

TEKSTUALNI DIO

ODREDBE ZA PROVOĐENJE PLANA

I TEMELJNE ODREDBE

Članak 1.

Donosi se Urbanistički plan uređenja ugostiteljsko-turističke zone Makarska zapad 1 (u nastavku teksta: Plan), kojeg je izradio Institut građevinarstva Hrvatske d.d. Zagreb, Poslovni centar Split, u koordinaciji s nositeljem izrade Gradom Makarska.

Članak 2.

- (1) Plan se donosi za prostor obuhvata određen Prostornim planom uređenja Grada Makarske (Glasnik Grada Makarske br. 8/06, 16/07 i 17/08).
- (2) Područje obuhvata Plana na sjeveru graniči s državnom cestom D8; istočna granica je Ulica I.G. Kovačića (istočna granica nogostupa i zaštitne zelene površine); južna granica je južni rub pješačke obalne komunikacije; na zapadu je obuhvat omeđen zapadnom granicom čestica zemlje 837/1,2,3,4,5 KO Veliko Brdo.
Granice obuhvata UPU-a prikazane su na grafičkom dijelu elaborata u mjerilu 1:1000.

Članak 3.

- (1) Plan se temelji na smjernicama i ciljevima Prostornog plana uređenja Grada Makarske. Uz uvažavanje prirodnih i drugih uvjeta, vrijednosti i stanja u prostoru, utvrđuje: osnovne uvjete korištenja i namjene, uličnu i komunalnu mrežu i smjernice za oblikovanje, korištenje i uređenje prostora.
- (2) Planom se utvrđuju i pokazatelji za izgradnju, uređenje i zaštitu prostora na području obuhvata, a prikazani su kartografskim i tekstualnim podacima u sklopu elaborata Plana, kao i odredbama za provođenje.

Članak 4.

Plan sadržan u elaboratu „Urbanistički plan uređenja ugostiteljsko-turističke zone Makarska zapad 1“, sastoji se od tekstualnog i grafičkog dijela, te priloga i uvezan je u Knjigu I i Knjigu II (Plan urbanističkih mjera zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti).

A Tekstualni dio

I OBRAZLOŽENJE

1. POLAZIŠTA

- 1.1 Položaj, značaj i posebnosti dijela naselja u prostoru Grada Makarske
 - 1.1.1. Osnovni podaci o stanju u prostoru
 - 1.1.2. Prostorno razvojne značajke
 - 1.1.3. Infrastrukturna opremljenost
 - 1.1.4. Zaštićene prirodne, kulturno-povijesne cjeline i ambijentalne vrijednosti i posebnosti
 - 1.1.5. Obveze iz plana šireg područja (obuhvat, kapaciteti i izgrađenost)
 - 1.1.6. Ocjena mogućnosti i ograničenja razvoja u odnosu na demografske i gospodarske podatke, te prostorne pokazatelje

2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

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

3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

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

II PROVEDBENE ODREDBE

- 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 NAČINI 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 S OTPADOM
 9. MJERE SPRJEČAVANJA NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ
 10. MJERE PROVEDBE PLANA
- B Grafički dio
- 0 Postojeće stanje
 - 1 Korištenje i namjena površina
 - 2A Prometna i ulična mreža
 - 2B Telekomunikacijski sustav
 - 2C Vodnogospodarski sustav
 - 2D Energetski sustav
 - 3 Uvjeti korištenja, uređenja i zaštita površina
 - 4 Načini i uvjeti gradnje
- C Prilozi

II ODREDBE ZA PROVOĐENJE

1. UVJETI ODREĐIVANJA I RAZGRANIČAVANJA POVRŠINA POJEDINIH NAMJENA

Članak 5.

- (1) Uvjeti za određivanje korištenja i namjene površina temeljeni su na:
- obilježjima prostora i ciljevima razvoja
 - valorizaciji postojeće prirodne sredine i izgrađenim strukturama u obuhvatu i kontaktnom prostoru
 - održivom korištenju prostora i okoliša
 - planiranom kapacitetu - broju korisnika zone
- (2) Ugostiteljsko-turistička zona Makarska zapad 1, je prostor unutar građevinskog područja naselja; namijenjena je za izgradnju hotela s pratećim sadržajima prema osnovnim uvjetima izgradnje određenim PPUG-om Makarske. Prema položaju zone u obalnom području naselja i zakonskim obvezama propisanim za zaštićeno obalno područje mora, u planskim rješenjima se definira:
- mogućnost pristupa obali i prolaz uz obalu (pješački s mogućnošću interventnog pristupa), te se osigurava javni interes u korištenju, osobito pomorskog dobra
 - smještajne građevine s pripadajućim zemljištem se lociraju izvan postojećih (legalnih) javnih površina uz obalu
 - položaj, veličina, a osobito visina građevina usklađuju se s obilježjima krajolika i zatečene izgradnje u obalnom potezu naselja
 - najmanje 40% površine građevinskih čestica ugostiteljsko-turističke namjene mora biti uređeno kao parkovni nasadi i prirodno zelenilo.
- (3) Namjena površina razgraničena je i prikazana planskim znakom i bojom na kartografskom prikazu broj 1 elaborata Plana - „Korištenje i namjena površina“ u mjerilu 1:1000.
- Unutar obuhvata planirane su površine ovih namjena:
- ugostiteljsko-turistička: hoteli - T1
 - zaštitne zelene površine - Z
 - prometne površine
- (4) Iskaz površina daje se 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%

2. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI

Članak 6.

- (1) Na površinama ugostiteljsko-turističke namjene T1 dopuštena je gradnja turističkih smještajnih građevina vrste hoteli visoke kategorije s depandansama, pratećim ugostiteljskim, zabavnim, rekreacijskim, trgovačkim i ostalim uslužnim sadržajima.
- (2) Unutar obuhvata Plana formirane su 3 prostorne cjeline (A, B, C) ugostiteljsko-turističke namjene, određene prema prostornim karakteristikama pojedine cjeline i prema podjeli prostora planiranim prometnicama.
- (3) Prostorne cjeline su dalje podijeljene na po dvije prostorne jedinice, prema kriteriju plana šireg područja - PPUG-a Makarske, prema kojem minimalna površina građevinske čestice hotela u ovoj zoni iznosi 5000m².
- (4) Prostorne jedinice obvezno predstavljaju građevnu česticu hotela, a prikazane su u kartografskom prikazu elaborata Plana broj 4 „Načini i uvjeti gradnje“ u mjerilu 1:1000.
- (5) Prostorni pokazatelji za način korištenja i uređenja površina za prostorne cjeline i prostorne jedinice unutar ugostiteljsko-turističke namjene T1 daju se u Tablici broj 2a (izgrađenost) i 2b (iskoristivost).

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	
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

- (6) Maksimalni smještajni kapaciteti za prostorne jedinice daju se u Tablici broj 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

Članak 7.

Prostorna jedinica A1

Prostorna jedinica A1 namijenjena je za izgradnju hotela s minimalno 4 zvjezdice.

Ishođenje lokacijske dozvole moguće je na temelju ovog Plana prema sljedećim uvjetima:

- **Oblik i granice prostorne jedinice** - građevinske čestice hotela određeni su u grafičkom dijelu Plana - kartografski prikaz broj 4 „Načini i uvjeti gradnje“ u mjerilu 1:1000. Veličina građevinske čestice dana je u Tablici 2a i Tablici 2b i iznosi cca 21.995m².
 - **Namjena:** ugostiteljsko-turistička složena građevina koju kao funkcionalnu cjelinu čine maksimalno 4 zgrade namijenjene za pružanje usluga smještaja, prehrane, pića te drugih usluga turistima (zabavni, rekreacijski, trgovački i uslužni sadržaji).
 - **Uvjeti za funkcionalnu organizaciju:** u glavnoj zgradi hotela broj smještajnih jedinica mora biti jednak ili veći od broja smještajnih jedinica u depandansi/ama. Prijemni hol s recepcijom, te priprema i usluživanje hrane i pića (pružanje usluga doručka i drugih ugostiteljskih usluga) moraju se osigurati u glavnoj zgradi hotela. Ako hotel čini više građevina, među kojima nema zatvorene veze, usluga doručka se mora pružati u svakoj građevini sa smještajnim jedinicama. Smještajne jedinice u hotelu mogu biti sobe i hotelski apartmani (suite), a u depandansama uz navedene smještajne jedinice mogu biti obiteljske sobe (family room). Minimalne površine smještajnih jedinica, kao i ostalih propisanih sadržaja hotela, te sadržaja u zgradama s pratećim sadržajima određene su prema posebnom propisu za odgovarajuću kategoriju - četiri ili pet zvjezdica (Propisi: „Pravilnik o razvrstavanju, kategorizaciji i posebnim standardima ugostiteljskih objekata iz skupine hoteli“ NN 88/07 i „Pravilnik o razvrstavanju i minimalnim uvjetima ugostiteljskih objekata iz skupine restorani, barovi, catering objekti i objekti jednostavnih usluga“ NN 82/07).
- Sastavni dio ponude unutar prostorne jedinice mogu uz osnovne ugostiteljsko-turističke usluge (smještaj, prehrana i piće) biti prateći sadržaji (ugostiteljski, zabavni, rekreacijski i uslužni). Ovi sadržaji mogu se realizirati unutar građevina osnovne namjene (glavna zgrada hotela i depandanse sa smještajnim kapacitetima), te unutar površine u kojoj je moguća gradnja građevina pratećih sadržaja.
- **Maksimalni koeficijent izgrađenosti** za nadzemni dio građevine/a je 0,35. Ako se iznad podzemnih potpuno ukopanih dijelova građevina uređuju kolne, pješačke ili parkirališne površine, ili ako se grade otvoreni bazeni i terase na terenu, nadzemni k_{ig} se može povećati za maksimalno 0,15. Maksimalni koeficijent izgrađenosti za podzemni dio građevine je 0,6.
 - **Maksimalna brutto razvijena površina (nadzemna)** za građevine osnovne namjene i građevine s pratećim sadržajima koje se mogu graditi unutar prostorne jedinice - građevinske čestice dana je u

Tablici 2b i iznosi 30.793m². Maksimalna brutto razvijena nadzemna površina (dodatna) za terase, balkone, otvorene bazene i slične sadržaje na otvorenom (sjenice, vrtne paviljone), te za površine iznad podzemnih dijelova građevine (parkinzi, prilazi i slično) koji se mogu graditi unutar prostorne jedinice - građevinske čestice, dana je u Tablici 2b i iznosi 4.399m². Nadzemni dijelovi suterenske etaže s osnovnom namjenom obračunavaju se u BRPN. Maksimalna brutto razvijena površina podzemnih, potpuno ukopanih dijelova građevine dana je u Tablici 2b i iznosi 21.995m².

