

TEKSTUALNI DIO

ODREDBE ZA PROVOĐENJE PLANA

I TEMELJNE ODREDBE

Članak 1.

Donosi se Urbanistički plan uređenja Turističke zone Racetinovac (u nastavku teksta: Plan), kojeg je izradio Institut IGH d.d., u koordinaciji s nositeljem izrade Općinom Okrug.

Članak 2.

- (1) Plan se donosi za prostor obuhvata određen Prostornim planom uređenja Općine Okrug (Službeni glasnik Općine Okrug br. 10/06, 5/08 i 3/09).
- (2) Plan obuhvaća:
 - kopneni dio površine 30,3 ha između osi lokalne ceste LC 67109 Okrug Gornji - Okrug Donji na jugu i obale uvale Racetinovac na sjeveru, a zapadnu i istočnu granicu formiraju granice čestica sukladno granicama građevinskog područja određenog PPUO-om,
 - morski, južni dio akvatorija uvale Racetinovac površine 5,01 ha

Granice obuhvata UPU-a prikazane su u grafičkom dijelu elaborata na kartografskim prikazima u mjerilu 1:1000.

Članak 3.

- (1) Plan se temelji na smjernicama i ciljevima Prostornog plana uređenja Općine Okrug i Programa mjera za unapređenje stanja u prostoru Općine Okrug (Službeni glasnik Općine Okrug br. 3/07). 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 Turističke zone Racetinovac“, 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).

KNJIGA I

OPĆI DIO

A Tekstualni dio- Odredbe za provođenje

1. UVJETI ODREĐIVANJA I RAZGRANIČAVANJA POVRŠINA JAVNIH I DRUGIH NAMJENA
2. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI
3. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI
4. UVJETI I 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

- 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

- OBRAZLOŽENJE URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA

POLAZIŠTA

- 1.1 Položaj, značaj i posebnosti dijela područja u prostoru Općine Okrug
 - 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

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

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

- **IZVOD IZ PPUO OKRUG**
- **PROGRAM MJERA ZA UNAPREĐENJE STANJA U PROSTORU OPĆINE OKRUG**
- **STRUČNE PODLOGE NA KOJIMA SE TEMELJE PLANSKA RJEŠENJA:**
 - KONZERVATORSKA PODLOGA ZA UPU (dr. sc. Stanko Piplović)
 - UREĐENJE OBALNOG POJASA PODRUČJA RACETINOVAC S LUKOM NAUTIČKOG TURIZMA (IGH d.d.)
 - GEOMEHANIČKA STUDIJA (IGH d.d.)
- **POPIS PROPISA KOJE JE BILO POTREBNO POŠTIVATI U IZRADI PLANA**
- **ZAHTJEVI I MIŠLJENJA IZ ČLANKA 79 I ČLANKA 94 ZAKONA**
- **IZVJEŠĆA O PRETHODNOJ I JAVNOJ RAŠPRAVI**
- **EVIDENCIJA POSTUPKA IZRADA I DONOŠENJA PLANA**
- **SAŽETAK ZA JAVNOST**

II ODREDBE ZA PROVOĐENJE

1. UVJETI ODREĐIVANJA I RAZGRANIČAVANJA POVRŠINA POJEDINIHM NAMJENA Članak 5.

- (1) Uvjeti za određivanje korištenja i namjene površina temeljeni su na:
- obilježjima prostora i ciljevima razvoja
 - valorizaciji postojeće prirodne sredine
 - održivom korištenju prostora i okoliša
 - planiranom kapacitetu - broju korisnika zone
- (2) Turistička zona Racetinovac, je prostor izdvojenog građevinskog područja izvan naselja; namijenjena je za izgradnju sadržaja ugostiteljsko-turističke namjene T2 (turističko naselje) i luke nautičkog turizma prema osnovnim uvjetima izgradnje određenim PPUO-om Okruga. Prema položaju zone u obalnom području i zakonskim obvezama propisanim za zaštićeno obalno područje mora, u planskim rješenjima se definira:
- mogućnost pristupa obali javnim cestovno-pješačkim pristupom 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 zone 100 metara udaljene od obalne crte, a građevine s pratećim sadržajima (ugostiteljski, trgovački, uslužni, zabavni, športski i rekreacijski) u zoni 70 metara od obalne crte
 - položaj, veličina, a osobito visina građevina usklađuju se s obilježjima krajolika i zatečene izgradnje u obalnom potezu naselja
 - gustoća korištenja unutar obuhvata UPU-a Turističke zone (kopneni dio) iznosi 39,62 kreveta/ha
 - izgrađenost pojedine prostorne cjeline ugostiteljsko-turističke namjene određena je ovim Planom prema karakteristikama i tipologiji izgradnje, te iznosi manje od 30%, tj. $kig < 0,3$; iskorištenost prostornih cjelina određena Planom također ovisi o karakteristikama prostora i vrsti izgradnje, te iznosi manje od 0,8 ($kis < 0,8$).
 - najmanje 40% površine prostornih jedinica - građevinskih čestica ugostiteljsko-turističke namjene prema odredbama ovog Plana 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: T1 hotelski kapaciteti; T2 turističko naselje - smještajni kapaciteti u hotelima, paviljonima i vilama, te prateći sadržaji; T2-3 turističko naselje - pretežito smještajni kapaciteti / apartmani u vilama i T2-4 ljetnikovac - zaštićeno kulturno dobro.
 - sportsko-rekreacijska namjena: R1-2 sport i rekreacija
R3 uređena plaža (R3-1 kopneni dio i R3-2 morski dio)
 - javne zelene površine Z1
 - luka posebne namjene LN (kopneni i morski dio)
 - infrastrukturne i prometne površine (kolne, kolno-pješačke, pješačke površine i parkirališta)

