacija“, hotel „Biokovka“, hotel „Rivijera“ i planirani hoteli unutar područja Makarska - zapad.

(2) Postojeći hoteli u izdvojenim zonama ugostiteljsko - turističke namjene unutar naselja mogu se rekonstruirati u svrhu podizanja turističke kategorije.

(3) Za hotel „Meteor“, hotel „Park“, hotel „Dalmaciju“ i hotel „Biokovku“ dozvoljava se povećanje gabarita do maksimalno 10%, ali bez mogućnosti povećanja ukupne visine objekta.

(4) Rekonstrukcija hotela „Rivijera“ i izgradnja novih hotela u izdvojenim zonama ugostiteljsko - turističke namjene unutar naselja provodi se temeljem slijedećih odredbi:

- hoteli moraju biti visoke kategorije;
- najmanja površina građevne čestice je 5000 m²;
- najveći koeficijent izgrađenosti (k_{ig}) je 0.35 za nadzemni dio građevine, a najveći koeficijent izgrađenosti za podzemni dio građevine je 0,6. Ako se iznad podzemnih, potpuno ukopanih dijelova građevina uređuju kolne, pješačke ili parkirališne površine, ili se grade otvoreni bazeni i terase na terenu, nadzemni koeficijent izgrađenosti se može povećati za maksimalno 0,15;
- najveći koeficijent iskorištenosti (k_{is}) je 1.40 za nadzemni dio građevine i 1.0 za podzemni dio građevine. Za površine terasa, balkona i otvorenih bazena, te za površine iznad podzemnih dijelova građevine (parkinzi, prilazi i sl.), nadzemni koeficijent iskorištenosti se uvećava za 0.20;
- najveća katnost nadzemnog dijela građevine je P+5, pri čemu se peta etaža može izvesti do maksimalno 60 % tlocrtna površine donjih etaža, a ostala površina se može koristiti kao prohodna terasa. Građevine mogu imati suterenske i podzemne etaže. Za osiguranje potrebnog broja parkirališnih mjesta se dozvoljava izgradnja više podrumskih etaža;
 - najmanja udaljenost nadzemnog dijela građevine od prometnice je 10.0 m, a od susjednih građevnih čestica 6.0 m;
- podrumski etaža i potpuno ukopani dio suterenske etaže se mogu graditi na udaljenosti od minimalno 3.0 m od međe;

- za osiguranje potrebnog broja parkirališnih mjesta dozvoljava se izgradnja više podrumskih etaža;
- potreban broj parkirališnih mjesta osigurati u skladu s kategorizacijom ugostiteljskih objekata za smještaj, uvećan za jedno parkirališno mjesto na svakih 70 m² netto površine dodatnih poslovnih sadržaja- zasebnih funkcionalnih cjelina unutar hotelskog kompleksa;
- najmanje 40% površine građevne čestice mora biti uređeno kao parkovni nasadi i prirodno zelenilo.“

Članak 110 Odluke o donošenju PPUG-a određuje: „ugostiteljstvo i turizam su djelatnosti od najveće gospodarske važnosti“, radi čega je kapacitet turističkih kreveta u hotelskom smještaju određen PPUG-a s 10.000 kreveta.

Članak 116 određuje:

„Na predjelu planiranog područja ugostiteljsko-turističke namjene - Makarska zapad, unutar građevinskog područja naselja, mogu se graditi isključivo smještajni hotelski objekti.“

Nadalje, člankom 297 alineja treća propisana je obveza izrade UPU-a ugostiteljsko-turističke zone Makarska zapad 1.

1.1.6. OCJENA MOGUĆNOSTI I OGRANIČENJA RAZVOJA U ODNOSU NA DEMOGRAFSKE I GOSPODARSKE PODATKE, TE PROSTORNE POKAZATELJE

Na području obuhvata UPU-a ne planira se smještaj stalnog stanovništva - građevinsko područje je namijenjeno ugostiteljsko-turističkoj namjeni. Izgradnja planirane namjene će, unutar Grada Makarske, orijentiranog u većoj mjeri razvoju turizma, dodatno osnažiti tu granu gospodarskog razvitka.

Smještajni kapaciteti i prateći sadržaji koji se mogu realizirati u ovoj zoni određenoj za izgradnju visoke kategorije hotela, u zapošljavanju kvalificirano radno sposobnog stanovništva će imati značajne implikacije.

Ocjenjuje se realnim očekivati da će se iz postojećih demografskih resursa Makarske osigurati radna snaga potrebna za funkcioniranje ugostiteljsko-turističkog kapaciteta.

2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

Osnovni cilj izrade UPU-a je prostorno-plansko definiranje ugostiteljsko-turističke zone unutar naselja, čime se potiče razvoj gospodarstva u Makarskoj i unapređuje prometna i druga infrastruktura.

2.1 CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA GRADSKOG ZNAČAJA

Opći ciljevi dugoročnog razvitka Makarske određeni su Prostornim planom uređenja Grada Makarske, pa se pored ostalog ističe:

- razvijati prepoznatljivo mikroregionalno središte Županije, te i nadalje posebno turističko središte Makarske rivijere,
- stvarati preduvjete za optimalizaciju i daljnji razvoj turističke funkcije grada,
- unaprijediti stanje komunalne opremljenosti.