- **Maksimalni broj smještajnih jedinica**, te maksimalni broj ležajeva unutar prostorne jedinice - građevinske čestice dan je u Tablici broj 3 i iznosi:
 - broj smještajnih jedinica 314
 - broj ležaja (max) 628
- **Površina unutar koje je moguće smjestiti građevine** - nadzemni i podzemni dio građevina osnovne namjene (glavnu zgradu hotela i dependansu/e) dana je u kartografskom prikazu Plana broj 4. Istim kartografskim prikazom definirana je i površina unutar koje je moguće smjestiti građevinu/e s pratećim sadržajima (ugostiteljski, zabavni, rekreacijski i uslužni).
- **Izvan površina unutar kojih se mogu graditi građevine osnovne namjene** i građevine sa pratećim sadržajima, u površinama namijenjenim za pejzažno i parkovsko zelenilo, mogu se u razini uređenog terena izvesti tereni za rekreaciju i otvoreni bazeni (površina bazena se pri tome obračunava u ukupno dozvoljeni k_{ig}).
- Površinama unutar kojih se može graditi je ujedno definirana i minimalna **udaljenost dijelova građevine/a od međa**. Građevinski pravac se ne određuje.
- **Maksimalna katnost nadzemnog dijela građevine osnovne namjene** (hotel - glavna zgrada i dependansa) je P+5, pri čemu se peta etaža može izvesti do maksimalno 60% tlocrtne površine donjih etaža, a ostala površina pete etaže se može koristiti kao prohodna terasa. Za građevinu s više dilatacija, obračun ukupne površine nadgrađa se prikazuje za cjelovitu građevinu. Maksimalna katnost građevina s pratećim sadržajima je P + krovna terasa. Na krovnoj terasi je moguća izvedba nadgrađa - ostakljenih i natkrivenih dijelova do 25% površine donje, prizemne etaže. Građevine osnovne namjene mogu imati suterenske etaže (polovicom volumena ili više ukopane u teren) i podrumске etaže, potpuno ukopane u teren, a građevine s pratećim sadržajima suteran ili podrum. U građevinama osnovne namjene se može izvesti više podrumskih etaža, radi osiguranja potrebnog broja parkirališnih mjesta.
- **Maksimalna visina građevina osnovne namjene** mjerena od najniže kote uređenog terena uz pročelje do vijenca zadnje etaže može iznositi - 24,0 metra. Ako se planira razvedena forma građevine, na terenu u nagibu, najniža kota terena od koje se računa maksimalna visina se iskazuje za svaku dilataciju. Iznad ove visine mogu se izvesti samo tehnološki dijelovi građevine (strojarnica lifta, klima komore i sl.)

Maksimalna visina građevina s pratećim sadržajima može iznositi 4,5 metra od najniže kote uređenog terena uz građevinu, odnosno dilataciju građevine (osim za dio na kojem se omogućava izvedba nadgrađa).

- **Petu fasadu** građevina rješavati kao ravni krov koji se može tretirati i kao prohodna krovna terasa.
- **Mogućnost kolnog priključenja prostorne jedinice na prometnu površinu**, ostvaruje se sa kolne prometnice na istočnoj strani zahvata na dvije pozicije, prema oznakama na kartografskom prikazu broj 4. Na poziciji (orijentacijskoj) južnog kolnog priključka propisuje se unutar čestice izvedba prometne površine za pristup hotelu, sa služnošću provoza - okretišta za interventna vozila na kraju kolnog dijela prometnice Ulice I.G. Kovačića. Na poziciji sjevernijeg kolnog priključka ostvaruje se priključak na javnu prometnu površinu prostorne jedinice A1 i putem služnosti prolaza i provoza, pristup prostornoj jedinici A2. Duž jugozapadne granice prostorne jedinice A1 planira se izvedba obalne šetnice, s tim da je na središnjem dijelu propisana izvedba proširenja prometne površine unutar jedinice A1 (vidi kartografske prikaze 2 i 4 i tekst odredbi za promet). Planom se određuje mogućnost priključenja jedinice A1 na obalnu šetnicu pješačkim površinama - stazama ili skalnadama.
- Unutar obuhvata moraju sukladno posebnom propisu („Pravilnik o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti“) biti osigurani uvjeti za nesmetani pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti.
- **Potrebna broj parkirališnih/garažnih mjesta** osigurati u skladu s kategorizacijom ugostiteljskih objekata (smještajni dio u glavnoj zgradi i dependansi/ama prema normativu 0,7 PM/smještajnoj jedinici za hotel s 4* te 1,0 PM/smještajnoj jedinici za hotel s 5*), uvećan za jedno parkirališno mjesto na svakih 70m² netto površine dodatnih - pratećih sadržaja (ugostiteljskih, trgovačkih, uslužnih i rekreacijskih) zasebne funkcionalne cjeline unutar prostorne jedinice.
- **Mogućnost priključenja prostorne jedinice na komunalnu i drugu infrastrukturu** ostvaruje se mrežom (elektro, TK, vodovodnu, odvodnju otpadnih voda) položenom u kontaktnim prometnim površinama (Ulica I.G. Kovačića i obalna šetnica). Na sjevernom dijelu cjeline A1, omogućava se priključenje kontaktne prostorne cjeline na infrastrukturnu mrežu u Ulici I.G. Kovačića.
- U obuhvatu se smješta i 10 kV **trafostanica** i to unutar građevine, kao slobodnostojeća građevina ili u okviru uređenja terena (u podzidu i sl.). Oblikovanje prilagoditi okruženju i arhitektonskom izričaju za hotel.
- Unutar prostorne jedinice obvezno je osigurati 40% površine kao parkovne nasade i prirodno zelenilo. Kartografskim prikazom br. 4 dan je prikaz dijelova prostorne jedinice, unutar kojih je propisano uređenje zone zelenih površina kroz sadnju i rekultiviranje postojećeg zelenila, izvedbu staza, terasa i terena za rekreaciju na otvorenom (uključujući bazene). Za dio terena prostorne jedinice uz prometnicu, prikazan u kartografskim prikazima kao pokos, može se u fazi izvedbe

prometnice, utvrditi mogućnost privremene služnosti, a isti se konačno uređuje i modelira u sklopu uređenja terena hotela s pratećim sadržajima.

Također je uz Ulicu I.G. Kovačića, u okviru građevinske čestice propisana obveza sadnje drvoreda.

- **Oblikovanjem građevine**, impostacijom u zahvatu, izborom razvedene forme, odnosno složene funkcionalne cjeline koju čini više građevina, treba ostvariti skladne prostorne odnose unutar mikrocjeline turističke zone, kao i u odnosu na obalni potez Makarske rivijere. Odgovarajuće valorizirati i uvažavati mikroreljef lokacije formiranjem terasastih površina s prostorima za odmor i rekreaciju (tereni i vanjski bazen/i), uz zadržavanje kvalitetnog visokog raslinja i nadopunu sadnjom autohtonih vrsta. Interpolacija zelenih volumena u plohe terasa negradivog dijela čestice ima za cilj uklapanje kompleksa u sliku okruženja s izgradnjom u pejzažu.

U izgradnji građevina i okoliša (potporni zidovi, terase i sl.) koristiti prirodne materijale (kamen). Visoka kategorija hotela kao i vrijednosti prostora u koji se impostira s utjecajem na formiranje ukupne slike grada s mora, obvezuje na odgovarajuću razinu arhitektonskih dometa u oblikovanju zahvata.

- Obzirom na veličinu obuhvata zahvata i mogućnost gradnje do 4 građevine u sklopu ove složene građevine, **moгуća je fazna gradnja**, a pojedine faze će se odrediti lokacijskom dozvolom.

Članak 8.

Prostorna jedinica A2

Prostorna jedinica A2 namijenjena je za izgradnju hotela s minimalno 4 zvjezdice.

Ishođenje lokacijske dozvole moguće je na temelju ovog Plana prema sljedećim uvjetima:

- **Oblik i granice prostorne jedinice** - građevinske čestice hotela određene su u grafičkom dijelu Plana - kartografski prikaz broj 4 „Načini i uvjeti gradnje“ u mjerilu 1:1000. Veličina građevinske čestice dana je u Tablici 2a i Tablici 2b i iznosi cca 8.735m².
- **Namjena:** ugostiteljsko-turistička složena građevina koju kao funkcionalnu cjelinu čine maksimalno 2 zgrade namijenjene za pružanje usluga smještaja, prehrane, pića te drugih usluga turistima (zabavni, rekreacijski, trgovački i uslužni sadržaji).
- **Uvjeti za funkcionalnu organizaciju:** u glavnoj zgradi hotela broj smještajnih jedinica mora biti jednak ili veći od broja smještajnih jedinica u dependansiji. Prijemni hol s recepcijom, te priprema i usluživanje hrane i pića (pružanje usluga doručka i drugih ugostiteljskih usluga) moraju se osigurati u glavnoj zgradi hotela. Ako hotel čini više građevina, među kojima nema zatvorene veze, usluga doručka se mora pružati u svakoj građevini sa smještajnim jedinicama. Smještajne jedinice u hotelu mogu biti sobe i hotelski apartmani (suite), a u dependansiji uz navedene smještajne jedinice

mogu biti obiteljske sobe (family room). Minimalne površine smještajnih jedinica, kao i ostalih propisanih sadržaja hotela, te sadržaja u zgradama s pratećim sadržajima određene su prema posebnom propisu za odgovarajuću kategoriju - četiri ili pet zvjezdica (Propisi: „Pravilnik o razvrstavanju, kategorizaciji i posebnim standardima ugostiteljskih objekata iz skupine hoteli“ NN 88/07 i „Pravilnik o razvrstavanju i minimalnim uvjetima ugostiteljskih objekata iz skupine restorani, barovi, catering objekti i objekti jednostavnih usluga“ NN 82/07).

Sastavni dio ponude unutar prostorne jedinice mogu uz osnovne ugostiteljsko-turističke usluge (smještaj, prehrana i piće) biti prateći sadržaji (ugostiteljski, zabavni, rekreacijski i uslužni). Ovi sadržaji mogu se realizirati unutar građevina osnovne namjene (glavna zgrada hotela i dependansa sa smještajnim kapacitetima), te unutar površine u kojoj je moguća gradnja građevine pratećih sadržaja (ako se ne gradi dependansa).

- **Maksimalni koeficijent izgrađenosti** za nadzemni dio građevine/a je 0,35. Ako se iznad podzemnih potpuno ukopanih dijelova građevina uređuju kolne, pješačke ili parkirališne površine, ili ako se grade otvoreni bazeni i terase na terenu, nadzemni k_{ig} se može povećati za maksimalno 0,15. Maksimalni koeficijent izgrađenosti za podzemni dio građevine je 0,6.
- **Maksimalna brutto razvijena površina (nadzemna)** za građevine/u osnovne namjene i građevinu s pratećim sadržajima koje se mogu graditi unutar prostorne jedinice - građevinske čestice dana je u Tablici 2 i iznosi $12.229m^2$. Maksimalna brutto razvijena nadzemna površina (dodatna) za terase, balkone, otvorene bazene i slične sadržaje na otvorenom (sjenice, vrtne paviljone), te za površine iznad podzemnih dijelova građevine (parkinzi, prilazi i slično) koji se mogu graditi unutar prostorne jedinice - građevinske čestice, dana je u Tablici 2 i iznosi $1.747m^2$. Nadzemni dijelovi suterenske etaže s osnovnom namjenom obračunavaju se u BRPN. Maksimalna brutto razvijena površina podzemnih, potpuno ukopanih dijelova građevine dana je u Tablici 2b i iznosi $8.735m^2$.
- **Maksimalni broj smještajnih jedinica**, te maksimalni broj ležajeva unutar prostorne jedinice - građevinske čestice dan je u Tablici broj 3 i iznosi:
 - broj smještajnih jedinica 124
 - broj ležaja (max) 248
- **Površina unutar koje je moguće smjestiti građevine** - nadzemni i podzemni dio građevina osnovne namjene (glavnu zgradu hotela i dependansu ili građevinu s pratećim sadržajima) dana je u kartografskom prikazu Plana broj 4. Na zapadnom dijelu te površine pod oznakom „d“ omogućena je gradnja sa nišama zelenila (odnos izgrađena - zelena površina 50% : 50%). Istim kartografskim prikazom definirana je i površina unutar koje je moguće smjestiti građevinu s pratećim sadržajima (ugostiteljski, zabavni, rekreacijski i uslužni), ako se ista gradi (u slučaju kad se gradi samostalna građevina osnovne namjene).