(4) Iskaz površina daje se u Tablici 1

Tablica 1

Namjena			Površina m ²	Udio u obuhvatu %	
Kopneni dio	ugostiteljsko-turistička	T1	hotel s dependansama i pratećim sadržajima	21.136	6,98
		T2	smještajni, turistički sadržaji (hoteli, paviljoni, vile), te prateći sadržaji	85.839	28,34
		T2-3	smještajni, turistički sadržaji - vile	32.666	10,79
		T2-4	ljetnikovac - zaštićeni spomenički kompleks	943	0,31
	sportsko-rekreacijska	R1-2	sport i rekreacija	53.994	17,83
		R3	uređena plaža	13.496	4,45
	javno zelenilo	Z1	park/izvorni pejzaž	30.575	10,09
	marina	LN	luka posebne namjene	14.012	4,63
	infrastrukturne površine	IS	infrastrukturni sustavi (trafo i crpne stanice i uređaji)	2.048	0,68
			prometne površine (kolne, kolno-pješačke, pješačke)	44.860	14,81
		P	parkiralište	3.309	1,09
	Obuhvat UPU-a			302.878	100% = 85,8 %
	Akvtorij	rekreacija	R3	uređena plaža	33.246
marina		LN	luka posebne namjene	16.865	33,66
Obuhvat UPU-a			50.111	100% = 14,2 %	
Ukupni obuhvat UPU-a			302.878+50.111=352.989	85,8+14,2=100%	

2. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI

Članak 6.

- (1) Na površini ugostiteljsko-turističke namjene T1 dopuštena je gradnja turističke smještajne građevine vrste hotel visoke kategorije s dependansama, pratećim ugostiteljskim, zabavnim, rekreacijskim, trgovačkim i ostalim uslužnim sadržajima.
- (2) Na površinama ugostiteljsko-turističke namjene T2 dopuštena je u zoni preko 100 metara od obalne crte gradnja turističkih smještajnih građevina vrste hoteli, paviljoni, vile, te gradnja pratećih ugostiteljskih, uslužnih, trgovačkih i zabavnih sadržaja; u dijelu zone T2 udaljenoj 70-100 metara od obalne crte dozvoljena je izgradnja pratećih sadržaja: ugostiteljskih, uslužnih, trgovačkih, zabavnih i sportsko-rekreacijskih.
- (3) Na površinama ugostiteljsko-turističke namjene T2-3 dopuštena je u zoni preko 100 metara od obalne crte izgradnja smještajnih kapaciteta tipa vile, a u zoni 70-100 metara od obalne crte izgradnja pratećih sadržaja: ugostiteljstva, usluga, trgovine i sporta i rekreacije.
- (3) „Pravilnikom o razvrstavanju, kategorizaciji i posebnim standardima ugostiteljskih objekata iz skupine hoteli“ (NN 88/07, 58/08 i 62/09), propisani su uvjeti za vrste i kategorije tih ugostiteljskih objekata, te se isti primjenjuju za građevine planirane u okviru turističke zone Racetinovac. Člankom 10, stavak 6 propisana je vrsta objekata koji se mogu planirati unutar vrste Turističko naselje, temeljem koje odredbe se propisuje smještaj pojedinih vrsta građevina iz skupine hoteli u pojedinim prostornim cjelinama unutar ovog UPU-a.
- (4) Savjet prostornog uređenja RH izradio je „Kriterije za planiranje turističkih predjela obalnog područja mora“ (Zagreb, lipanj 2009, izdavač MZOPUG), kojim su definirane smjernice za planiranje samostalnih smještajnih turističkih jedinica u Turističkom naselju- vila, a koje se prema članku 10, stavak 7 „Pravilnika o razvrstavanju, kategorizaciji i posebnim standardima ugostiteljskih objekata iz skupine hoteli“ mogu nazivati komercijalnim nazivima: vila, paviljon, bungalov itd. Temeljeno na smjernicama, za područje ovog Plana se daje obrazloženje pojma vile i paviljona. Vila je smještajna samostalna funkcionalna turistička jedinica, u pravilu višeg standarda, koja podliježe kategorizaciji. Po tipu građevine i obliku prostorne organizacije može biti samostalna/samostojeća, poluugrađena, ugrađena (niz), grupacija u naseljskoj strukturi- grozdu ili atipična. Jedna vila se tretira kao jedna smještajna jedinica (jedan „ključ“), a preporučeni programski broj ležaja za dimenzioniranje u Planu je do šest ležaja. Paviljon je smještajna građevina u obuhvatu prostorne jedinice ugostiteljsko-turističke namjene, različitih (mogućih) tipoloških arhitektonskih obrazaca, temeljenih na prostornom kontekstu i prirodnim karakteristikama zone i njenog okruženja. Paviljon može imati do šest smještajnih jedinica- apartmana s prosječno po 3 ležaja po smještajnoj jedinici.
- (5) U okviru namjene T2-4 propisuje se obveza rekonstrukcije zaštićenog spomenika kulture - ljetnikovca Racetti prema uvjetima nadležnog Konzervatorskog odjela Ministarstva kulture, uz zadržavanje izvorne namjene.