2.1.1. DEMOGRAFSKI RAZVOJ

Prognoza demografskog razvoja zasniva se prema PPUG-u Makarske na pretpostavkama da će se dovršenjem tranzicijskih procesa i daljnjim razvojem turističke djelatnosti nastaviti trend laganog demografskog porasta.

2.1.2. ODABIR PROSTORNE I GOSPODARSKE STRUKTURE

Prostorna struktura područja je određena načelno PPUG-om, tako da podupire zadržavanje karakteristika turističkog područja. Pri tome se uvjetuje unapređenje izgradnje i uređivanje prostora kroz izgradnju planirane mreže prometnica i javnih prostora u područjima nove izgradnje.

2.1.3. PROMETNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURA

Područje obuhvata UPU-a je djelomično komunalno opremljeno; prometnice (državna i gradska nerazvrstana) tangiraju sjeveroistočni i jugoistočni dio obuhvata.

Cilj Plana je integrirati područje u sustav postojećih prometnica kvalitetnim rješenjem priključenja (temeljita rekonstrukcija križanja s D8), ali definirati i način povezivanja zone sa područjem planirane ugostiteljsko-turističke izgradnje izvan naselja na Biloševcu.

Obalna šetnica je također predmet Plana; odgovarajuće se dimenzionira i pozicionira uvažavajući karakteristike prostora, te odluke u pogledu određivanja granica pomorskog dobra i granica zone T određene PPUG-om.

Rekonstrukcijom i izgradnjom prometnica u granicama UPU-a, kao i onih izvan njega, u koridoru istih je potrebno planirati i izvesti komunalne instalacije vodoopskrbe, odvodnje, elektroopskrbe i telekomunikacija (ili izvršiti rekonstrukciju postojećih), te osigurati mogućnost izvedbe plinovoda.

2.1.4. OČUVANJE PROSTORNIH POSEBNOSTI DIJELA NASELJA

Razrada planskih postavki PPUG-a Makarske, prema kojem predmetna zona predstavlja građevinsko područje, podrazumijeva intervencije u prirodnu sredinu kroz modeliranje nivoa terena dijelova područja, kao rezultat realizacije prometnica, te impostiranja građevina i uređenja njima pripadajućeg zemljišta. Izmjenu krajobraza treba planirati i realizirati u prethodno opisanom postupku, na način da se u najvećoj mogućoj mjeri uvažavaju vrijednosti dijelova prostora (grupacije zatečenog kvalitetnog visokog raslinja). Obzirom na eksponiranost lokacije vizurama, posebno s morske strane, za očekivati je definiranje koncepta zone koji će se uklopiti u prostornu sliku šireg okruženja.

2.2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA DIJELA NASELJA

2.2.1. RACIONALNO KORIŠTENJE I ZAŠTITA PROSTORA U ODNOSU NA PLANIRANI BROJ KORISNIKA, OBILJEŽJA IZGRAĐENE STRUKTURE, VRIJEDNOST I POSEBNOSTI KRAJOBRAZA, PRIRODNIH I KULTURNO-POVIJESNIH I AMBIJENTALNIH CJELINA

Gradnju planiranih sadržaja s odgovarajućim javnim prometnim i ostalim komunalnim površinama, treba planirati na području obuhvata na način da se u što većoj mjeri očuvaju krajobrazne i druge značajke prostora.

Osim građevina hotela i pratećih sadržaja (ugostiteljskih, uslužnih, trgovačkih), u okviru zone treba riješiti i prostore zelenila i rekreacije sukladno odredbama PPUG-a.

Oplemenjivanje prostora zelenim površinama u okviru „nejavnih“ površina (čestica hotela), a koje formira sliku zone hotela u zelenilu treba osigurati propisivanjem obveze i načina hortikulture obrade, a posebno planiranjem zaštitnih poteza zelenila unutar prostornih cjelina prema prometnim površinama.

2.2.2. UNAPREĐENJE UREĐENJA NASELJA I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

Planiranjem, pripremom i realizacijom komunalnih zahvata potrebnih za predmetnu zonu unutar granica obuhvata UPU-a, kao i potrebnim zahvatima izvan granica UPU-a (a koji će se rješavati lokacijskim dozvolama temeljem odredbi PPUG-a) nedvojbeno će se osim omogućavanja planirane hotelske izgradnje, unaprijediti uređenje naselja i komunalne infrastrukture šireg prostora zahvata. Uređenje i izgradnja garažnih parkirališnih površina, staza, skalinada, zelenih površina, a naročito obalne šetnice, a što će biti u funkciji planirane ali i njoj kontaktne zone, će doprinijeti unapređenju uređenja naselja.

Potrebno je u cilju realizacije navedenih zahvata propisati UPU-om mjere za njihovo provođenje.

3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

3.1. PROGRAM GRADNJE I UREĐENJA PROSTORA

Prostornim planom Splitsko-dalmatinske županije i Prostornim planom uređenja Grada Makarske određeno je građevinsko područje, prema kojem je obuhvat ovog Plana sastavni dio neizgrađenog građevinskog područja ugostiteljsko-turističke namjene unutar naselja.

Program gradnje i uređenja prostora definiran je na temelju odredbi i smjernica spomenutih planskih dokumenata, te na temelju analize postojećeg stanja i karakteristika prostora.