- Površinama unutar kojih se može graditi je ujedno definirana i minimalna **udaljenost dijelova građevine/a od međa**. Građevinski pravac se ne određuje.
- **Maksimalna katnost** nadzemnog dijela građevine osnovne namjene (hotel - glavna zgrada i dependansa) je P+5, pri čemu se peta etaža može izvesti do maksimalno 60% tlocrtne površine donjih etaža, a ostala površina pete etaže se može koristiti kao prohodna terasa. Za građevinu s više dilatacija, obračun ukupne površine nadgrađa se prikazuje za cjelovitu građevinu.
Maksimalna katnost građevine s pratećim sadržajima je P + krovna terasa. Na krovnoj terasi je moguća izvedba nadgrađa - ostakljenih i natkrivenih dijelova do 25% površine donje, prizemne etaže.
Građevine osnovne namjene mogu imati suterenske etaže (polovicom volumena ili više ukopane u teren) i podrumске etaže, potpuno ukopane u teren, a građevina s pratećim sadržajima suteran ili podrum.
U građevinama osnovne namjene se može izvesti više podrumskih etaža, radi osiguranja potrebnog broja parkirališnih mjesta.
- **Maksimalna visina** građevina osnovne namjene mjerena od najniže kote uređenog terena uz pročelje do vijenca zadnje etaže može iznositi - 24,0 metra. Ako se planira razvedena forma građevine, na terenu u nagibu, najniža kota terena od koje se računa maksimalna visina se iskazuje za svaku dilataciju. Iznad ove visine mogu se izvesti samo tehnološki dijelovi građevine (strojarnica lifta, klima komore i sl.)
Maksimalna visina građevine s pratećim sadržajima može iznositi 4,5 metra od najniže kote uređenog terena uz građevinu, odnosno dilataciju građevine (osim za dio na kojem se omogućava izvedba nadgrađa).
- **Petu fasadu** građevina rješavati kao ravni krov koji se može tretirati i kao prohodna krovna terasa.
- **Mogućnost kolnog priključenja prostorne jedinice na prometnu površinu**, ostvaruje se na jugoistočnoj strani zahvata, prema kartografskom prikazu broj 4 (prometna površina sa služnošću provoza i prolaza u okviru prostorne jedinice A1).
Duž jugozapadne granice prostorne jedinice A2 planira se rekonstrukcija obalne šetnice, s izvedbom okretišta za interventna vozila (vidi kartografske prikaze 2 i 4 i tekst odredbi za promet).
Planom se određuje mogućnost priključenja jedinice A2 na obalnu šetnicu pješačkom površinom - stazom ili skalinadom, te obveza izvedbe pješačke veze - skalinade širine 3,0 metra, duž cijele sjeverozapadne granice prostorne cjeline
- Unutar obuhvata moraju sukladno posebnom propisu („Pravilnik o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti“) biti osigurani uvjeti za nesmetani pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti.
- **Potreban broj parkirališnih/garažnih mjesta** osigurati u skladu s kategorizacijom ugostiteljskih objekata (smještajni dio u glavnoj zgradi i dependansi prema normativu 0,7 PM/smještajnoj jedinici za hotel s 4* te 1,0 PM/smještajnoj jedinici za hotel s 5*), uvećan za

jedno parkirališno mjesto na svakih 70m² netto površine dodatnih - pratećih sadržaja (ugostiteljskih, trgovačkih, uslužnih i rekreacijskih) zasebne funkcionalne cjeline unutar prostorne jedinice.

- **Mogućnost priključenja prostorne jedinice na komunalnu i drugu infrastrukturu** ostvaruje se na mrežu (elektro, TK, vodovodnu, odvodnju otpadnih voda) položenu u prometnoj površini i sa utvrđenom služnosti u okviru A1, te u obalnoj šetnici.
- U obuhvatu se smješta i 10 kV **trafostanica** i to unutar građevine, kao slobodnostojeća građevina ili u okviru uređenja terena (u podzidu i sl.). Oblikovanje prilagoditi okruženju i arhitektonskom izričaju za hotel.
- Unutar prostorne jedinice obvezno je osigurati 40% površine kao parkovne nasade i prirodno zelenilo. Kartografskim prikazom br. 4 dan je prikaz dijela prostorne jedinice, unutar kojeg je propisano uređenje zone terasastih zelenih površina kroz sadnju i rekultiviranje postojećeg zelenila i izvedbu staza.
- **Oblikovanjem građevine**, impostacijom u zahvatu, treba ostvariti skladne prostorne odnose unutar mikrocjeline turističke zone, kao i u odnosu na obalni potez Makarske rivijere. Odgovarajuće valorizirati i uvažavati mikroreljef lokacije formiranjem terasastih površina, uz zadržavanje kvalitetnog visokog raslinja i nadopunu sadnjom autohtonih vrsta. Interpolacija zelenih volumena u plohe terasa negradivog dijela čestice ima za cilj uklapanje kompleksa u sliku okruženja s izgradnjom u pejzažu. Odgovarajuće valorizirati činjenicu da zahvat na zapadu graniči s izdvojenom ugostiteljsko-turističkom zonom izvan naselja, u kojoj je dozvoljena izgradnja smještajnih kapaciteta na min. udaljenosti 100m od obalne crte, a građevina pratećih sadržaja na 70m. Rezultat je da će zahvat na prostornoj jedinici A2 biti eksponiran vizurama sa zapada, te je uz formiranje zelenog, negradivog dijela prema jugozapadu čestice potrebno i odgovarajuće oblikovno strukturiranje volumena građevine/a (niše zelenila prema kartografskom prikazu br. 4).
U izgradnji građevina i okoliša (potporni zidovi, terase i sl.) koristiti prirodne materijale (kamen). Visoka kategorija hotela kao i vrijednosti prostora u koji se impostira s utjecajem na formiranje ukupne slike grada s mora, obvezuje na odgovarajuću razinu arhitektonskih dometa u oblikovanju zahvata.
- Obzirom da je za zahvat na A2 potrebno realizirati prometnu površinu s infrastrukturom preko koje se isti priključuje na javne prometne površine i javnu komunalnu infrastrukturu, preduvjet za ishođenje dozvola za A2 je prethodno ili istodobno ishođene dozvola (lokacijske, potvrde glavnog projekta) za zahvat na prostornoj jedinici A1.

Članak 9.

Prostorna jedinica B1

Prostorna jedinica B1 namijenjena je za izgradnju hotela s minimalno 4 zvjezdice.

Ishođenje lokacijske dozvole moguće je na temelju ovog Plana prema sljedećim uvjetima:

- **Oblik i granice prostorne jedinice** - građevinske čestice hotela određeni su u grafičkom dijelu Plana - kartografski prikaz broj 4 „Načini i uvjeti gradnje“ u mjerilu 1:1000. Veličina građevinske čestice dana je u Tablici 2a i Tablici 2b i iznosi cca 6.059m².
- **Namjena:** ugostiteljsko-turistička složena građevina koju kao funkcionalnu cjelinu čine maksimalno 2 zgrade namijenjene za pružanje usluga smještaja, prehrane, pića te drugih usluga turistima (zabavni, rekreacijski, trgovački i uslužni sadržaji).
- **Uvjeti za funkcionalnu organizaciju:** u glavnoj zgradi hotela broj smještajnih jedinica mora biti jednak ili veći od broja smještajnih jedinica u depandansi. Prijemni hol s recepcijom, te priprema i usluživanje hrane i pića (pružanje usluga doručka i drugih ugostiteljskih usluga) moraju se osigurati u glavnoj zgradi hotela. Ako hotel čini više građevina, među kojima nema zatvorene veze, usluga doručka se mora pružati u svakoj građevini sa smještajnim jedinicama. Smještajne jedinice u hotelu mogu biti sobe i hotelski apartmani (suite), a u depandansi uz navedene smještajne jedinice mogu biti obiteljske sobe (family room). Minimalne površine smještajnih jedinica, kao i ostalih propisanih sadržaja hotela, te sadržaja u zgradama s pratećim sadržajima određene su prema posebnom propisu za odgovarajuću kategoriju - četiri ili pet zvjezdica (Propisi: „Pravilnik o razvrstavanju, kategorizaciji i posebnim standardima ugostiteljskih objekata iz skupine hoteli“ NN 88/07 i „Pravilnik o razvrstavanju i minimalnim uvjetima ugostiteljskih objekata iz skupine restorani, barovi, catering objekti i objekti jednostavnijih usluga“ NN 82/07).
Sastavni dio ponude unutar prostorne jedinice mogu uz osnovne ugostiteljsko-turističke usluge (smještaj, prehrana i piće) biti prateći sadržaji (ugostiteljski, zabavni, rekreacijski i uslužni). Ovi sadržaji mogu se realizirati unutar građevina osnovne namjene (glavna zgrada hotela i depandansa sa smještajnim kapacitetima), te unutar površine u kojoj je moguća gradnja kao zasebna građevina pratećih sadržaja (ako se ne gradi depandansa).
- **Maksimalni koeficijent izgrađenosti** za nadzemni dio građevine/a je 0,35. Ako se iznad podzemnih potpuno ukopanih dijelova građevina uređuju kolne, pješačke ili parkirališne površine, ili ako se grade otvoreni bazeni i terase na terenu, nadzemni k_{ig} se može povećati za maksimalno 0,15. Maksimalni koeficijent izgrađenosti za podzemni dio građevine je 0,6.
- **Maksimalna brutto razvijena površina (nadzemna)** za građevine/u osnovne namjene i građevinu s pratećim sadržajima koje se mogu graditi unutar prostorne jedinice - građevinske čestice dana je u

Tablici 2b i iznosi 8.482m². Maksimalna brutto razvijena nadzemna površina (dodatna) za terase, balkone, otvorene bazene i slične sadržaje na otvorenom (sjenice, vrtne paviljone), te za površine iznad podzemnih dijelova građevine (parkinzi, prilazi i slično) koji se mogu graditi unutar prostorne jedinice - građevinske čestice, dana je u Tablici 2b i iznosi 1.211m². Nadzemni dijelovi suterenske etaže s osnovnom namjenom obračunavaju se u BRPN. Maksimalna brutto razvijena površina podzemnih, potpuno ukopanih dijelova građevine dana je u Tablici 2 i iznosi 6.059m².

- **Maksimalni broj smještajnih jedinica**, te maksimalni broj ležajeva unutar prostorne jedinice - građevinske čestice dan je u Tablici broj 3 i iznosi:
 - broj smještajnih jedinica 86
 - broj ležaja (max) 172
- **Površina unutar koje je moguće smjestiti građevine** - nadzemni i podzemni dio građevina osnovne namjene (glavnu zgradu hotela i depandansu ili građevinu s pratećim sadržajima) dana je u kartografskom prikazu Plana broj 4.
- **Izvan površine unutar kojih se mogu graditi građevine**, u površinama namijenjenim za pejzažno i parkovsko zelenilo, mogu se u razini uređenog terena izvesti tereni za rekreaciju i otvoreni bazeni (površina bazena se pri tome obračunava u ukupno dozvoljeni k_{ig}).
- Površinom unutar koje se može graditi je ujedno definirana i minimalna **udaljenost dijelova građevine/a od međa**. Građevinski pravac se ne određuje.
- **Maksimalna katnost** nadzemnog dijela građevine osnovne namjene (hotel - glavna zgrada i depandansa) je P+5, pri čemu se peta etaža može izvesti do maksimalno 60% tlocrtne površine donjih etaža, a ostala površina pete etaže se može koristiti kao prohodna terasa. Za građevinu s više dilatacija, obračun ukupne površine nadgrađa se prikazuje za cjelovitu građevinu.

Maksimalna katnost građevine s pratećim sadržajima je P + krovna terasa. Na krovnoj terasi je moguća izvedba nadgrađa - ostakljenih i natkrivenih dijelova do 25% površine donje, prizemne etaže.

Građevine mogu imati suterenske etaže (polovicom volumena ili više ukopane u teren) i podrumске etaže, potpuno ukopane u teren.

U građevinama osnovne namjene se može izvesti više podrumskih etaža, radi osiguranja potrebnog broja parkirališnih mjesta.
- **Maksimalna visina** građevina osnovne namjene mjerena od najniže kote uređenog terena uz pročelje do vijenca zadnje etaže može iznositi - 24,0 metra. Ako se planira razvedena forma građevine, na terenu u nagibu, najniža kota terena od koje se računa maksimalna visina se iskazuje za svaku dilataciju. Iznad ove visine mogu se izvesti samo tehnološki dijelovi građevine (strojarnica lifta, klima komore i sl.)