- (6) Unutar obuhvata Plana formirane su prostorne cjeline (A, B, C, D, E, G) ugostiteljsko-turističke namjene, određene prema prostornim karakteristikama na način da pojedinu cjelinu formiraju smještajni i prateći sadržaji te pripadajuće javne površine (kolne, pješačke, parkirališne, zelene).
- (7) Prostorne cjeline su dalje podijeljene javnim kolnim i pješačkim površinama na prostorne jedinice, za koje se formiraju zasebne građevne čestice u postupku koji prethodi izdavanju dozvola za građenje građevina smještajnih i ostalih sadržaja turističkog naselja.
- (8) Prostorne jedinice formirane i omeđene javno-prometnim površinama mogu predstavljati građevnu česticu, a prikazane su u kartografskom prikazu elaborata Plana broj 4 „Načini i uvjeti gradnje“ u mjerilu 1:1000.
- (9) Prostorni pokazatelji za način korištenja i uređenja površina za prostorne cjeline i prostorne jedinice unutar zone ugostiteljsko-turističke namjene daju se u Tablici broj 2.
- (10) Maksimalni smještajni kapaciteti za prostorne jedinice daju se u Tablici 3.

Tablica 2

PROSTORNE CJELINE		PROSTORNE JEDINICE														
Oznaka	Površina m ²	Oznaka	Namjena	Površina prostorne jedinice	Gradivi dio prostorne jedinice udaljen >100m (smještajni kapaciteti)	Gradivi dio prostorne jedinice udaljen 70- 100m (prateći sadržaji)	Gradivi dio prostorne jedinice udaljen <70m (točkasta gradnja)	Maksimalna izgrađenost				Maksimalna iskoristivost				Zelena površina
								>100	70-100	<70	Kig (ukupno)	>100	70-100	<70	Kis (ukupno)	
A	30.041	A1	T1, Z1	22369	14996	3018	-	4.499	905	-	0,24	11.997	1811	-	0,62	12.016
		A2	R1+2	7672	-	-	990	-	-	297	0,04	-	-	297	0,04	
B	38.826	B1	T2, Z1	23584	15135	-	-	4.541	-	-	0.19	12.108	-	-	0,51	15.530
		B2	T2, Z1, P	15242	7400	-	-	2.220	-	-	0.15	5.920	-	-	0,4	
C	45.440	C1	T2, Z1	16787	13009	-	-	3.903	-	-	0,23	10.407	-	-	0,62	18.176
		C2	T2, Z1	17788	6092	4866	-	1.828	1460	-	0,18	4.874	2920	-	0,44	
		C3	R1+2, Z1,P	10865	-	1120	-	-	336	-	0,03	-	672	-	0,06	
D	51.394	D1	T2	15768	12041	-	-	3.612	-	-	0,23	9.633	-	-	0,61	20.288
		D2	T2	11683	8633	-	-	2.590	-	-	0,22	6.906	-	-	0,6	
		D3	R1+2, Z1	23943	-	5455	960	-	1637	288	0,08	-	3273	288	0,15	
E	49.753	E1	T2-3, Z1	16147	7670	-	-	2.301	-	-	0,14	6.136	-	-	0,38	19.901
		E2	T2-3	21539	12767	4642	-	3.830	1393	-	0,24	10.214	2785	-	0,6	
		E3	R1+2	12067	-	-	480	-	-	144	0.01	-	-	144	0,01	
F	30.106	F1	LN	16865 + 5801= 22666	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5.296
		F2	LN	7440	-	-	4.525	-	-	2232	0,3	-	-	4464	0,6	
G	943	-	T2-4	943	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
H	3.500	-	Z1,IS	3500	-	-	764	-	-	229	0,07	-	-	229	0,07	2.100
I	58.334	I1	R3-1	8637	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.455
		I2	R1+2, Z1,IS	9234	-	-	230	-	-	230	-	-	-	230	-	5.540
		I3	R3-1, Z1	7218	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.331
		I4	R3-2	18433	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		I5	R3-2	14812	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Σ	308.337				97.743	19.101	7.949	29.324	5.731	3.420		78.195	11.461	5.652		106.633

Tablica 3

PROSTORNA JEDINICA (građevna čestica)	BROJ SMJEŠTAJNIH JEDINICA (max)	BROJ LEŽAJA (max)	TIPOLOGIJA IZGRADNJE
A1	92	184	T1 (184)
B1	93	186	T2 (186)
B2	46	91	T2 (91)
C1	80	160	T1 (66) T2 (94)
C2	37	74	T2 (74)
D1	74	148	T1 (60), T2 (88)
D2	53	106	T1 (50), T2 (56)
E1	24	94	T2-3 (94)
E2	40	157	T2-3 (157)
Ukupno:	529	1200	T1 (360) +T2 (840)

Napomena uz Tablicu 3:
minimalni broj ležaja za pojedinu prostornu jedinicu iznosi do 10% manje od propisanog
maksimalnog broja ležaja

UVJETI SMJEŠTAJA SPORTSKO-REKREACIJSKE NAMJENE

Članak 7.