Planirani zahvati unutar zone obuhvata Plana su:

- a) građevine ugostiteljsko-turističke namjene - hoteli visoke kategorije s dependansama i pratećim ugostiteljskim, zabavnim, rekreacijskim, trgovačkim i ostalim uslužnim sadržajima i visokim postotkom zelenila od 40% površine čestice svakog zahvata,
- b) zaštitne zelene površine
- c) prometne površine

3.2. OSNOVNA NAMJENA PROSTORA

Osnovna namjena:

a) ugostiteljsko-turistička namjena

Osnovna namjena prostora je ugostiteljsko-turistička, koja se planiranom prometnom mrežom razgraničava na funkcionalne cjeline-zone A, B i C.

Funkcionalne cjeline su površine istih kriterija korištenja, gradnje i zaštite, a svaka zona se sastoji od po dvije prostorne jedinice - građevinske parcele.

b) zaštitne zelene površine

Površine koje će kroz postupak ishoda dozvola, parcelacijskih elaborata i rješavanja imovinskih odnosa po donošenju Plana biti u vlasnosti i obvezi održavanja od strane Grada Makarske.

Planiranje te namjene određeno je na prostoru kontakta zone s državnom cestom D8, kako bi korištenje bilo u funkciji zaštite od utjecaja prometa (zagađenje zraka i buka), ali i u funkciji oblikovanja zelenog koridora uz glavni cestovni ulaz u Makarsku sa zapada.

c) prometne površine (kolne i pješačke)

Specifičnost prostora izražena kroz nagib terena, postojeća prometna mreža i stanje u prostoru istočne kontaktne zone, uvjetovali su koncepciju rješenja, mreže kolnih i kolno-pješačkih prometnica, planiranje pješačkih veza i stubišta postavljenih okomito na slojnice, te izvedbu i rekonstrukciju obalne šetnice, koja je dio poteza od Makarske do Baške vode.

3.3. ISKAZ PROSTORNIH POKAZATELJA ZA NAMJENU, NAČIN KORIŠTENJA I UREĐENJA PROSTORA

Struktura namjene površina se udjelom pojedinih namjena u ukupnoj površini daje u Tablici 1.

Tablica 1.

NAMJENA	POVRŠINA m ²	UDIO U OBUHVATU %
T1	57.156 m ²	86,15 %
Z (javne)	2.401 m ²	3,62 %
prometne površine	6.785 m ²	10,22 %
obuhvat UPU-a	66.342 m ²	100%

Prostorni pokazatelji za način korištenja i uređenje površina daju se u Tablici 2a. (izgrađenost) i 2b. (iskoristivost) za pojedine prostorne jedinice (A1, A2, B1, B2, C1, C2).

Tablica 2a. (izgrađenost)

PROSTORNE CJELINE		PROSTORNE JEDINICE						
OZNAKA	POVRŠINA m ²	OZNAKA	NAMJENA	POVRŠINA ZAHVATA	max k _{ig} (nadzemno)		max k _{ig} (podzemno) m ²	zelenilo
					GRAĐEVINE k _{ig} =0,35	PARKIRALIŠTA, BAZENI, TERASE (iznad podruma) k _{ig} =0,15	k _{ig} =0,6	40%
A	30.730	A1	T1	21.995	7.698 m ²	3.299 m ²	13.197 m ²	8.798
		A2	T1	8.735	3.057 m ²	1.310 m ²	5.241 m ²	3.494
B	12.364	B1	T1	6.059	2.120 m ²	0.908 m ²	3.635 m ²	2.423
		B2	T1	6.305	2.206 m ²	0.945 m ²	3.783 m ²	2.522
C	14.062	C1	T1	7.283	2.549 m ²	1.092 m ²	4.369 m ²	2.913
		C2	T1	6.779	2.372 m ²	1.016 m ²	4.067 m ²	2.711

Tablica 2b. (iskoristivost)

PROSTORNE CJELINE		PROSTORNE JEDINICE					
OZNAKA	POVRŠINA m ²	OZNAKA	NAMJENA	POVRŠINA ZAHVATA	max BRPN (nadzemno) m ²		max BRPPo (podzemno) m ²
					GRAĐEVINE kis 1,4	TERASE, OTVORENI BAZENI I SL. kis 0,2	kis 1,0
A	30.730	A1	T1	21.995	30.793m ²	4.399m ²	21.995m ²
		A2	T1	8.735	12,229m ²	1.747m ²	8.735m ²
B	12.364	B1	T1	6.059	8.482m ²	1.211m ²	6.059m ²
		B2	T1	6.305	8.827m ²	1.261m ²	6.305m ²
C	14.062	C1	T1	7.283	10.196m ²	1.456m ²	7.283m ²
		C2	T1	6.779	9.490m ²	1.355m ²	6.779m ²

Napomena: Zelene površine unutar obuhvata čine javne zelene površine iz tablice 1 i zelene površine unutar prostornih jedinica u vlasnosti i obvezi održavanja hotela iz tablice 2b.
Ukupna površina zelenila u obuhvatu je $2.401+22.863=25.264\text{m}^2$, što znači da je prema ovom Planu 26,2% obuhvata predviđeno za zelene površine.

Maksimalni smještajni kapaciteti za prostorne jedinice daju se u Tablici 3.

Tablica 3.