Maksimalna visina građevina s pratećim sadržajima može iznositi 4,5 metra od najniže kote uređenog terena uz građevinu, odnosno dilataciju građevine (osim za dio na kojem se omogućava izvedba nadgrađa).

- **Petu fasadu** građevina rješavati kao ravni krov koji se može tretirati i kao prohodna krovna terasa.
- **Mogućnost kolnog priključenja prostorne jedinice na prometnu površinu**, ostvaruje se sa kolne prometnice na sjeveroistočnoj strani zahvata na dvije pozicije, prema kartografskom prikazu broj 4. Moguće je priključenje s Ulice I.G. Kovačića, uz primjenu propisa za udaljenost od križanja.
- Unutar obuhvata moraju sukladno posebnom propisu („Pravilnik o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti“) biti osigurani uvjeti za nesmetani pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti.
- **Potrebna broj parkirališnih/garažnih mjesta** osigurati u skladu s kategorizacijom ugostiteljskih objekata (smještajni dio u glavnoj zgradi i dependansi/ama prema normativu 0,7 PM/smještajnoj jedinici za hotel s 4* te 1,0 PM/smještajnoj jedinici za hotel s 5*), uvećan za jedno parkirališno mjesto na svakih 70m² netto površine dodatnih - pratećih sadržaja (ugostiteljskih, trgovačkih, uslužnih i rekreacijskih) zasebne funkcionalne cjeline unutar prostorne jedinice.
- **Mogućnost priključenja prostorne jedinice na komunalnu i drugu infrastrukturu** ostvaruje se na mrežu (elektro, TK, vodovodnu, odvodnju otpadnih voda) položenu u kontaktnim prometnim površinama (Ulica I.G. Kovačića i planirana prometnica na sjevernoj granici B1).
Utvrđuje se mogućnost izvedbe kanala za odvodnju otpadnih voda duž jugozapadne granice, a za potrebe izvedbe zahvata na B1 i B2, spajanjem preko dijela A1 na javnu komunalnu mrežu u Ulici I.G. Kovačića.
- U obuhvatu se smješta i 10 kV **trafostanica** i to unutar građevine, kao slobodnostojeća građevina ili u okviru uređenja terena (u podzidu i sl.). Oblikovanje prilagoditi okruženju i arhitektonskom izričaju za hotel.
- Unutar prostorne jedinice obvezno je osigurati 40% površine kao parkovne nasade i prirodno zelenilo. Kartografskim prikazom br. 4 dan je prikaz dijelova prostorne jedinice, unutar kojih je propisano uređenje zone zelenih površina kroz sadnju i rekultiviranje postojećeg zelenila, izvedbu staza, terasa i terena za rekreaciju na otvorenom (uključujući bazene). Za dio terena prostorne jedinice uz prometnice, prikazan u kartografskim prikazima kao pokos, može se u fazi izvedbe prometnice, utvrditi mogućnost privremene služnosti, a isti se konačno uređuje i modelira u sklopu uređenja terena hotela s pratećim sadržajima.
Također je uz obodne javne prometnice, a u okviru građevinske čestice propisana obveza sadnje drvoreda.
- **Oblikovanjem građevine**, impostacijom u zahvatu, treba ostvariti skladne prostorne odnose unutar mikrocjeline turističke zone, kao i u odnosu na obalni potez Makarske rivijere. Odgovarajuće valorizirati i uvažavati mikroreljef lokacije formiranjem terasastih površina s prostorima za odmor i rekreaciju (tereni i vanjski bazen/i), uz zadržavanje kvalitetnog visokog raslinja i nadopunu sadnjom autohtonih vrsta. Interpolacijom zelenih volumena u plohe terasa

negradivog dijela čestice ima za cilj uklapanje kompleksa u sliku okruženja s izgradnjom u pejzažu.

U izgradnji građevina i okoliša (potporni zidovi, terase i sl.) koristiti prirodne materijale (kamen). Visoka kategorija hotela kao i vrijednosti prostora u koji se impostira s utjecajem na formiranje ukupne slike grada s mora, obvezuje na odgovarajuću razinu arhitektonskih dometa u oblikovanju zahvata.

Članak 10.

Prostorna jedinica B2

Prostorna jedinica B2 namijenjena je za izgradnju hotela s minimalno 4 zvjezdice.

Ishođenje lokacijske dozvole moguće je na temelju ovog Plana prema sljedećim uvjetima:

- **Oblik i granice prostorne jedinice** - građevinske čestice hotela određeni su u grafičkom dijelu Plana - kartografski prikaz broj 4 „Načini i uvjeti gradnje“ u mjerilu 1:1000. Veličina građevinske čestice dana je u Tablici 2a i Tablici 2b i iznosi cca 6.305m².
- **Namjena:** ugostiteljsko-turistička složena građevina koju kao funkcionalnu cjelinu čine maksimalno 2 zgrade namijenjene za pružanje usluga smještaja, prehrane, pića te drugih usluga turistima (zabavni, rekreacijski, trgovački i uslužni sadržaji).
- **Uvjeti za funkcionalnu organizaciju:** u glavnoj zgradi hotela broj smještajnih jedinica mora biti jednak ili veći od broja smještajnih jedinica u depandansi. Prijemni hol s recepcijom, te priprema i usluživanje hrane i pića (pružanje usluga doručka i drugih ugostiteljskih usluga) moraju se osigurati u glavnoj zgradi hotela. Ako hotel čini više građevina, među kojima nema zatvorene veze, usluga doručka se mora pružati u svakoj građevini sa smještajnim jedinicama. Smještajne jedinice u hotelu mogu biti sobe i hotelski apartmani (suite), a u depandansi uz navedene smještajne jedinice mogu biti obiteljske sobe (family room). Minimalne površine smještajnih jedinica, kao i ostalih propisanih sadržaja hotela, te sadržaja u zgradama s pratećim sadržajima određene su prema posebnom propisu za odgovarajuću kategoriju - četiri ili pet zvjezdica (Propisi: „Pravilnik o razvrstavanju, kategorizaciji i posebnim standardima ugostiteljskih objekata iz skupine hoteli“ NN 88/07 i „Pravilnik o razvrstavanju i minimalnim uvjetima ugostiteljskih objekata iz skupine restorani, barovi, catering objekti i objekti jednostavnih usluga“ NN 82/07).

Sastavni dio ponude unutar prostorne jedinice mogu uz osnovne ugostiteljsko-turističke usluge (smještaj, prehrana i piće) biti prateći sadržaji (ugostiteljski, zabavni, rekreacijski i uslužni). Ovi sadržaji mogu se realizirati unutar građevina osnovne namjene (glavna zgrada hotela i depandansa sa smještajnim kapacitetima), te unutar površine u kojoj je moguća gradnja kao zasebna građevina pratećih sadržaja (ako se ne gradi depandansa).

- **Maksimalni koeficijent izgrađenosti** za nadzemni dio građevine/a je 0,35. Ako se iznad podzemnih potpuno ukopanih dijelova građevina uređuju kolne, pješačke ili parkirališne površine, ili ako se grade otvoreni bazeni i terase na terenu, nadzemni k_{ig} se može povećati za maksimalno 0,15. Maksimalni koeficijent izgrađenosti za podzemni dio građevine je 0,6.
- **Maksimalna brutto razvijena površina (nadzemna)** za građevine/u osnovne namjene i građevinu s pratećim sadržajima koje se mogu graditi unutar prostorne jedinice - građevinske čestice dana je u Tablici 2b i iznosi 8.827m². Maksimalna brutto razvijena nadzemna površina (dodatna) za terase, balkone, otvorene bazene i slične sadržaje na otvorenom (sjenice, vrtne paviljone), te za površine iznad podzemnih dijelova građevine (parkinzi, prilazi i slično) koji se mogu graditi unutar prostorne jedinice - građevinske čestice, dana je u Tablici 2b i iznosi 1.261m². Nadzemni dijelovi suterenske etaže s osnovnom namjenom obračunavaju se u BRPN. Maksimalna brutto razvijena površina podzemnih, potpuno ukopanih dijelova građevine dana je u Tablici 2b i iznosi 6.305m².
- **Maksimalni broj smještajnih jedinica**, te maksimalni broj ležajeva unutar prostorne jedinice - građevinske čestice dan je u Tablici broj 3 i iznosi:
 - broj smještajnih jedinica 90
 - broj ležaja (max) 180
- **Površina unutar koje je moguće smjestiti građevine** - nadzemni i podzemni dio građevina osnovne namjene (glavnu zgradu hotela i depandansu ili građevinu pratećih sadržaja) dana je u kartografskom prikazu Plana broj 4.
- **Izvan površine unutar koje se mogu graditi građevine**, u površinama namijenjenim za pejzažno i parkovsko zelenilo, mogu se u razini uređenog terena izvesti tereni za rekreaciju i otvoreni bazeni (površina bazena se pri tome obračunava u ukupno dozvoljeni k_{ig}).
- Površinom unutar koje se može graditi je ujedno definirana i minimalna **udaljenost dijelova građevine/a od međa**. Građevinski pravac se ne određuje.
- **Maksimalna katnost nadzemnog dijela građevine osnovne namjene** (hotel - glavna zgrada i depandansa) je P+5, pri čemu se peta etaža može izvesti do maksimalno 60% tlocrtne površine donjih etaža, a ostala površina pete etaže se može koristiti kao prohodna terasa. Za građevinu s više dilatacija, obračun ukupne površine nadgrađa se prikazuje za cjelovitu građevinu.
Maksimalna katnost građevine s pratećim sadržajima je P + krovna terasa. Na krovnoj terasi je moguća izvedba nadgrađa - ostakljenih i natkrivenih dijelova do 25% površine donje, prizemne etaže.
Građevine mogu imati suterenske etaže (polovicom volumena ili više ukopane u teren) i podrumске etaže, potpuno ukopane u teren.
U građevinama osnovne namjene se može izvesti više podrumskih etaža, radi osiguranja potrebnog broja parkirališnih mjesta.
- **Maksimalna visina građevina osnovne namjene** mjerena od najniže kote uređenog terena uz pročelje do vijenca zadnje etaže može iznositi - 24,0 metra. Ako se planira razvedena forma građevine, na

terenu u nagibu, najniža kota terena od koje se računa maksimalna visina se iskazuje za svaku dilataciju. Iznad ove visine mogu se izvesti samo tehnološki dijelovi građevine (strojarnica lifta, klima komore i sl.)

Maksimalna visina građevina s pratećim sadržajima može iznositi 4,5 metra od najniže kote uređenog terena uz građevinu, odnosno dilataciju građevine (osim za dio na kojem se omogućava izvedba nadgrađa).

- **Petu fasadu** građevina rješavati kao ravni krov koji se može tretirati i kao prohodna krovna terasa.
- **Mogućnost kolnog priključenja prostorne jedinice na prometnu površinu**, ostvaruje se sa kolne prometnice na sjeveroistočnoj strani zahvata, prema oznakama na kartografskom prikazu broj 4. Planom se određuje obveza izvedbe pješačke komunikacije - skalinade širine 3,0 metra na sjeverozapadnoj strani obuhvata, a radi mogućnosti veze s obalnom šetnicom.
- Unutar obuhvata moraju sukladno posebnom propisu („Pravilnik o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti“) biti osigurani uvjeti za nesmetani pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti.
- **Potreban broj parkirališnih/garažnih mjesta** osigurati u skladu s kategorizacijom ugostiteljskih objekata (smještajni dio u glavnoj zgradi i depandansi/ama prema normativu 0,7 PM/smještajnoj jedinici za hotel s 4* te 1,0 PM/smještajnoj jedinici za hotel s 5*), uvećan za jedno parkirališno mjesto na svakih 70m² netto površine dodatnih - pratećih sadržaja (ugostiteljskih, trgovačkih, uslužnih i rekreacijskih) zasebne funkcionalne cjeline unutar prostorne jedinice.
- **Mogućnost priključenja prostorne jedinice na komunalnu i drugu infrastrukturu** ostvaruje se na mrežu (elektro, TK, vodovodnu, odvodnju otpadnih voda) položenom u kontaktnoj prometnoj površini - planiranoj javnoj prometnici na sjeveroistočnoj granici obuhvata te izvedba kanala za odvodnju otpadnih voda na jugozapadnom dijelu čestice, koji se spaja preko B1 i A1 na mrežu planiranu u Ulici I.G. Kovačića.
- U obuhvatu se smješta i 10 kV **trafostanica** i to unutar građevine, kao slobodnostojeća građevina ili u okviru uređenja terena (u podzidu i sl.). Oblikovanje prilagoditi okruženju i arhitektonskom izričaju za hotel.
- Unutar prostorne jedinice obvezno je osigurati 40% površine kao parkovne nasade i prirodno zelenilo. Kartografskim prikazom br. 4 dan je prikaz dijelova prostorne jedinice, unutar kojih je propisano uređenje zone zelenih površina kroz sadnju i rekultiviranje postojećeg zelenila, izvedbu staza, terasa i terena za rekreaciju na otvorenom (uključujući bazene). Za dio terena prostorne jedinice uz prometnicu, prikazan u kartografskim prikazima kao pokos, može se u fazi izvedbe prometnice, utvrditi mogućnost privremene služnosti, a isti se konačno uređuje i modelira u sklopu uređenja terena hotela s pratećim sadržajima.
Također je uz planiranu obodnu prometnicu, u okviru građevinske čestice propisana obveza sadnje drvoreda.