Zonu sportsko-rekreacijske namjene čine površine:

- uređene plaže (R3-1 teritorij, R3-2 akvatorij)
Planirana je od šetnice do obale s pripadajućim morskim dijelom uvale
- tereni i površine za sport i rekreaciju (R1+2)
Planirani su od šetnice do prvog cestovnog prilaza, položenog paralelno obali, te ih formira i zona s južne strane luke nautičkog turizma.

Granice ovih namjena i prostornih jedinica prikazane su u kartografskim prikazima broj 1. i 4.

Namjena R3-1 je površina ili dio površine prostornih jedinica I1 i I3, a R3-2 je površina prostornih jedinica I4 i I5. Uređena plaža - kupališna zona se planira s izvedbom zahvata za stabilizaciju plažnih površina (pera ovalnog tlocrta na udaljenostima od cca 100m), te nasipanjem plažnog materijala u nagibu 1:7. Na kopnenom dijelu uz šetnicu moguće je formiranje platoa-sunčališta, postava tuševa i platnenih kabina za presvlačenje, te ostale opreme plaže (suncobrani, ležaljke, spasilačke promatračnice i sl.), kao i sadnja niskog i visokog raslinja. Moguća je izvedba potrebnih infrastrukturnih zahvata (dovod vode i odvodnja, rasvjeta) a u istočnom dijelu zone I1 - dnu uvale je moguća izvedba kanala/cjevovoda koji će omogućiti cirkulaciju i izmjenu mora iz Uvale Racetinovac do Uvale Kancelirovac na istočnoj strani poluotoka Troglavice.

Plaža se mora označiti plutačama s morske strane radi zaštite plivača i razgraničenja s plovnim putem - prilazom marini, treba biti nadzirana i javno pristupačna s kopnene i morske strane, a na minimalno dvije pozicije treba osigurati pristup moru osobama s poteškoćama u kretanju.

Namjena R1+2 zastupljena je u prostornim jedinicama A2, C3, D3, E3 i I2. U okviru ove namjene je moguće planirati i izvesti manje sportske sadržaje i rekreacijske sadržaje: terene za odbojku na pijesku, košarku, stolni tenis i slično, kao i manje ugostiteljske sadržaje u funkciji plaže (slastičarnica, bar, caffe i sl.).

Prikazom broj 4. određen je građivi dio prostornih jedinica u kojima je moguć smještaj pratećih objekata ugostiteljsko-turističke namjene, a nalazi se u prostoru udaljenom min 70,0 od obalne crte i za isti se primjenjuje $kis=0,6$, $kig=0,3$ i obvezni postotak zelenila 40%.

Istim prikazom određena je površina za tkz. točkastu izgradnju sadržaja u funkciji plaže, planiranih uz lungomare. Ovakva gradnja planira se na 4 punkta uz dužobalnu šetnicu dužine veće od kilometra i to u prostornim cjelinama A2, D3 i E3.

Visina građevina u ovoj zoni ograničava se na 1 nadzemnu etažu, tj. prizemlje, a iste je smještajem, veličinom i oblikovanjem potrebno uklopiti u mjerilo prirodnog okoliša.

UVJETI GRADNJE I UREĐENJA ZA POJEDINE PROSTORNE JEDINICE

Članak 8.

Prostorna jedinica A1

Prostorna jedinica A1 namijenjena je za izgradnju hotela kapaciteta do 184 ležaja s pratećim sadržajima i kategorijom od minimalno 4 zvjezdice. Južni dio prostorne jedinice je namijenjen za zelenu površinu s javnim režimom korištenja.

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 2 i iznosi cca 22.369m².
- **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). Smještajni dio i prateći sadržaji (bazeni, spa, fitness, ugostiteljski sadržaji i slično) se mogu smjestiti u granicama gradivog dijela prostorne jedinice, prema uvjetima predočenim u kartografskom prikazu 4.
- **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 (Propisi: „Pravilnik o razvrstavanju, kategorizaciji i posebnim standardima ugostiteljskih objekata iz skupine hoteli“ NN 88/07, 58/08 i 62/09, te „Pravilnik o razvrstavanju i minimalnim uvjetima ugostiteljskih objekata iz skupine restorani, barovi, catering objekti i objekti jednostavnih usluga“ NN 82/07 i 82/09).

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 u zasebnim građevinama unutar površine u kojoj je moguća gradnja građevina pratećih sadržaja.