**PODACI ZA SMJEŠTAJNE KAPACITETE PO PROSTORNIM JEDINICAMA
(GRAĐEVNIM ČESTICAMA HOTELA)**

PROSTORNA JEDINICA (građevna čestica)	BROJ SMJEŠTAJNIH JEDINICA (max)	BROJ LEŽAJA (max)
A1	314	628
A2	124	248
B1	86	172
B2	90	180
C1	104	208
C2	96	192
Ukupno:	814	1628

3.4. PROMETNA I ULIČNA MREŽA

Predmetni Plan obuhvaća dio buduće turističke zone na zapadnom dijelu Grada Makarske ukupne površine od 6,6 ha. Na području obuhvata Plana nema izgrađenih objekata u funkciji. Uz istočnu granicu obuhvata plana nekoliko je objekata stambene/turističke namjene te teniski centar s više otvorenih i natkrivenih teniskih igrališta koji priključak na prometnu mrežu ostvaruju preko postojeće Ulice Ivana Gorana Kovačića. Unutar granice obuhvata plana nekoliko je uskih staza s asfaltnim i tucaničkim kolničkim zastorom položenih paralelno s linijom obale, a iste su ostatak uređenja terena nekadašnjeg auto-kampa. Navedene staze priključak na prometnu mrežu su imale preko Ulice Ivana Gorana Kovačića.

Ulica Ivana Gorana Kovačića spaja se s državnom cestom D8 (dionica Dubci - Makarska) i županijskom cestom Ž6196 (Makarska - Veliko Brdo) četverokrakim križanjem na kojemu je os Ulice Ivana Gorana Kovačića smaknuta za 30 m u odnosu na os Ž6196 u točki križanja s osi državne ceste.

Okosnicu prometne mreže Plana čini sabirna ulica koja se pruža istočnim rubom unutar granice obuhvata. Ova prometnica predstavlja rekonstrukciju Ulice Ivana Gorana Kovačića i kartografskim prikazom 2.1. označena je kao os 2. Okomito na nju spaja se priključna prometnica - os 3 te obalna šetnica s mogućnošću interventnog prolaza vozila - os 4.

Cestovna mreža plana na vanjsku se cestovnu mrežu spaja novoprojektiranim križanjem Ulice Ivana Gorana Kovačića s državnom cestom D8 i županijskom cestom Ž6196 (križanje osi 2 i osi 1 - vidi kartografski prikaz 2.1.). Situativnom dispozicijom predviđeno je puno četverokrako križanje s odvojenim trakovima za lijeve i desne skretače od

provoznih trakova na državnoj cesti (os 1) u oba smjera te dodavanjem posebnog traka za desne skretače na osnovnu širinu prometnice na oba privoza osi 2 (Ulice Ivana Gorana Kovačića i županijska cesta Ž6196). Duljina akumulacije na svim dodatnim trakovima usklađena je s raspoloživim prostorom za širenje prometnica i očekivanim prometnim opterećenjem.

Projektiranom horizontalnom geometrijom osi 2 korigira se tlocrtni položaj Ulice Ivana Gorana Kovačića u zoni križanja i ovaj privoz dovodi na lokaciju postojećeg križanja D8 i Ž6196. Ovim objedinjavanjem ranije smaknutog južnog i sjevernog privoza povećava se propusna moć i sigurnost motornog i pješачkog prometa u križanju.

Obzirom da je u obuhvat plana uključen dio osi 2 koji se odnosi na Ulicu Ivana Gorana Kovačića, a ne i njen produžetak trasom županijske ceste kao ni trasa državne ceste na dionici potrebnoj za formiranje križanja, a imajući u vidu da cijeli zahvat križanja predstavlja nedjelivu prometnu cjelinu koju je nemoguće funkcionalno izvesti modelom etapne izgradnje, potrebno je dio zahvata križanja koji nije obuhvaćen granicama Plana realizirati u istom vremenskom slijedu s daljnjom razradom projektne dokumentacije koja se odnosi na prometnice u području obuhvata Plana.

3.5. KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA

Komunalna infrastrukturna mreža (elektroenergetika, vodoopskrba i mreža za odvodnju otpadnih voda) prikazana u kartografskom dijelu Plana definirana je orijentacijskom trasom kabela i vodova položenih u prometnicama (dijelom kroz prostorne jedinice uz utvrđivanje služnosti za polaganje istih), te odredbama Plana. Položaj istih se može prilagoditi u postupku ishoda lokacijske dozvole, kroz koordinaciju komunalnih instalacija u idejnom projektu, te se neće smatrati izmjenom Plana.

ELEKTROENERGETIKA

Primjenom elektroenergetskih normativa na planirane urbanističke kapacitete po namjenama, gdje je planom predviđena izgradnja objekata turističkog sadržaja (T1) određena je procjena vršnog opterećenja zone u cjelini, što je osnova za planiranje izgradnje elektroenergetskih objekata.

PROSTORNA JEDINICA	BROJ SMJEŠTAJNIH JEDINICA (max)	BROJ LEŽAJA (max)	MAKSIMALNO OPTEREĆENJE (kW)
A1	314	628	1.884
A2	124	248	744
B1	86	172	516
B2	90	180	540
C1	104	208	624
C2	96	192	576
UKUPNO:	814	1628	4.884

Procijena ukupne vršne snage na području UPU-a Makarska Zapad 1 iznosi:

$$P_v = 4.884,0 \text{ kW}$$

Dobiveni iznos opterećenja na nivou cijele zone je mjerodavan za određivanje broja trafostanica i izbor instalirane snage trafostanica.