- **Oblikovanjem građevine**, impostacijom u zahvatu, treba ostvariti skladne prostorne odnose unutar mikrocjeline turističke zone, kao i u odnosu na obalni potez Makarske rivijere. Odgovarajuće valorizirati i uvažavati mikroreljef lokacije formiranjem terasastih površina s prostorima za odmor i rekreaciju (tereni i vanjski bazen/i), uz zadržavanje kvalitetnog visokog raslinja i nadopunu sadnjom autohtonih vrsta. Interpolacijom zelenih volumena u plohe terasa negradivog dijela čestice ima za cilj uklapanje kompleksa u sliku okruženja s izgradnjom u pejzažu.
U izgradnji građevina i okoliša (potporni zidovi, terase i sl.) koristiti prirodne materijale (kamen). Visoka kategorija hotela kao i vrijednosti prostora u koji se impostira s utjecajem na formiranje ukupne slike grada s mora, obvezuje na odgovarajuću razinu arhitektonskih dometa u oblikovanju zahvata.

Članak 11.

Prostorna jedinica C1

Prostorna jedinica C1 namijenjena je za izgradnju hotela s minimalno 4 zvjezdice.

Ishođenje lokacijske dozvole moguće je na temelju ovog Plana prema sljedećim uvjetima:

- **Oblik i granice prostorne jedinice** - građevinske čestice hotela određeni su u grafičkom dijelu Plana - kartografski prikaz broj 4 „Načini i uvjeti gradnje“ u mjerilu 1:1000. Veličina građevinske čestice dana je u Tablici 2a i Tablici 2b i iznosi cca 7.283m².
- **Namjena:** ugostiteljsko-turistička složena građevina koju kao funkcionalnu cjelinu čine maksimalno 2 zgrade namijenjene za pružanje usluga smještaja, prehrane, pića te drugih usluga turistima (zabavni, rekreacijski, trgovački i uslužni sadržaji).
- **Uvjeti za funkcionalnu organizaciju:** u glavnoj zgradi hotela broj smještajnih jedinica mora biti jednak ili veći od broja smještajnih jedinica u dependansi. Prijemni hol s recepcijom, te priprema i usluživanje hrane i pića (pružanje usluga doručka i drugih ugostiteljskih usluga) moraju se osigurati u glavnoj zgradi hotela. Ako hotel čini više građevina, među kojima nema zatvorene veze, usluga doručka se mora pružati u svakoj građevini sa smještajnim jedinicama. Smještajne jedinice u hotelu mogu biti sobe i hotelski apartmani (suite), a u dependansi uz navedene smještajne jedinice mogu biti obiteljske sobe (family room). Minimalne površine smještajnih jedinica, kao i ostalih propisanih sadržaja hotela, te sadržaja u zgradama s pratećim sadržajima određene su prema posebnom propisu za odgovarajuću kategoriju - četiri ili pet zvjezdica (Propisi: „Pravilnik o razvrstavanju, kategorizaciji i posebnim standardima ugostiteljskih objekata iz skupine hoteli“ NN 88/07 i „Pravilnik o razvrstavanju i minimalnim uvjetima ugostiteljskih objekata iz skupine restorani, barovi, catering objekti i objekti jednostavnijih usluga“ NN 82/07).

Sastavni dio ponude unutar prostorne jedinice mogu uz osnovne ugostiteljsko-turističke usluge (smještaj, prehrana i piće) biti prateći sadržaji (ugostiteljski, zabavni, rekreacijski i uslužni). Ovi sadržaji mogu se realizirati unutar građevina osnovne namjene (glavna zgrada hotela i depandansa sa smještajnim kapacitetima), te unutar površine u kojoj je moguća gradnja kao zasebna građevina pratećih sadržaja (ako se ne gradi depandansa).

- **Maksimalni koeficijent izgrađenosti** za nadzemni dio građevine/a je 0,35. Ako se iznad podzemnih potpuno ukopanih dijelova građevina uređuju kolne, pješačke ili parkirališne površine, ili ako se grade otvoreni bazeni i terase na terenu, nadzemni k_{ig} se može povećati za maksimalno 0,15. Maksimalni koeficijent izgrađenosti za podzemni dio građevine je 0,6.
- **Maksimalna brutto razvijena površina (nadzemna)** za građevine/u osnovne namjene i građevine s pratećim sadržajima koje se mogu graditi unutar prostorne jedinice - građevinske čestice dana je u Tablici 2b i iznosi $10.195m^2$. Maksimalna brutto razvijena nadzemna površina (dodatna) za terase, balkone, otvorene bazene i slične sadržaje na otvorenom (sjenice, vrtne paviljone), te za površine iznad podzemnih dijelova građevine (parkinzi, prilazi i slično) koji se mogu graditi unutar prostorne jedinice - građevinske čestice, dana je u Tablici 2b i iznosi $1.456m^2$. Nadzemni dijelovi suterenske etaže s osnovnom namjenom obračunavaju se u BRPN. Maksimalna brutto razvijena površina podzemnih, potpuno ukopanih dijelova građevine dana je u Tablici 2b i iznosi $7.283m^2$.
- **Maksimalni broj smještajnih jedinica**, te maksimalni broj ležajeva unutar prostorne jedinice - građevinske čestice dan je u Tablici broj 3 i iznosi:
 - broj smještajnih jedinica 104
 - broj ležaja (max) 208
- **Površina unutar koje je moguće smjestiti građevine** - nadzemni i podzemni dio građevina osnovne namjene (glavnu zgradu hotela i depandansu ili građevinu s pratećim sadržajima) dana je u kartografskom prikazu Plana broj 4.
- **Izvan površine unutar koje se mogu graditi građevine**, u površinama namijenjenim za pejzažno i parkovsko zelenilo, mogu se u razini uređenog terena izvesti tereni za rekreaciju i otvoreni bazeni (površina bazena se pri tome obračunava u ukupno dozvoljeni k_{ig}).
- Površinama unutar koje se može graditi je ujedno definirana i minimalna **udaljenost dijelova građevine/a od međa**. Građevinski pravac se ne određuje.
- **Maksimalna katnost nadzemnog dijela građevine osnovne namjene** (hotel - glavna zgrada i depandansa) je P+5, pri čemu se peta etaža može izvesti do maksimalno 60% tlocrtne površine donjih etaža, a ostala površina pete etaže se može koristiti kao prohodna terasa. Za građevinu s više dilatacija, obračun ukupne površine nadgrađa se prikazuje za cjelovitu građevinu.
Maksimalna katnost građevine s pratećim sadržajima je P + krovna terasa. Na krovnoj terasi je moguća izvedba nadgrađa - ostakljenih i natkrivenih dijelova do 25% površine donje, prizemne etaže.

Građevine mogu imati suterenske etaže (polovicom volumena ili više ukopane u teren) i podrumске etaže, potpuno ukopane u teren.

U građevinama osnovne namjene se može izvesti više podrumskih etaža, radi osiguranja potrebnog broja parkirališnih mjesta.

- **Maksimalna visina** građevina osnovne namjene mjerena od najniže kote uređenog terena uz pročelje do vijenca zadnje etaže može iznositi - 24,0 metra. Ako se planira razvedena forma građevine, na terenu u nagibu, najniža kota terena od koje se računa maksimalna visina se iskazuje za svaku dilataciju. Iznad ove visine mogu se izvesti samo tehnološki dijelovi građevine (strojarnica lifta, klima komore i sl.)
Maksimalna visina građevina s pratećim sadržajima može iznositi 4,5 metra od najniže kote uređenog terena uz građevinu, odnosno dilataciju građevine (osim za dio na kojem se omogućava izvedba nadgrađa).
- **Petu fasadu** građevina rješavati kao ravni krov koji se može tretirati i kao prohodna krovna terasa.
- **Mogućnost kolnog priključenja prostorne jedinice na prometnu površinu**, ostvaruje se sa kolne prometnice na sjeveroistočnoj i jugozapadnoj strani zahvata na dvije pozicije, prema oznakama na kartografskom prikazu broj 4.
- Unutar obuhvata moraju sukladno posebnom propisu („Pravilnik o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti“) biti osigurani uvjeti za nesmetani pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti.
- **Potreban broj parkirališnih/garažnih mjesta** osigurati u skladu s kategorizacijom ugostiteljskih objekata (smještajni dio u glavnoj zgradi i depandansi/ama prema normativu 0,7 PM/smještajnoj jedinici za hotel s 4* te 1,0 PM/smještajnoj jedinici za hotel s 5*), uvećan za jedno parkirališno mjesto na svakih 70m² netto površine dodatnih - pratećih sadržaja (ugostiteljskih, trgovačkih, uslužnih i rekreacijskih) zasebne funkcionalne cjeline unutar prostorne jedinice.
- **Mogućnost priključenja prostorne jedinice na komunalnu i drugu infrastrukturu** ostvaruje se na mrežu (elektro, TK, vodovodnu, odvodnju otpadnih voda) položenu u kontaktnim prometnim površinama.
- U obuhvatu se smješta i 10 kV trafostanica i to unutar građevine, kao slobodnostojeća građevina ili u okviru uređenja terena (u podzidu i sl.). Oblikovanje prilagoditi okruženju i arhitektonskom izričaju za hotel.
- Unutar prostorne jedinice obvezno je osigurati 40% površine kao parkovne nasade i prirodno zelenilo. Kartografskim prikazom br. 4 dan je prikaz dijelova prostorne jedinice, unutar kojih je propisano uređenje zone zelenih površina kroz sadnju i rekultiviranje postojećeg zelenila, izvedbu staza, terasa i terena za rekreaciju na otvorenom (uključujući bazene). Za dio terena prostorne jedinice uz prometnicu, prikazan u kartografskim prikazima kao pokos, može se u fazi izvedbe prometnice, utvrditi mogućnost privremene služnosti, a isti se konačno uređuje i modelira u sklopu uređenja terena hotela s pratećim sadržajima.

Također je uz prometnice, a u okviru građevinske čestice propisana obveza sadnje drvoreda.

- **Oblikovanjem građevine**, impostacijom u zahvatu, treba ostvariti skladne prostorne odnose unutar mikrocjeline turističke zone, kao i u odnosu na obalni potez Makarske rivijere. Odgovarajuće valorizirati i uvažavati mikroreljef lokacije formiranjem terasastih površina s prostorima za odmor i rekreaciju (tereni i vanjski bazen/i), uz zadržavanje kvalitetnog visokog raslinja i nadopunu sadnjom autohtonih vrsta. Interpolacijom zelenih volumena u plohe terasa negradivog dijela čestice ima za cilj uklapanje kompleksa u sliku okruženja s izgradnjom u pejzažu.