- **Maksimalni koeficijent izgrađenosti** za nadzemni dio građevine/a daje se u Tablici 2, kao i maksimalna tlocrtna zauzetost prostora (umnožak koeficijenta 0,3 i površine gradivog dijela prostorne jedinice), pa ista iznosi: za smještajne sadržaje 4499 m² i prateće sadržaje 905 m².
- **Maksimalni koeficijent iskorištenosti** za izgradnju u dijelu sa smještajnim kapacitetima i dijelu s pratećim sadržajima daje se u Tablici 2. Umnožak površine gradivog dijela prostorne jedinice i koeficijenta (0,3 za smještajne i 0,6 za prateće sadržaje) daje GBP za dio u kojem se mogu graditi smještajni i dio u kojem se mogu graditi prateći sadržaji.
- **Maksimalna građevinska brutto površina-GBP** za građevine osnovne namjene i građevine s pratećim sadržajima koje se mogu graditi unutar prostorne jedinice - građevinske čestice dana je u Tablici 2 i iznosi 11.997m² i 1881 m².
- **Maksimalni broj smještajnih jedinica**, te maksimalni broj ležajeva unutar prostorne jedinice - građevinske čestice daje se u Tablici broj 3 i iznosi:
 - o broj smještajnih jedinica 92
 - o broj ležaja (max) 184
- **Površina unutar koje je moguće smjestiti građevine** - nadzemni i podzemni dio građevina osnovne namjene (glavnu zgradu hotela i depandansu/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).
- Površinama unutar kojih se može graditi je ujedno definirana i minimalna udaljenost dijelova građevine/a od granica građevinske čestice. Građevinski pravac se ne određuje.
- **Maksimalna katnost** građevine osnovne namjene (hotel - glavna zgrada i depandansa) je Po+P+3 ili Po+S+P+2. Maksimalna katnost građevina s pratećim sadržajima je P + 1. 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 podrumskim etažama se mogu smještati isključivo tehnički servisi i garaže za vozila.
- **Maksimalna visina** građevina osnovne namjene mjerena od najniže kote uređenog terena uz pročelje do vijenca zadnje etaže može iznositi - 15,0 metara. 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 7,0 metara od najniže kote uređenog terena uz građevinu, odnosno dilataciju građevine.
- **Petu fasadu** građevina rješavati kao kombinaciju kosog i ravnog krova (koji se može tretirati i kao prohodna krovna terasa). Kosa krovništa se

mogu projektirati kao četverostrešna ili dvostrešna s nagibom do 22° i sljemenom koje je u pravilu paralelno sa slojnicama. Pomoćne građevine se mogu izvoditi s ravnim krovom.

- **Kolno priključenje prostorne jedinice na prometnu površinu**, ostvaruje se sa kolnih prometnica obodnih zahvatu i to na način da budu zadovoljeni propisani prometni uvjeti za priključak.
Duž zapadne i istočne granice prostorne jedinice A1 planira se izvedba pješačke veze - skalinade postavljene okomito na pad terena, kojom se ostvaruje mogućnost priključenja jedinice A1 na obalnu šetnicu i pristup plaži.
- 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 normativom PPUO-a 20PM/1000m² građevinske brutto površine zahvata (bez površine garaže) ili sukladno posebnom propisu i kategorizaciji ugostiteljskih objekata (prema normativu 0,7 PM/smještajnoj jedinici za hotel s 4*).**
- **Mogućnost priključenja prostorne jedinice na komunalnu i drugu infrastrukturu** ostvaruje se mrežom (elektro, TK, vodovodna, odvodnja otpadnih voda) položenom u kontaktnim prometnim površinama.
- U obuhvatu je moguć smještaj 10 kV **trafostanice** i to: unutar građevine, kao slobodnostojeća građevina ili u okviru uređenja terena (u podzidu i sl.), ako se u definiranju posebnih uvjeta nadležne institucije, a prema dinamici izgradnje zone pokaže takva potreba.
- Unutar prostorne jedinice obvezno je osigurati 40% površine kao **parkovne nasade i prirodno zelenilo**. Kartografskim prikazom br.1 i br.4 dan je prikaz dijelova prostorne jedinice, unutar kojih je propisano obavezno uređenje zone zelenila, a koji čini samo dio od propisanih 40% površine zelenila. Drvored uz zapadnu i jugozapadnu granicu prostorne jedinice je obvezno predvidjeti projektom uređenja terena. Za dio terena prostorne jedinice uz prometnicu i 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.
- **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 sjeverni obalni potez. 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 ovog dijela otoka s mora, ali i s kopna na potezu od Trogira do Medene, 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 9.

Prostorna jedinica A2

Prostorna jedinica A2 namijenjena je sportske i rekreacijske sadržaje, a ishođenje lokacijske dozvole za ovaj zahvat je moguće prema sljedećim uvjetima:

- **Oblik i granice prostorne jedinice** su određeni su u grafičkom dijelu Plana - kartografski prikaz broj 4, a površina u Tablici 2 i iznosi cca 7.672m².
- **Namjena:** sportsko-rekreacijska koja uključuje (mogućnost, a ne obaveza izvedbe svih nabrojanih sadržaja): terene za odbojku na pijesku, košarku, stolni tenis i slično.
- **Izgrađenost i maksimalna površina** - prikazom br. 4 i Tablicom broj 2 određen je dio prostorne jedinice u kojem je moguća tkz. točkasta izgradnja uz šetnicu sa sadržajima u funkciji plaže: manji ugostiteljski sadržaji, svlačionice i sanitarni čvorovi, iznajmljivanje opreme za plažu itd.
- **Visina građevine** ograničena je na max 4,5 metra, a katnost - prizemlje.
- **Vrsta krova:** ravni s preporukom ozelenjavanja dijela krovne terase, te mogućnost korištenja dijela u funkciji ugostiteljskog sadržaja (štekat).
- **Prostornu jedinicu urediti:** koristeći za terene za rekreaciju, staze i prostore okupljanja način obrade kojim se omogućava procjednost površine (gdje je to moguće), hortikulturno oplemeniti jer će ista predstavljati proširenje funkcije plaže (odmor u hladu, konzumacija napitaka itd.). U okviru prostorne jedinice realizirati drvored planiran s južne strane duž obalne šetnice i uz planirane pješačke veze položene okomito na pad terena. Kolni pristup za opskrbu se ostvaruje s prometnice položene južno, duž koje je u okviru prostorne jedinice moguće riješiti potrebna parkirališna mjesta.