Električna mreža 10(20) kV

Potreban broj trafostanica 10-20/0,4 kV koje je potrebno izgraditi za napajanje planiranih potrošača UPU-a određuje se prema izrazu:

$$n = \frac{P_{vU}}{P_i \times \cos \varphi \times f_r} = \frac{4.884}{1000 \times 0,95 \times 0,9} = 5,71 \approx 6TS$$

Za napajanje UPU-a kod konačne izgrađenosti plana potrebno je izgraditi 6 trafostanica tipa "gradska" instalirane snage 1000 kVA, odnosno zbog prostorne raspodjele konzuma na prostornoj jedinici A potrebno je izgraditi tri trafostanice od 1000 kVA, na prostornoj jedinici B dvije trafostanice od 630 kVA i na prostornoj jedinici C jednu trafostanicu od 1000 i jednu od 630 kVA. Dinamika izgradnje pojedinih trafostanica ovisiti će isključivo o dinamici izgradnje planiranih objekata odnosno o razvoju konzuma na pojedinoj lokaciji.

Za napajanje planiranih trafostanica 10-20/0,4 kV potrebno je položiti dva kabela 10(20) kV iz trafostanice 110/35/10 kV „Makarska“, u trasi pristupne ceste za Veliko Brdo do granice obuhvata predmetnog plana. Unutar granica UPU-a kabele će se položiti u planirani zapadni nogostup te će po sistemu ulaz-izlaz prihvatiti planirane trafostanice čija lokacija se nalazi u okviru građevinske čestice namijenjene za izgradnju pojedinih objekata turističke namjene.

Trafostanice trebaju biti opremljene prema tipizaciji HEP-ODS d.o.o. D.P. „Elektrodalmacije“ Split.

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

Trafostanica 110/35/10 kV „Makarska“ je temeljna spojna točka zapadnog i središnjeg dijela općine Makarska i nije u mogućnosti prihvatiti značajnije potrošače na ovom području. Prema planovima HEP-a predviđena je izgradnja-rekonstrukcija nove trafostanice 110/10(20) kV „Makarska“ instalirane snage 2x20(40) MVA.

Električna mreža niskog napona

Napajanje električnom energijom planiranih objekata vršit će se iz planiranih trafostanica 10-20/0,4 kV, kablom 1 kV tip XP 00-A 4x150 mm². Kabele će se položiti od trafostanice do glavnih razvodnih ormara (GRO) u hotelskim objektima.

3.5.4. 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)

Planirane trafostanice 10(20)/0,4 kV napajati će se iz trafostanice 110/10(20) kV „Makarska“.

Uzemljenje trafostanice se u kabelskoj mreži obavezno izvodi kao združeno. Ukupni otpor združenog uzemljenja planiranih trafostanica treba zadovoljiti uvjet, pri čemu biramo teži uvjet ($I_{k1} = 300A$):

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

U_d - dozvoljeni napon dodira (80 V)

I_c - struja jednopolnog kvara (150 A)

r - redukcionni 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

Rasvjeta cesta unutar zone napajati će se iz planiranih i postojećih trafostanica 10-20/0,4 kV preko kabelskih razvodnih ormara javne rasvjete .

KRO-javne rasvjete napajati će se iz trafostanice kabelom 1 kV tip XP 00-A 4x150 mm² , a za rasplet iz ormara do kandelabera koristiti će se kabeli 1 kV tip XP 00-A 4x25 mm².

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

DISTRIBUTIVNA TELEKOMUNIKACIJSKA KANALIZACIJA

Razvoj telekomunikacijske infrastrukture na području obuhvata UPU-a Makarska-zapad-1 temelji se na Prostornom planu uređenja općine Makarska. Najbliži udaljeni pretplatnički stupanj je u Makarskoj. Sa sjeveroistočne strane zone prolazi DTK u kojoj je položen svjetlovodni kabel. Sa jugozapadne strane u obalnom pojasu postoji DTK. Spojno mjesto planirane DTK treba osigurati u postojećem kabelskom zdencu (ili izmještenom u blizini postojećeg) koji se nalazi s jugozapadne strane državne cesta na križanju sa planiranom prometnicom za ulazu u zonu. Predviđeno je povezivanje postojeće i planirane DTK. Zato je planirana DTK u jugoistočnom nogostupu, a na mjestu gdje nema nogostupa s jugoistočne strane, planiran je prijelaz na suprotnu stranu nogostupa.

Kao podloga za proračun potrebnih telekomunikacijskih priključaka urbanističkog plana koriste se podaci o planiranim urbanističkim kapacitetima. Na osnovu urbanističkih kapaciteta, došlo se do potrebnog broja telekomunikacijskih priključaka koji su prikazani u slijedećoj tablici.

PROSTORNA JEDINICA	BROJ SMJEŠTAJNIH JEDINICA (max)	BROJ LEŽAJA (max)	PLANIRANI BROJ TLK PRIKLJUČAKA (kom)
A1	314	628	35
A2	124	248	30
B1	86	172	25
B2	90	180	25
C1	104	208	25
C2	96	192	25
UKUPNO:	814	1628	165

Navedeni brojevi tlk priključaka su orijentacioni.

Zato je planirana DTK koja omogućava polaganje kabela potrebnih kapaciteta, bilo s bakrenim vodičima ili svjetlovoda, te za ostale potrebe zone (TV, informatika i sl.).