U izgradnji građevina i okoliša (potporni zidovi, terase i sl.) koristiti prirodne materijale (kamen). Visoka kategorija hotela kao i vrijednosti prostora u koji se impostira s utjecajem na formiranje ukupne slike grada s mora, obvezuje na odgovarajuću razinu arhitektonskih dometa u oblikovanju zahvata.

Članak 12.

Prostorna jedinica C2

Prostorna jedinica C2 namijenjena je za izgradnju hotela s minimalno 4 zvjezdice.

Ishođenje lokacijske dozvole moguće je na temelju ovog Plana prema sljedećim uvjetima:

- **Oblik i granice prostorne jedinice** - građevinske čestice hotela određeni su u grafičkom dijelu Plana - kartografski prikaz broj 4 „Načini i uvjeti gradnje“ u mjerilu 1:1000. Veličina građevinske čestice dana je u Tablici 2a Tablici 2b i iznosi cca 6.779m².
- **Namjena:** ugostiteljsko-turistička složena građevina koju kao funkcionalnu cjelinu čine maksimalno 2 zgrade namijenjene za pružanje usluga smještaja, prehrane, pića te drugih usluga turistima (zabavni, rekreacijski, trgovački i uslužni sadržaji).
- **Uvjeti za funkcionalnu organizaciju:** u glavnoj zgradi hotela broj smještajnih jedinica mora biti jednak ili veći od broja smještajnih jedinica u depandansi. Prijemni hol s recepcijom, te priprema i usluživanje hrane i pića (pružanje usluga doručka i drugih ugostiteljskih usluga) moraju se osigurati u glavnoj zgradi hotela. Ako hotel čini više građevina, među kojima nema zatvorene veze, usluga doručka se mora pružati u svakoj građevini sa smještajnim jedinicama. Smještajne jedinice u hotelu mogu biti sobe i hotelski apartmani (suite), a u depandansi uz navedene smještajne jedinice mogu biti obiteljske sobe (family room). Minimalne površine smještajnih jedinica, kao i ostalih propisanih sadržaja hotela, te sadržaja u zgradama s pratećim sadržajima određene su prema posebnom propisu za odgovarajuću kategoriju - četiri ili pet zvjezdica (Propisi: „Pravilnik o razvrstavanju, kategorizaciji i posebnim standardima ugostiteljskih objekata iz skupine hoteli“ NN 88/07 i „Pravilnik o razvrstavanju i minimalnim uvjetima ugostiteljskih

objekata iz skupine restorani, barovi, catering objekti i objekti jednostavnih usluga“ NN 82/07).

Sastavni dio ponude unutar prostorne jedinice mogu uz osnovne ugostiteljsko-turističke usluge (smještaj, prehrana i piće) biti prateći sadržaji (ugostiteljski, zabavni, rekreacijski i uslužni). Ovi sadržaji mogu se realizirati unutar građevina osnovne namjene (glavna zgrada hotela i depandansa sa smještajnim kapacitetima), te unutar površine u kojoj je moguća gradnja kao zasebne građevine pratećih sadržaja (ako se ne gradi depandansa).

- **Maksimalni koeficijent izgrađenosti** za nadzemni dio građevine/a je 0,35. Ako se iznad podzemnih potpuno ukopanih dijelova građevina uređuju kolne, pješačke ili parkirne površine, ili ako se grade otvoreni bazeni i terase na terenu, nadzemni k_{ig} se može povećati za maksimalno 0,15. Maksimalni koeficijent izgrađenosti za podzemni dio građevine je 0,6.
- **Maksimalna bruto razvijena površina (nadzemna)** za građevine/u osnovne namjene i građevinu s pratećim sadržajima koje se mogu graditi unutar prostorne jedinice - građevinske čestice dana je u Tablici 2b i iznosi $9.490m^2$. Maksimalna bruto razvijena nadzemna površina (dodatna) za terase, balkone, otvorene bazene i slične sadržaje na otvorenom (sjenice, vrtne paviljone), te za površine iznad podzemnih dijelova građevine (parkinzi, prilazi i slično) koji se mogu graditi unutar prostorne jedinice - građevinske čestice, dana je u Tablici 2b i iznosi $1.355m^2$. Nadzemni dijelovi suterenske etaže s osnovnom namjenom obračunavaju se u BRPN. Maksimalna bruto razvijena površina podzemnih, potpuno ukopanih dijelova građevine dana je u Tablici 2b i iznosi $6.779m^2$.
- **Maksimalni broj smještajnih jedinica**, te maksimalni broj ležajeva unutar prostorne jedinice - građevinske čestice dan je u Tablici broj 3 i iznosi:
 - broj smještajnih jedinica 96
 - broj ležaja (max) 192
- **Površina unutar koje je moguće smjestiti građevine** - nadzemni i podzemni dio građevina osnovne namjene (glavnu zgradu hotela i depandansu ili građevinu s pratećim sadržajima) dana je u kartografskom prikazu Plana broj 4.
- **Izvan površine unutar koje se mogu graditi građevine**, u površinama namijenjenim za pejzažno i parkovsko zelenilo, mogu se u razini uređenog terena izvesti tereni za rekreaciju i otvoreni bazeni (površina bazena se pri tome obračunava u ukupno dozvoljeni k_{ig}).
- Površinama unutar koje se može graditi je ujedno definirana i minimalna **udaljenost dijelova građevine/a od međa**. Građevinski pravac se ne određuje.
- **Maksimalna katnost** nadzemnog dijela građevine osnovne namjene (hotel - glavna zgrada i depandansa) je P+5, pri čemu se peta etaža može izvesti do maksimalno 60% tlocrtne površine donjih etaža, a ostala površina pete etaže se može koristiti kao prohodna terasa. Za građevinu s više dilatacija, obračun ukupne površine nadgrađa se prikazuje za cjelovitu građevinu.

Maksimalna katnost građevine s pratećim sadržajima je P + krovna terasa. Na krovnoj terasi je moguća izvedba nadgrađa - ostakljenih i natkrivenih dijelova do 25% površine donje, prizemne etaže.

Građevine mogu imati suterenske etaže (polovicom volumena ili više ukopane u teren) i podrumске etaže, potpuno ukopane u teren.

U građevinama osnovne namjene se može izvesti više podrumskih etaža, radi osiguranja potrebnog broja parkirališnih mjesta.

- **Maksimalna visina** građevina osnovne namjene mjerena od najniže kote uređenog terena uz pročelje do vijenca zadnje etaže može iznositi - 24,0 metra. Ako se planira razvedena forma građevine, na terenu u nagibu, najniža kota terena od koje se računa maksimalna visina se iskazuje za svaku dilataciju. Iznad ove visine mogu se izvesti samo tehnološki dijelovi građevine (strojarnica lifta, klima komore i sl.)

Maksimalna visina građevina s pratećim sadržajima može iznositi 4,5 metra od najniže kote uređenog terena uz građevinu, odnosno dilataciju građevine (osim za dio na kojem se omogućava izvedba nadgrađa).

- **Petu fasadu** građevina rješavati kao ravni krov koji se može tretirati i kao prohodna krovna terasa.
- **Mogućnost kolnog priključenja prostorne jedinice na prometnu površinu**, ostvaruje se sa kolne prometnice na jugoistočnoj strani zahvata na dvije pozicije, prema kartografskom prikazu broj 4.
- Unutar obuhvata moraju sukladno posebnom propisu („Pravilnik o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti“) biti osigurani uvjeti za nesmetani pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti.
- **Potreban broj parkirališnih/garažnih mjesta** osigurati u skladu s kategorizacijom ugostiteljskih objekata (smještajni dio u glavnoj zgradi i dependansi/ama prema normativu 0,7 PM/smještajnoj jedinici za hotel s 4* te 1,0 PM/smještajnoj jedinici za hotel s 5*), uvećan za jedno parkirališno mjesto na svakih 70m² netto površine dodatnih - pratećih sadržaja (ugostiteljskih, trgovačkih, uslužnih i rekreacijskih) zasebne funkcionalne cjeline unutar prostorne jedinice.
- **Mogućnost priključenja prostorne jedinice na komunalnu i drugu infrastrukturu** ostvaruje se na mrežu (elektro, TK, vodovodnu, odvodnju otpadnih voda) položenom u kontaktnoj prometnoj površini.
- U obuhvatu se smješta i 10 kV **trafostanica** i to unutar građevine, kao slobodnostojeća građevina ili u okviru uređenja terena (u podzidu i sl.). Oblikovanje prilagoditi okruženju i arhitektonskom izričaju za hotel.
- Unutar prostorne jedinice obvezno je osigurati 40% površine kao parkovne nasade i prirodno zelenilo. Kartografskim prikazom br. 4 dan je prikaz dijelova prostorne jedinice, unutar kojih je propisano uređenje zone zelenih površina kroz sadnju i rekultiviranje postojećeg zelenila, izvedbu staza, terasa i terena za rekreaciju na otvorenom (uključujući bazene). Za dio terena prostorne jedinice uz prometnicu, prikazan u kartografskim prikazima kao pokos, može se u fazi izvedbe prometnice, utvrditi mogućnost privremene služnosti, a isti se

konačno uređuje i modelira u sklopu uređenja terena hotela s pratećim sadržajima.

Također je uz Ulicu I.G. Kovačića, u okviru građevinske čestice propisana obveza sadnje drvoreda.

- **Oblikovanjem građevine**, impostacijom u zahvatu, treba ostvariti skladne prostorne odnose unutar mikrocjeline turističke zone, kao i u odnosu na obalni potez Makarske rivijere. Odgovarajuće valorizirati i uvažavati mikroreljef lokacije formiranjem terasastih površina s prostorima za odmor i rekreaciju (tereni i vanjski bazen/i), uz zadržavanje kvalitetnog visokog raslinja i nadopunu sadnjom autohtonih vrsta. Interpolacijom zelenih volumena u plohe terasa negradivog dijela čestice ima za cilj uklapanje kompleksa u sliku okruženja s izgradnjom u pejzažu.

U izgradnji građevina i okoliša (potporni zidovi, terase i sl.) koristiti prirodne materijale (kamen). Visoka kategorija hotela kao i vrijednosti prostora u koji se impostira s utjecajem na formiranje ukupne slike grada s mora, obvezuje na odgovarajuću razinu arhitektonskih dometa u oblikovanju zahvata.

3. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI

Članak 13.

Na području obuhvata Plana nije predviđena gradnja građevina društvenih djelatnosti. U sklopu hotela, kao prateći sadržaji se mogu rješavati prostori za pružanje zdravstvenih usluga i skrbi o djeci, ljekarne i slično.

4. UVJETI I NAČIN GRADNJE STAMBENIH GRAĐEVINA

Članak 14.

Na području obuhvata Plana nije predviđena gradnja stambenih građevina ni gradnja stanova u sklopu građevina ugostiteljsko turističke namjene.

5. UVJETI GRAĐENJA, ODNOSNO GRADNJE, REKONSTRUKCIJE I OPREMANJA PROMETNE, TELEKOMUNIKACIJE I KOMUNALNE MREŽE S PRIPADAJUĆIM OBJETIMA I POVRŠINAMA

Članak 15.

Planom su dana rješenja infrastrukturne mreže - objekti i uređaji, a prikaz istih je dan u kartografskim prikazima elaborata Plana broj 2A, 2B, 2C, 2D.

5.1. Uvjeti gradnje prometne mreže

Članak 16.

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 (osi 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 pješackog 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.

Situacijsko rješenje

U daljnjem tekstu navedeni su osnovni elementi tehničkog oblikovanja za svaku prometnicu, s napomenom da je ovaj tekst u uskoj vezi s priloženim situacijskim prikazom. Planirane visinske kote svih prometnica, križanja i kolnih prilaza u sklopu obuhvata Plana rezultat su rada s digitalnim modelom terena izrađenim iz raspoložive topografske podloge mjerila 1:1000. Stoga, ako se prilikom izrade daljnje tehničke dokumentacije (na detaljnijoj podlozi) iznađe optimalnije rješenje moguće ih je mijenjati, što se neće smatrati izmjenom Plana.