Članak 10.

Prostorna jedinica B1

Prostorna jedinica B1 namijenjena je za izgradnju ugostiteljsko-turističke namjene T2 s maksimalno 186 ležaja koje je moguće izvesti u građevinama vrste vile, paviljoni. Uz smještajne kapacitete je moguć smještaj pratećih sadržaja: ugostiteljskih, uslužnih, trgovačkih, zabavnih i rekreacijskih. Dio zone određen je kao zelena površina.

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

- **Oblik i granice prostorne jedinice** - građevinske čestice 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 2 i iznosi cca 23.584m².
- **Namjena:** ugostiteljsko-turistički složeni zahvat koji kao funkcionalnu cjelinu može činiti više zgrada namijenjenih za pružanje usluga smještaja, prehrane, pića te drugih usluga turistima.
- **Uvjeti za funkcionalnu organizaciju:** u sklopu prostorne jedinice moguć je smještaj građevina sa smještajnim kapacitetima tipa vile/paviljoni i sadržaja za pripremu i usluživanje hrane i pića (pružanje usluga doručka i drugih ugostiteljskih usluga).
Minimalne površine smještajnih jedinica, kao i ostalih propisanih sadržaja za turističke smještajne građevine, te sadržaja u zgradama s pratećim sadržajima određene su prema posebnom propisu za odgovarajuću kategoriju (Propisi: „Pravilnik o razvrstavanju, kategorizaciji i posebnim standardima ugostiteljskih objekata iz skupine hoteli“, te „Pravilnik o razvrstavanju i minimalnim uvjetima ugostiteljskih objekata iz skupine restorani, barovi, catering objekti i objekti jednostavnih usluga“).
Sastavni dio ponude unutar prostorne jedinice mogu uz osnovne ugostiteljsko-turističke usluge (smještaj, prehrana i piće) biti prateći sadržaji (ugostiteljski, zabavni, rekreacijski i uslužni).
- **Maksimalni koeficijent izgrađenosti** daje se u Tablici 2, a umnožak površine gradivog dijela jedinice i koeficijenta 0,3 određuje maksimalno dozvoljenu zauzetost prostora ; prema izračunu i Tablici 2 ista iznosi 4541 m².
- **Maksimalni koeficijent iskorištenosti** daje se u Tablici 2. Umnožak površine gradivog dijela jedinice i koeficijenta 0,8 određuje maksimalno dozvoljeni GBP.
- **Maksimalna građevinska bruto površina- GBP** za građevine osnovne namjene i građevine s pratećim sadržajima koji se mogu graditi unutar prostorne jedinice - građevinske čestice dana je u Tablici 2 i iznosi 12.108 m².
- **Maksimalni broj ležaja**, te broj smještajnih jedinica (orientacijski), te maksimalni broj ležajeva unutar prostorne jedinice - građevinske čestice dan je u Tablici broj 3 i iznosi:
 - o broj smještajnih jedinica 93
 - o broj ležaja (max) 186

- **Površina unutar koje je moguće smjestiti građevine** - dana je u kartografskom prikazu Plana broj 4.
- Površinom unutar koje se može graditi je ujedno definirana i minimalna **udaljenost dijelova građevina od granica građevinske čestice**. Građevinski pravac se ne određuje.
- **Maksimalna katnost vila i paviljona je Po+P+2 ili Po+S+P+1**.
Maksimalna katnost građevina s pratećim sadržajima je P + 1.
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 podrum.
- **Maksimalna visina građevina osnovne namjene** mjerena od najniže kote uređenog terena uz pročelje do vijenca zadnje etaže može iznositi - 9 metara za tipologiju vile i paviljoni. Ako se planira razvedena forma građevine, na terenu u nagibu, najniža kota terena od koje se računa maksimalna visina se iskazuje za svaku dilataciju.
Maksimalna visina građevine s pratećim sadržajima može iznositi 7,0 metara od najniže kote uređenog terena uz građevinu, odnosno dilataciju građevine.
- **Petu fasadu** građevina rješavati kao kosi dvostrešni ili četverostrešni krov nagiba do 22°, ili kao kombinacija kosog i ravnog krova koji se može tretirati i kao prohodna ili ozelenjena krovna terasa.
- **Mogućnost kolnog priključenja prostorne jedinice na prometnu površinu**, ostvaruje se a prometnice položene uz sjevernu granicu, prema kartografskom prikazu broj 4.
Istočnim dijelom prostorne jedinice B1 se planira šetnica, koja ostvaruje pješačku vezu zone s lokalnom cestom za Okrug Donji, a na zapadnom dijelu gradive površine se planira šetnica - skalnada koja zonu vezuje sa zonama sa pratećim sadržajima sporta, rekreacije, plažom i uvalom.
- 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 normativom PPUO-a 20PM/1000m² građevinske brutto površine zahvata (bez površine garaže) ili sukladno posebnom propisu i kategorizaciji ugostiteljskih objekata.
- **Mogućnost priključenja prostorne jedinice na komunalnu i drugu infrastrukturu** ostvaruje se na mrežu (elektro, TK, vodovodnu, odvodnju otpadnih voda) položenu u kontaktnoj prometnoj površini.
- Unutar prostorne jedinice obvezno je osigurati 40% površine kao **parkovne nasade i prirodno zelenilo** te formirati potez zaštitnog zelenila - drvored duž ceste prema Okrugu Donjem. Kartografskim prikazom br.1 i br.4 dan je prikaz zapadnog dijela prostorne jedinice, unutar kojeg je propisano uređenje zone zelenih površina kroz sadnju i rekultiviranje postojećeg zelenila i izvedbu staza, te prikaz zatečenih soliternih stablašica koje je u izradi idejnog projekta zone i impostiranju građevina potrebno kvalitetno valorizirati.
- **Oblikovanjem građevine**, impostacijom u zahvatu, treba ostvariti skladne prostorne odnose unutar mikrocjeline turističke zone, kao i u