Poprečni pravac planirane DTK koji spaja zonu sa postojećom DTK u državnoj cesti i u obalnom pojasu je planiran sa 2 x PVC cijevi Φ 110 mm i 2 x PEHD Φ 50 mm. Tu je predviđena i rezerva za daljnji razvoj oko planirane zone. Na čvornim mjestima i mjestima privoda objektima su predviđeni kabelski zdenci. Međusobna udaljenost kabelačkih zdenaca je od 50 do 100 m, sa mogućim priključcima u svakom zdencu budućih objekata na DTK. Uvod za objekte je planiran sa 2xPEHD Φ 50 mm. Planirani zdenci su predviđeni u

nogostupu na suprotnoj strani od elektroenergetskih vodova, naročito onih za napon 10(20) kV. Ako se taj uvjet ne može postići treba primijeniti minimalno dozvoljene udaljenosti pri paralelnom polaganju. Planirani zdenci trebaju biti odgovarajućih dimenzija tipa MZ-D (0,1,2,3) koji će se definirati glavnim projektom. Nosivost poklopaca treba biti 150 kN ako se DTK planinara na mjestima gdje nema kamionskog prometa, odnosno s poklopcima za pritiske 400 kN za mjesta gdje se očekuje promet teških motornih vozila.

Telefonske instalacije u objektima treba grupirati kroz usponske kolone stubišta 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.

Cjelokupna kabela TK mreža će se polagati u PVC i PEHD kanalizacijske cijevi. Temeljem navedenog, te prema maksimalnom dometu kablenskog voda određenog promjera vodiča i prijenosnih svojstava te mogućih štetnih EMG utjecaja smetnji i opasnosti, opredijeliti se za tip kabela primjerenih svojstava.

Svi kablenski izvodi moraju biti smješteni u izvodne ormariće izrađene isključivo od izolacionog PE materijala. Ormarić treba sadržavati kovinski okvir kao sabirnicu za priključak svih uzemljenih točaka i prenaponskog osiguranja svih vodiča kabela na izvodu.

Sve kablenske spojnice u kablenskim zdencima treba izvesti tako da se sigurno spoje ekrani, posebno aluminijski (Al) i čelični (Fe). Ovo prespajane treba biti galvanski kontinuirano od kabela u razdjelniku ATC do kabela u svakom izvodnom ormariću.

VODOOPSKRBNA MREŽA

Opskrba zone vodom planirana je sa VS Vepric, od koje se do početka zahvata zone (raskrižje pristupne prometnice sa D-8) polaže vodoopskrbni cjevovod. Spomenuti objekti nisu predmet ovog plana ali su neophodni za vodoopskrbu zone te se moraju izgraditi prije planirane izgradnje zone.

Od granice zahvata do kraja projektirane prometnice polaže se cjevovod DN 300 koji predstavlja kostur nove vodoopskrbne mreže (na nju će se spojiti i postojeći vodovod grada kod "Biokovke"), a na njega se spajaju ogranci za pojedine potrošače (parcele). Ogranak za zonu Biloševac (zapadno) polaže se kroz prometnicu koja vodi u tu zonu (DN 250). Cjevovodi se polažu 1 m od ruba kolnika (u kolnik) i na njima se izvodi hidrantska mreža za zaštitu od požara, cjevovodi se izvode od duktila.

Potrebna količina vode za planiranu turističku zonu je 700 m³/dan.

Građevine na najsjevernijem dijelu parcele (najviši katovi) nedostatak tlaka u vodoopskrbnoj mreži rješavaju procrpticama instaliranim na parceli objekta. Procrpnice su sastavni dijelovi objekta (brigu o njihovom pravilnom funkcioniranju vode vlasnici objekta). Na južnom dijelu zone (postojeća šetnica) postojeći je vodovod Baška Voda - Makarska koji se izmješta u „novu“ šetnicu. Materijal postojećeg cjevovoda je ACC i zamjenjuje se duktilom odgovarajućeg profila (DN 200).

ODVODNJA OTPADNIH VODA

Na području zahvata izgradit će se razdjelni sustav kanalizacije za odvodnju oborinskih i fekalnih otpadnih voda. Cjevovodi se smještaju u prometnice (75 cm od osi s jedne i druge strane), a izvode se od PP-a. Priključci objekata na kanalizacijski sustav izvode se preko revizijskih okana.

Čiste oborinske vode (s krovova objekta) se ispuštaju u okviru parcele objekta (u zelene površine) jer ne trebaju nikakav tretman a svojom količinom bi nepotrebno opteretile mastolov.

Oborinske vode s parkirnih i kolničkih površina prikupljaju se rigolima i slivnicima te odvođe u kanalizacijski sustav. Kanalizacijski sustav oborinske odvodnje smješten je uz os prometnice i koncentrira oborinske vode na kraj prometnice, gdje se vode, nakon tretmana na mastolovu, ispuštaju u more. Ispust u more će se izvesti tako da se uklapa u postojeći ambijent (u okviru mula i sl.)

Objekti unutar zone obuhvata priključuju se na postojeću fekalnu kanalizaciju (kanalizacija bivšeg autokampa) odakle fekalne vode idu u kanalizacijski sustav Grada Makarske.