Sve prometnice definirane su na situacijskim prikazima, kako regulacijskim linijama, tako i visinskim kotama raskrižja, koje su rezultat izrađenih uzdužnih presjeka.

Ulica Ivana Gorana Kovačića (osi 2) kategorizirana je kao sabirna ulica. Planirana je s dva prometna traka za motorni promet širine po 3,0 m na dijelu uzvan križanja s osi 1 odnosno s tri prometna traka širine po 3,0 m u zoni križanja s osi 1. Uz rub kolnika planirana je izvedba nogostupa širine 2,0 m uz oba ruba kolnika. Završni dio ove prometnice u dužini od 60 m od stacionaže 0+520 do kraja zahvata planiran je s profilom kolno-pješacke prometnice ukupne širine 5,0 m.

Na cijeloj dužini osi 2 predviđen je dvosmjerni režim prometa.

Na trasi osi 2 planirana su dva križanja, ranije navedeno križanje s osi 1 na stacionaži 0+123,164 m i križanje s osi 3 na stacionaži 0+355,000 m, kolno-pješacki odvojak prema teniskim igralištima izvan granice plana na stacionaži 0+515,000 m i odvojak obalne šetnice (osi 4) na stacionaži 0+580,209 na završetku osi 2.

Osim križanja s javnim prometnim površinama s osi 2 planirani su kolni priključci prostornih jedinica C1 i C2, kolni priključak na javnu prometnu površinu prostorne jedinice A1 s pristupom prostornoj jedinici A2 putem služnosti prolaza i provoza te drugi kolni priključak prostorne jedinice A1 sa služnošću provoza - okretišta za interventna vozila.

Niveleta osi 2 vođena je tako da cijelom dužinom trase maksimalno prati postojeću liniju terena kako bi se minimizirao nepovoljan utjecaj izgradnje prometnice na prirodni okoliš. Sva križanja i kolni priključci projektirana su s visinskim kotama koje omogućuju izvedbu križanja u skladu sa zahtjevima tehničke regulative. Maksimalni primijenjeni uzdužni nagib osi 2 iznosi 12% što udovoljava važećem Pravilniku o uvjetima za vatrogasne pristupe.

Priključni horizontalni i vertikalni radijusi na svim križanjima omogućuju nesmetan prolazak odgovarajućih tipova vozila što je provjereno odgovarajućim računalnim programom za praćenje trajektorija kretanja vozila.

Priključna ulica - os 3 spaja se na prometnu mrežu priključenjem na os 2. Planirana je s dva prometna traka za motorni promet širine po 3,0 m na cijeloj dužini zahvata. Uz rub kolnika planirana je izvedba nogostupa širine 2,0 m uz oba ruba kolnika. Na lokaciji križanja odgovarajućim priključnim radijusima uklopnjena je u geometriju osi 2.

Kolno priključenje na os 3 ostvaruju prostorne jedinice B1, B2 i C1.

Niveleta osi 3 je ispružena i cijelom je dužinom vođena s minimalnim uzdužnim nagibom od 0,5% koji je na lokaciji križanja prilagođen uklapanju u visinski položaj osi 2. Trasa osi 3 izvedena je u blagom zasjeku maksimalno prateći postojeću topografiju terena.

Na cijeloj dužini osi 3 predviđen je dvosmjerni režim prometa.

Obalna šetnica (os 4) planirana je kao pješačka prometnica s mogućnošću interventnog prolaza vozila. Njene tehničke značajke detaljno su opisane u točki 5.1.2., stavku pješačke površine.

Načini i uvjeti gradnje prometne i ulične mreže

Svi infrastrukturni zahvati na području Plana moraju se obavljati tako da se prethodnim istraživanjima osigura ispravnost zahvata i onemogući narušavanje kakvoće zemljišta bilo kakvim oštećenjima ili onečišćenjima.

Prometne površine na području obuhvata Plana prikazane su u Kartografskom prikazu broj 2a. Prometna i ulična mreža, koji je izrađen u mjerilu 1:1000 na topografsko-katastarskom planu.

Izgradnja i uređenje planiranih prometnica provest će se u skladu s odredbama ovog Plana uz poštivanje zakonske i tehničke regulative s područja prometne sigurnosti i izgradnje cestovne infrastrukture te predviđenim protupožarnim mjerama i mjerama zaštite na radu uz pridržavanje zahtjeva zaštite okoliša, te obvezatno na temelju odgovarajuće tehničke dokumentacije - idejnih projekata za ishođenje lokacijskih dozvola kojima će se definirati faznost izgradnje i glavnih projekata na koje se ishodi potvrda od nadležnog tijela.

5.1.1. Javna parkirališta i garaže

Parkirališta

Potreban prostor i površine za potrebe prometa u mirovanju osiguravaju se unutar građevnih parcela, prema odredbama ovog Plana (normativi dani u okviru uvjeta za građenje stambenih objekata).

U obuhvatu nema planiranih javnih garaža.

Obzirom na dopuštenu podzemnu izgrađenost i mogućnost izvedbe više podrumskih etaža preporuča se izvedba dodatnih parkirališnih/garažnih kapaciteta u odnosu na minimalno propisane za planirani broj smještajnih kapaciteta i njihovih pratećih sadržaja. Za taj dodatni dio kapaciteta parkirališta moguće je utvrditi i kontrolirani javni režim korištenja.

5.1.2. Trgovi i druge veće pješačke površine

U obuhvatu nema planiranih trgova.

Pješačke površine

Pješačke površine su projektirane kao obostrani nogostupi uz rub kolnika osi 2 i osi 3, kolno-pješački produžetak na završnom dijelu zahvata osi 2 te kao obalna šetnica uz jugozapadnu granicu obuhvata Plana - os 4.

Nogostupi uz os 2 i os 3 predviđeni su sa širinom 2,0 m što uključuje prometni profil nogostupa za dva reda pješaka i zaštitnu širinu od 0,5 uz rub kolnika.

Kolno-pješački produžetak osi 2 u dužini od 60 m projektiran je sa širinom prometnog profila od 5,0 m.

Širina obalne šetnice (os 4) iznosi 3,5 m. Šetnica je projektirana tako da može poslužiti i kao kolni prilaz za interventna vozila za dužobalne sadržaje te stoga treba voditi računa o njenoj konstrukciji kako bi bila sposobna bez oštećenja podnijeti takvo opterećenje. Na središnjem dijelu šetnice, između stacionaža 0+100 i 0+150 potrebno je u okviru zahvata A1 izvesti proširenje prometnog profila na način određen u kartografskom prikazu 2.1. kako bi se omogućilo nesmetano mimoilaženje dvaju interventnih vozila.

Uzdužni nagibi primijenjeni na osi 4 u skladu su za zahtjevima pješačkog i biciklističkog prometa.

Idejnim projektima za pojedine dionice ulica i njima pripadajućih pješačkih površina, uključujući obalnu šetnicu, definirati rješenja prihvatljiva za korištenje osobama smanjenje pokretljivosti što uključuje obvezatnu izvedbu rampa za invalidska ili dječja kolica uza sve pješačke prijelaze.

Sve pješačke površine potrebno je rasvijetliti javnom rasvjetom i riješiti površinsku odvodnju oborinskih voda.

5.2. Uvjeti gradnje telekomunikacijske mreže

Članak 17.

Telekomunikacijska mreža je prikazana u kartografskom prikazu 2B Plana, položaj je orijentacijski definiran unutar prometnih površina, te se u postupku ishođenja lokacijske dozvole definira ezgatna trasa uz koordinaciju s ostalim komunalnim instalacijama.

Za spajanje građevina na postojeću telekomunikacijsku mrežu treba izvršiti sljedeće:

- potrebno je osigurati koridore za trasu distributivne telekomunikacijske kanalizacije DTK.
- planirani priključak izvesti u najbližem postojećem kabelskom zdencu što bliže postojećem UPS-u.
- izvesti priključke na postojeću DTK.
- koridore telekomunikacijske infrastrukture planirati unutar kolnih i kolno-pješačkih prometnica.
- pri planiranju odabrati trasu udaljeno u odnosu na elektroenergetske kabele.
- koristiti kabelske zdence prema zahtjevima vlasnika telekomunikacijske infrastrukture kao tip MZ-D(0,1,2,3).
- gdje se očekuje promet teških motornih vozila na otvore zdenaca ugraditi poklopce nosivosti 400 kN, a za ostale nosivosti 150 kN.
- pri paralelnom vođenju DTK s ostalim infrastrukturnim instalacijama poštivati sljedeće minimalne udaljenosti:

DTK - energetska kabel do 10kV	0,5 m
DTK - energetska kabel do 35kV	1,0 m
DTK - energetska kabel preko 35kV	2,0 m
DTK - telefonski kabel Ø	0,5 m
DTK - vodovodna cijev promjera do 200mm	1,0 m
DTK - vodovodna cijev promjera preko 200mm	2,0 m
DTK - cijev kanalizacijskih voda	1,0 m

- pri križanju DTK s ostalim infrastrukturnim instalacijama poštivati sljedeće minimalne udaljenosti:

DTK - energetska kabel	0,5 m
DTK - tk podzemni kabel	0,5 m
DTK - vodovodna cijev	0,15 m
- Izgradnju planirane distributivne telekomunikacijske kanalizacije i ostale TK infrastrukture u potpunosti je potrebno izvesti u skladu sa Pravilnikom o tehničkim uvjetima gradnje i uporabe TK infrastrukture (NN 88/01).
- Dubina rova u kojeg se polaže cijev iznosi 0.8 m u nogostupu i zemljanom terenu a ispod kolnika 1.2 m od konačnog nivoa asfalta. Cijev koja se polaže u rov, polaže se u pijesak 10 cm ispod i 10 cm iznad cijevi. Zatrpavanje se dalje nastavlja materijalom iskopa do konačne nivelete terena. Širina koridora za polaganje cijevi distributivne telekomunikacijske kabelske kanalizacije iznosi oko 0,4 do 0,5 m.

5.3. Uvjeti gradnje komunalne infrastrukturne mreže

Članak 18.

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 ishođenja lokacijske dozvole, kroz koordinaciju komunalnih instalacija u idejnom projektu, te se neće smatrati izmjenom Plana.

5.3.1. Elektroenergetska mreža

Članak 19.

Za napajanje UPU-a Makarska Zapad 1 potrebno je izgraditi-rekonstruirati sljedeće:

- Izgraditi-rekonstruirati trafostanicu 110/10(20) kV „Makarska“, 2x20(40) MVA
- Izgraditi četiri trafostanice 10-20/0,4 kV, instalirane snage 1000 kVA.
- Izgraditi tri trafostanice 10-20/0,4 kV, instalirane snage 630 kVA.
- Izgraditi 2xKB 10(20) kV iz TS 110/10(20) kV u trasi ceste za Veliko brdo do područja UPU-a.
- Izgraditi KB 20(10) rasplet unutar granica UPU-a za interpolaciju planiranih trafostanica
- Izgraditi javnu rasvjetu ulične mreže unutar UPU-a.

Za izgradnju mreže i objekata iz prethodnog teksta, a koji su izvan obuhvata UPU-a, lokacijske dozvole se temelje na odredbama PPUG-a. Prilikom gradnje elektroenergetskih objekata u obuhvatu UPU-a treba primijeniti sljedeće uvjete:

- prostor za trafostanice 10-20/0,4 kV mora biti minimalno 7x6 m (posebno za trafostanice instalirane snage 2x1000 kVA minimalna veličina je 8x8 m), a lokaciju odabrati tako da se osigura pristup vozilom radi gradnje, održavanja i upravljanja, a u pravilu se postavljaju u središtu konzuma, tako da se osigura kvalitetno napajanje do krajnjih potrošača na izvodima.
- dubina kablskih kanala iznosi 0,8m u slobodnoj površini ili nogostupu, a pri prelasku kolnika dubina je 1,2m.
- širina kablskih kanala ovisi o broju i naponskom nivou paralelno položenih kabela.
- na mjestima prelaska preko prometnica kabele 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 kablске trase obavezno se polaže uzemljivačko uže Cu 50mm².