odnosu na sjeverni obalni potez zapadne strane Čiova. 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. Zahvat u prostornoj jedinici B1 će biti eksponiran vizurama sa sjevera (s mora i kopna na potezu Trogir-Medena), te je uz formiranje zelenog, negradivog dijela prema zapadu čestice potrebno i odgovarajuće oblikovno strukturiranje volumena građevina pošumljavanjem s prostorima ozelenjenih oaza/vrtova s bazenima.

U izgradnji građevina i okoliša (potporni zidovi, terase i sl.) koristiti prirodne materijale (kamen). Kategorija turističkog naselja 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 B2

Prostorna jedinica B2 namijenjena je za izgradnju ugostiteljsko-turističke namjene T2 s maksimalno 91 ležajem koje je moguće izvesti u građevinama vrste vile/paviljoni. Uz smještajne kapacitete je moguć smještaj pratećih sadržaja: ugostiteljskih, uslužnih, trgovačkih, zabavnih i rekreacijskih. Dio zone određen je kao zelena površina, a dio kao parkirališna površina.

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

- **Oblik i granice prostorne jedinice** - građevinske čestice 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 2 i iznosi cca 15.242m².
- **Namjena:** ugostiteljsko-turistički složeni zahvat koji kao funkcionalnu cjelinu može činiti više zgrada namijenjenih za pružanje usluga smještaja, prehrane, pića te drugih usluga turistima.
- **Uvjeti za funkcionalnu organizaciju:** u sklopu prostorne jedinice moguć je smještaj građevina sa smještajnim kapacitetima tipa vile/paviljoni i sadržaja za pripremu i usluživanje hrane i pića (pružanje usluga doručka i drugih ugostiteljskih usluga). Minimalne površine smještajnih jedinica, kao i ostalih propisanih sadržaja za turističke smještajne građevine, te sadržaja u zgradama s pratećim sadržajima određene su prema posebnom propisu za odgovarajuću kategoriju (Propisi: „Pravilnik o razvrstavanju, kategorizaciji i posebnim standardima ugostiteljskih objekata iz skupine hoteli“, te „Pravilnik o razvrstavanju i minimalnim uvjetima ugostiteljskih objekata iz skupine restorani, barovi, catering objekti i objekti jednostavnih usluga“).

Sastavni dio ponude unutar prostorne jedinice mogu uz osnovne ugostiteljsko-turističke usluge (smještaj, prehrana i piće) biti prateći sadržaji (ugostiteljski, zabavni, rekreacijski i uslužni).

- **Maksimalni koeficijent izgrađenosti** daje se u Tablici 2. Umnožak površine gradivog dijela prostorne jedinice i koeficijenta 0,3 određuje maksimalnu zauzetost prostora građevinama, iskazan je u Tablici 2 i iznosi 2220 m².
- **Maksimalni koeficijent iskorištenosti** daje se u Tablici 2.
- **Maksimalna građevinska bruto površina GBP** za građevine osnovne namjene i građevine s pratećim sadržajima koji se mogu graditi unutar prostorne jedinice - građevinske čestice daje se u Tablici 2 i iznosi 5.920m².
- **Maksimalni broj ležaja**, te orijentacijski broj smještajnih jedinica unutar prostorne jedinice B2 daje se u Tablici broj 3 i iznosi:
 - broj smještajnih jedinica 46
 - broj ležaja (max) 91
- **Površina unutar koje je moguće smjestiti građevine** - daje se u kartografskom prikazu Plana broj 4.
- Površinom unutar kojih se može graditi je ujedno definirana i minimalna **udaljenost dijelova građevina od granica građevinske čestice**. Građevinski pravac se ne određuje.
- **Maksimalna katnost vila i paviljona** je Po+P+2 ili Po+S+P+1. Maksimalna katnost građevina s pratećim sadržajima je P + 1. 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 podrum.
- **Maksimalna visina građevina osnovne namjene** mjerena od najniže kote uređenog terena uz pročelje do vijenca zadnje etaže može iznositi - 9 metara za tipologiju vile i paviljoni. Ako se planira razvedena forma građevine, na terenu u nagibu, najniža kota terena od koje se računa maksimalna visina se iskazuje za svaku dilataciju. Maksimalna visina građevine s pratećim sadržajima može iznositi 7,0 metara od najniže kote uređenog terena uz građevinu, odnosno dilataciju građevine.
- **Petu fasadu** građevina rješavati kao kosi krov ili u kombinaciji kosog i ravnog krova koji se može tretirati i kao prohodna ili ozelenjena krovna terasa.
- **Mogućnost kolnog priključenja prostorne jedinice na prometnu površinu**, ostvaruje se s prometnice položene uz sjevernu granicu, 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 normativom PPUO-a 20PM/1000m² građevinske brutto površine zahvata (bez površine garaže) ili sukladno posebnom propisu i kategorizaciji ugostiteljskih objekata.
Kapacitet parkirališta predviđenog u sklopu ove prostorne cjeline ne ulazi u obračun potrebnog broja PM za sadržaje u prostornoj jedinici.