Nakon izgradnje zone Biloševac (povećanja količine otpadnih voda) biti će potrebno izgraditi zaseban uređaj za pročišćavanje fekalnih voda sa pripadajućim ispustom. U okviru tog uređaja prihvatit će se i otpadne vode iz predmetne zone. Cjevovodom položenim u „novu“ šetnicu biti će omogućen dotok fekalnih voda do uređaja za pročišćavanje.

Najjužniji objekti (uz šetnicu) zbog nepovoljne visinske dispozicije, priključuju se na sustav kanalizacijske mreže preko crpnih stanica. Crpne stanice fekalne kanalizacije su sastavni dijelovi objekta i u nadležnosti su vlasnika objekta.

PLINOOPSKRBA

Prostornim planom uređenja Grada Makarske planirano je polaganje magistralnog plinovoda unutar koridora planirane državne ceste s glavnom mjerno-redukcijskom stanicom izlaznog tlaka 12 bara na području Moča.

Razvoj sustava unutar građevinskog područja je predmet studija i projekata izrada kojih je preduvjet za definiranje dijela sustava u prometnicama u obuhvatu ovog UPU-a. omogućava se polaganje plinovoda u principu u nogostupu prometnica, a položaj i odnos prema drugim infrastrukturnim instalacijama će se definirati u projektima za lokacijsku dozvolu. Način izvedbe redukcijskih stanica, odnosno redukcijskih-mjernih stanica će se predvidjeti sukladno uvjetima distributera plina.

3.6. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA

3.6.1. UVJETI I NAČIN GRADNJE

Područje obuhvata UPU-a je podijeljeno prometnicama/ulicama na prostorne cjeline i dalje na prostorne jedinice namijenjene izgradnji hotela s pratećim sadržajima, za koje se propisuju uvjeti korištenja, uređenja i zaštite, odnosno uvjeti i načini gradnje.

Svaka cjelina se sastoji od po dvije građevinske čestice, a uvjeti gradnje za pojedinačne čestice prostorne jedinice se temelje na odredbama ovog Plana.

Prije ili istodobno s izdavanjem lokacijskih dozvola za hotele se na osnovi idejnih projekata izrađenih sukladno ovom Planu, ishode lokacijske dozvole za prometnice s komunalnom infrastrukturom (moguće je izdavanje više lokacijskih dozvola za pojedine prometne cjeline).

Kartografskim prikazom „Načini i uvjeti gradnje“ broj 4. dan je prikaz načina i uvjeta gradnje koji se referira na tekstualni dio Plana i odredbi. Odredbe plana definiraju uvjete za svaku prostornu jedinicu uključujući i odredbe za uređenje i zaštitu površina.

3.6.2. MJERE ZAŠTITE PRIRODNIH VRIJEDNOSTI I POSEBNOSTI I KULTURNO - POVIJESNIH I AMBIJENTALNIH CJELINA

Obuhvat Plana se nalazi unutar zaštićenog obalnog područja sukladno Zakonu o prostornom uređenju i gradnji i planovima šireg područja (PPSDŽ i PPUG Makarske). Planom se osigurava mogućnost slobodnog javnog pristupa obali i duž obale, a uvjeti gradnje i uređenja određuju se, na način da štite prirodne i ambijentalne vrijednosti.

U obuhvatu Plana nema prostora ni građevina formalno-pravno zaštićenih po Zakonu o zaštiti prirode i Zakonu o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara.

Područje obuhvata UPU-a je u neposrednoj blizini morskog područja NEM-a (nacionalne ekološke mreže) - Sveti Petar HR 3000 124 - šljunkovita morska plaža (Uredba o proglašenju ekološke mreže - NN br 109/07).

Prema smjernicama Uprave za zaštitu prirode Ministarstva kulture propisuje se: sprječavanje nasipavanja i betoniranje obale, pažljivo provođenje turističkih aktivnosti, očuvanje povoljnih fizikalnih i kemijskih svojstava morske vode uz osiguranje najmanje sekundarnog pročišćavanja voda koje se ulijevaju u more, izgradnju realizirati u propisanim okvirima izgrađenosti parcele a ostatak ozeleniti u cilju poboljšanja ekoloških i mikroklimatskih prilika, osigurati zaštitne zelene površine. Pri ozelenjivanju koristiti u najvećoj mjeri autohtone vrste, koristiti tradicijske materijale i način ugradnje u uređivanju javnih površina i površina građevinskih čestica turističke namjene.

Priroda i prirodne vrijednosti u obuhvatu nisu u kategoriji zaštićenih niti upisane u upisnik prema Zakonu o zaštiti prirode, ali se vrijednosti krajobraza štite planskim odredbama, sukladno karakteristikama prostora, kao i načelima PPUG-a Makarske, pa se ovim Planom utvrđuje:

- formiranje zelenog fonda unutar graditeljskih zahvata u površini od 40%, u longitudinalnim potezima koji slijede slojnice (kartografski prikaz elaborata Plana broj 4 „Uvjeti korištenja, utvrđivanja i zaštite površina“). Navedeno ima za cilj formiranje slike zahvata s mora kao izgradnje u zelenilu, te obzirom na pad terena strukturirana je izgradnja u 5 različitih nivoa, međusobno razdijeljenih potezima zelenila,
- formiranje drvoreda uz prometnice u zahvatu, kao elementu unošenja reda i kvalitete korištenja javnih površina,