- 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°
- kabelski rasplet u kartografskom prikazu Plana broj 2D je, orijentacijski, te se ovisno o položaju trafostanice čija će se lokacija unutar svake prostorne jedinice odrediti u postupku ishoda lokacijske dozvole i uz suglasnost HEP-a, mogu prilagoditi zahtjevima i uvjetima koji iz navedenog postupka proizlaze.

Trafostanice se smještaju unutar prostornih jedinica A1 (2x1000 kVA), A2 (1x1000 kVA), B1 (1x630kVA), B2 (1x630 kVA), c1 (1x1000 kVA) i C2 (1x630 kVA). Trafostanice mogu biti locirane u okviru građevine ili uređenja terena iste, a preporuča se lociranje što bliže centru konzuma i prometnim površinama.

5.3.2. Vodoopskrbna mreža

Članak 20.

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).

5.3.3. Odvodnja otpadnih voda

Članak 21.

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.

Oborinske vode

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 odvede 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.)

Fekalne vode

Fekalna kanalizacija unutar zone obuhvata sastavni je dio sustava Biloševac. Do izgradnje uređaja za pročišćavanje otpadnih voda u zoni Biloševca, fekalne vode s objekata unutar UPU-a idu u kanalizacijski sustav grada Makarske (priključuju se na postojeću fekalnu kanalizaciju autokampa).

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.

5.3.4. Plinoopskrba

Članak 22.

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.

6. UVJETI UREĐENJA JAVNIH ZELENIH POVRŠINA

Članak 23.

Na području obuhvata Plana propisana je obveza uređenja i realizacije prirodnog i parkovnog zelenila na 40% površine prostornih jedinica - čestica hotela.

Javne zelene površine u obliku zaštitnog zelenila, formiraju se ovim Planom na kontaktu zone s državnom cestom D8 i zoni križanja pristupne ceste ulice I.G. Kovačića s D8. Zaštitne zelene površine uređuju se održavanjem postojećeg raslinja - dijela borove šume koja na dugom potezu uz glavni cestovni pristup Makarskoj iz pravca Baške vode predstavlja zatečenu vrijednost i kvalitetu u doživljaju prostora koja se mora očuvati. Uz održavanje postojećeg zelenila, moguća je obnova

sadnjom novih stablašica autohtone vrste, sadnja niskog raslinja, kao i uređenja manjih pješačkih površina staza i odmorišta sa klupama i drugom urbanom opremom, postava informacijskog punkta - panoa, manje fontane i sl.

Zelene površine u obuhvatu Plana su prikazane u grafičkom dijelu elaborata, kartografski prikaz broj 1 „Korištenje i namjena površina“, broj 3 „Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina“, te broj 4 „Način i uvjeti gradnje“, sve u mjerilu 1:1000.

7. MJERE ZAŠTITE PRIRODNIH I KULTURNO-POVIJESNIH CJELINA I GRAĐEVINA I AMBIJENTALNIH VRIJEDNOSTI

Članak 24.

- (1) Obuhvat Plana se nalazi unutar zaštićenog obalnog područja sukladno Zakonu o prostornom uređenju, 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.
- (2) U obuhvatu Plana nema prostora ni građevina formalno-pravno zaštićenih po Zakonu o zaštiti prirode i Zakonu o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara.
- (3) 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.
- (4) 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.
- (5) 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.

8. POSTUPANJE S OTPADOM

Članak 25.

UVJETI ZA IZGRADNJU I UREĐENJE PROSTORNIH JEDINICA, A U ODNOSU NA POSTUPANJE S OTPADOM:

U prostoru obuhvaćenim Planom, u postupanju s otpadom se moraju osigurati odgovarajuće lokacije za svaku prostornu jedinicu - česticu zasebno, odakle se otpaci prikupljaju i odvoze na odlagalište koje koristi Grad Makarska, odnosno u Centar za postupanje s otpadom Splitsko - dalmatinske županije (nakon njegove izgradnje).

Uvjeti koji se za izgradnju hotela, a u odnosu na postupanje s otpadom definiraju lokacijskom dozvolom:

- za odlaganje otpada potrebno je osigurati prostor za smještaj kanti/kontejnera, a koji mora imati nepropusnu podlogu (asfalt, beton) s odvodnjom i ispuštom u kanalizacijski sustav ako se izvodi na otvorenom prostoru. Posude za prikupljanje otpada je moguće smjestiti i u prostore unutar planiranih objekata,
- predvidjeti primarnu selekciju otpada postavljanjem kanti/kontejnera za različite vrste otpada,
- osigurati pristup komunalnog vozila do mjesta gdje se otpad privremeno odlaže u kantama/kontejnerima,
- otpad iz separatora/taložnika sakupljati u posebni kontejner i tretirati prema propisu od strane ovlaštene tvrtke.

UVJETI ZA IZGRADNJU JAVNO-PROMETNIH POVRŠINA, A U ODNOSU NA POSTUPANJE S OTPADOM:

- osigurati odgovarajuće posude - kante za smeće uz nogostupe, pješačke staze i odmorišta.

9. MJERE SPREČAVANJA NEPOVOLJNOG UTJECAJA NA OKOLIŠ

Članak 26.

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 izgradnje i korištenju, propisuju se u daljnjem tekstu.

9.1. Zaštita tla

Članak 27.

Prostore predviđene za ozelenjavanje (zadržavanje postojećeg fonda zelenila) urediti bez većih zahvata u konfiguraciju terena, izvedbom zidova/podzida prema zakonu gradnje (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 terenu 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 prostorima jedinica A2, urediti uz sanaciju podzida terasastih površina, nadalje održavati i ozelenjavati.

9.2. Zaštita voda

Čanak 28.

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 izgradnja sustava odvodnje, te propisanom III kategorijom uređenosti građevinskog zemljišta (visoko uređeno građevinsko zemljište).

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

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

9.3. Zaštita mora

Članak 29.

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

Mjera 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.

9.4. Mjere zaštite kakvoće zraka

Članak 30.

Područje obuhvaćeno Planom pripada I kategoriji kvalitete zraka. Kakvoću zraka treba zadržati na postojećoj visini 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.

9.5. Mjere zaštite od buke

Članak 31.

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.

9.6. Zaštita od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti

Članak 32.

9.6.1. Mjere zaštite od požara:

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, koji se daju u stavku 2 ovog članka.
- „1. u slučaju da će se u objektima stavljati u promet, koristiti i skladištiti zapaljive tekućine i plinovi potrebno je postupiti sukladno oderdbi članka 11. zakona o zapaljivim tekućinama i plinovima (NN br. 108/95).
2. Mjere zaštite od požara projektirati u skladu s pozitivnim hrvatskim i preuzetim propisima koji reguliraju ovu problematiku s posebitom pozornošću na:
- Pravilnik o uvjetima za vatrogasne pristupe (NN br. 35/94, 142/03).
 - Pravilnik o hidrantskoj mreži za gašenje požara (NN br. 08/06).
 - Pravilnik o zaštiti od požara ugostiteljskih objekata (NN br. 100/99).
3. Građevina mora biti udaljena od susjednih građevina najmanje 4 m ili manje ako se dokaže uzimajući u obzir požarno opterećenje, brzinu širenja požara, požarne karakteristike materijala građevina, veličinu otvora na vanjskim zidovima građevina i dr. da se požar neće prenijeti na susjedne građevine.
4. Izlazne putove iz građevina projektirati u skladu s američkim smjernicama NFPA 101 (izdanje 2003.)
5. Elemente građevinskih konstrukcija i materijala, protupožarne zidove, prodore cjevovoda, električnih instalacija te okna i kanala kroz zidove i stropove, ventilacijske vodove, vatrootporna i dimnonepropusna vrata i prozore, zatvarače za zaštitu od požara, ostakljenja otporna prema požaru, pokrov, podne obloge i premaze projektirati i izvesti u skladu s hrvatskim normama HRN DIN 4102.
6. Garaže projektirati prema austrijskim standardu za objekte za parkiranje TRVB N 106, a sprinkler uređaj projektirati shodno njemačkim smjernicama VDS.
7. Za zahtjevne građevine potrebno ja ishoditi posebne uvjete građenja Policijske uprave Splitsko-dalmatinske kojim se utvrđuju posebne mjere zaštite od požara, te na osnovu istih izraditi elaborat zaštite od požara koji će biti podloga za izradu glavnog projekta.
8. U glavnom projektu, unutar programa kontrole i osiguravanja kvalitete, navesti norme i propise prema kojima se dokazuje kvaliteta ugrađenih proizvoda i opreme glede zaštite od požara , utvrditi odredbe pripremljenih propisa i normi u svezi osiguranja potrebnih dokaza kvalitete ugrađenih konstrukcija proizvoda i opreme, kvalitete radova, stručnosti djelatnika koji su tu ugradnju obavili, kao i potrebnih ispitivanja ispravnosti i funkcionalnosti.“

Članak 33.

9.6.2. Mjere zaštite od potresa:

Obuhvat Plana se nalazi u zoni IX stupnja MCS, pa sve građevine moraju biti dimenzionirane sukladno tom podatku.

Udaljenost između građevina iznosi $H1/2 + H1/1+5$ metara, a može biti manja ako se tehničkom dokumentacijom dokaže da u slučaju ratnih razaranja rušenje i građevine neće ugroziti živote ljudi i izazvati oštećenja na drugim objektima.

Udaljenost nadzemnog dijela građevina od prometnica utvrđena je kartografskim prikazom broj 4, iznosi minimalno 10 metara, a maksimalna visina građevina od najnižeg dijela terena uz pročelje iznosi 24,0 metara, da se kolnici prometnica prema propisanom nalaze izvan zone rušenja.

Članak 34.

9.6.3. Mjere zaštite od ratnih opasnosti:

Radi zaštite i spašavanja ljudi, materijalnih i drugih dobara od opasnosti i posljedica prirodnih, tehničko-tehnoloških, ekoloških nesreća, te ratnih razaranja, Prostornim planom uređenja Grada Makarske određena je gradnja skloništa i drugih objekata za zaštitu prema Pravilniku o kriterijima za određivanje gradova i naseljenih mjesta u kojima se moraju graditi skloništa i drugi objekti za zaštitu. PPUG-om su određene lokacije skloništa, a prikaz istih dan je u kartogramom III „Raspored skloništa po Gradu Makarskoj“, prema kojem jena udaljenosti cca 300 metara istočno od obuhvata ugostiteljsko-turističke zone Makarska zapad 1 planirana izgradnja skloništa.

Ovim UPU-om se propisuje sljedeće:

Unutar podrumskog dijela građevina ugostiteljsko-turističke namjene osigurati prostore dvonamjenskog korištenja u kojima je moguće osigurati zaklon ljudi (korisnika-gostiju i zaposlenika).

10. MJERE PROVEDBE PLANA

Članak 35.

10.1. Obveza izrade detaljnih planova uređenja

Za područje obuhvata Plana ne određuje se obveza izrade detaljnog plana uređenja. Lokacijske dozvole za izvedbu planiranih zahvata ishode se temeljem ovog Plana.

Članak 36.

10.2. Rekonstrukcija građevina čija je namjena protivna planiranoj namjeni

Unutar obuhvata Plana manji pomoćni objekti nekadašnjeg kampa predviđaju se za uklanjanje.

III ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 37.

Plan je izrađen u 7 izvornika, ovjerenih potpisom predsjednika Gradskog vijeća i pečatom Gradskog vijeća Grada Makarske.

Izvornik Plana čuva se u Odjelu za upravljanje imovinom, prostorno uređenje i zaštitu okoliša Grada Makarske.

Članak 38.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u Glasniku Grada Makarske.

KLASA:
URBROJ:
Makarska, prosinac 2008.

PREDSJEDNIK GRADSKOG VIJEĆA
dr. Damir Mendeš