- u izboru biljnog materijala - stablašica i niskog raslinja preferirati autohtone vrste, a u izboru građevinskog materijala (uređenje površina) koristiti tradicionalne materijale i način gradnje (zidovi i podzidi, šetnice i odmorište u kamenu ili kombinacija s kamenom),
- jugozapadni dio zone uređen kao terasasta površina s mediteranskim raslinjem, treba zadržati kao kultivirani krajobraz, koji je u okviru čestice A2 planiranog hotela potrebno održavati, unapređivati i ozelenjavati,
- pri pozicioniranju planiranih građevina unutar površine u kojoj se mogu graditi, kao i prilikom izvedbe izgradnje istih, u najvećoj mogućoj mjeri treba sačuvati kvalitetnu visoku vegetaciju, a projektom krajobraznog uređenja dati prikaz stanja biljnog fonda, kao i način zaštite, rekultivacije i nove sadnje,
- obalnu šetnicu - lungo mare izvesti s prirodnim materijalima, kao i podzide/pokose prema obalnim površinama.

Područje se prema PPUG-u tretira kao dio šire cjeline arheološkog područja između D8 i mora, za koje se propisuje obveza investitora i izvođača radova da pri izvođenju građevinskih ili bilo kojih drugih radova, a u slučaju pronalaska arheoloških nalazišta ili nalazišta radove odmah prekine i o tome obavijesti nadležno tijelo - Konzervatorski odjel Ministarstva kulture u Splitu.

3.7. SPREČAVANJE NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ

Na području obuhvata Plana ne planiraju se i ne dopuštaju djelatnosti koje ugrožavaju okoliš i koje imaju štetno djelovanje na zdravlje ljudi. Aktivnosti i mjere za zaštitu okoliša i sprječavanje nepovoljnog utjecaja planiranih zahvata u izgradnji i korištenju, propisuju se u daljnjem tekstu.

Prostore predviđene za ozelenjavanje (zadržavanje postojećeg fonda zelenila) urediti bez većih zahvata u konfiguraciju terena, izvedbom zidova/podzida, a teren očistiti, prokrčiti, urediti, po potrebi pošumiti-ozeleniti.

Izvedbu staza, odmorišta i slično rješavati na način da se osigura vodopropusnost (osim u zoni smještaja bazena i terena za rekreaciju na otvorenom).

S prostora predviđenih za građenje, prije iskopa građevinske jame, humusni sloj odvojiti i deponirati, te ga je nakon gradnje moguće koristiti za modeliranje terena oko građevina.

Prostor kultiviranog krajobraza na jugozapadnom dijelu obuhvata (prostorna jedinica A2), urediti uz sanaciju podzida terasastih površina, nadalje održavati i ozelenjavati.

Prostor Plana ne nalazi se unutar zone zaštite izvorišta vode za piće.

Zaštita površinskih i podzemnih voda se određuje mjerama za sprječavanje i smanjivanje onečišćenja, prvenstveno izgradnjom sustava odvodnje, te propisanom III kategorijom uređenosti građevinskog zemljišta (visoko uređeno građevinsko zemljište).

Ugradnjom separatora ulja i masti na kanalizacijskom sustavu i na kanalima oborinske kanalizacije za prometne površine (kolnici, parkirališta) treba osigurati propisanu razinu kvalitete voda koja se ispušta u kanalizacijski sustav, odnosno kvaliteta oborinskih voda koje se ispuštaju u more.

Zabranjuje se ili ograničava ispuštanje opasnih tvari propisanih Uredbom o opasnim tvarima u vodama.

Obalno more koje je u kontaktnoj zoni prostoru obuhvata Plana, kategorizirano je kao more II kategorije.

Mjere za sprječavanje i smanjivanje onečišćenja mora, a koje se odnose na sadržaje ovog Plana, definiraju se kroz propisane uvjete izgradnje javnog sustava za odvodnju otpadnih i oborinskih voda.

Područje obuhvaćeno Planom pripada I kategoriji kvalitete zraka. Kakvoću zraka treba zadržati na postojećoj razini radi čega kod projektiranja, izbora opreme i kontroli u eksploataciji treba primjenjivati zakonsku regulativu o graničnim vrijednostima emisije onečišćenih tvari u zrak iz stacioniranih izvora.

Pravilnikom o najvišim dopuštenim razinama buke, određena je razina buke na otvorenom prostoru za ugostiteljsko-turističku zonu i ista iznosi za dan 50 dB(A), a za noć 40dB(A).

Mjere zaštite od buke iznad propisanih razina određuje se kroz primjenu odgovarajućih projektantskih rješenja, i režimom korištenja pojedinih sadržaja u zoni čijim radom bi mogla biti prekoračena dopuštena razina buke.

Na temelju procjene ugroženosti plana zaštite od požara, određuju se mjere zaštite od požara:

- unutar prostornih jedinica treba osigurati vatrogasne prilaze i površine za operativni rad vatrogasne tehnike u skladu s posebnim propisima,
- udaljenosti građevina odrediti prema požarnom opterećenju, požarnim karakteristikama odabranih materijala, veličini otvora na vanjskim zidovima,
- unutar kompleksa planirati i izgraditi sustav protupožarnih hidranata na udaljenostima i s profilom vodovodnog priključka prema posebnom propisu,
- primijeniti u projektiranju građevina i pripadajućeg zemljišta sve posebne uvjete određene od strane MUP-a, a koji su prilog elaboratu Plana