- **Mogućnost priključenja prostorne jedinice na komunalnu i drugu infrastrukturu** ostvaruje se na mrežu (elektro, TK, vodovodnu, odvodnju otpadnih voda) položenu u prometnoj površini.
- Unutar prostorne jedinice obvezno je osigurati 40% površine kao **parkovne nasade i prirodno zelenilo** te formirati potez zaštitnog zelenila - drvored duž ceste prema Okrugu Donjem. Kartografskim prikazom br.1 i br.4 dan je prikaz zapadnog i istočnog dijela prostorne jedinice, unutar kojeg je propisano uređenje zone zelenih površina kroz sadnju i rekultiviranje postojećeg zelenila i izvedbu staza, te prikaz zatečenih soliternih stablašica koje je u izradi idejnog projekta zone i impostiranju građevina potrebno kvalitetno valorizirati.
- **Oblikovanjem građevine**, impostacijom u zahvatu, treba ostvariti skladne prostorne odnose unutar mikrocjeline turističke zone, kao i u odnosu na sjeverni obalni potez zapadne strane Čiova. Odgovarajuće valorizirati i uvažavati mikroreljef lokacije formiranjem terasastih površina, uz zadržavanje kvalitetnog visokog raslinja i nadopunu sadnjom autohtonih vrsta. Zahvat u prostornoj jedinici B2 će biti eksponiran vizurama sa udaljenijih lokacija na sjevernom kopnenom dijelu- potez Trogir-Medena, te je uz formiranje zelenog, negradivog dijela prema zapadu čestice potrebno i odgovarajuće oblikovno strukturiranje volumena građevina-završne izgradnje na južnom, najvišem dijelu zone Racetinovac.
U izgradnji građevina i okoliša (potporni zidovi, terase i sl.) koristiti prirodne materijale (kamen). Kategorija turističkog naselja 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 C1

Prostorna jedinica C1 namijenjena je za izgradnju ugostiteljsko-turističke namjene T2 s maksimalno 160 ležaja od kojih je obvezno minimalno 66 ležaja izvesti u građevini/ama vrste hotel, a ostale ležaje u građevinama tipa vile, paviljoni. Uz smještajne kapacitete je moguć smještaj pratećih sadržaja: ugostiteljskih, uslužnih, trgovačkih, zabavnih i rekreacijskih. Dio zone određen je kao zelena površina.

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

- **Oblik i granice prostorne jedinice** - građevinske čestice 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 2 i iznosi cca 16.787m².
- **Namjena:** ugostiteljsko-turistička složena građevina koju kao funkcionalnu cjelinu može činiti više zgrada namijenjenih za pružanje usluga smještaja, prehrane, pića te drugih usluga turistima (zabavni, ugostiteljski, rekreacijski, trgovački i uslužni sadržaji).
- **Uvjeti za funkcionalnu organizaciju:** u glavnoj zgradi prostorne jedinice (hotel koji može imati depandanse) moguć je smještaj

sadržaja za pripremu i usluživanje hrane i pića (pružanje usluga doručka i drugih ugostiteljskih usluga).

Minimalne površine smještajnih jedinica, kao i ostalih propisanih sadržaja za turističke smještajne građevine, te sadržaja u zgradama s pratećim sadržajima određene su prema posebnom propisu za odgovarajuću kategoriju (Propisi: „Pravilnik o razvrstavanju, kategorizaciji i posebnim standardima ugostiteljskih objekata iz skupine hoteli“, te „Pravilnik o razvrstavanju i minimalnim uvjetima ugostiteljskih objekata iz skupine restorani, barovi, catering objekti i objekti jednostavnih usluga“).

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 ili zasebnim građevinama u prostornoj jedinici.

- **Maksimalni koeficijent izgrađenosti** daje se u Tablici 2. Maksimalna zauzetost prostora određena kao umnožak gradivog dijela površine i koeficijenta 0,3 iznosi prema izračunu 3903 m².
- **Maksimalni koeficijent iskorištenosti** dat je u Tablici 2. Umnožak gradivog dijela i koeficijenta 0,8 određuje maksimalni GBP:
- **Maksimalna građevinska bruto površina GBP** za građevine osnovne namjene i građevine s pratećim sadržajima koji se mogu graditi unutar prostorne jedinice - građevinske čestice dana je u Tablici 2 i iznosi 10.407 m².
- **Maksimalni broj ležaja**, te orijentacijski broj smještajnih jedinica unutar prostorne jedinice - građevinske čestice dan je u Tablici broj 3 i iznosi:
 - broj smještajnih jedinica 80
 - broj ležaja (max) 160
- **Površina unutar koje je moguće smjestiti građevine** - daje se u kartografskom prikazu Plana broj 4.
- Površinama unutar kojih se može graditi je ujedno definirana i minimalna **udaljenost dijelova građevina od granica građevinske čestice**. Građevinski pravac se ne određuje.
- **Maksimalna katnost nadzemnog dijela građevine tipologije hotel** je Po+P+3 ili Po+S+P+2, a katnost vila i paviljona je maksimalno Po+P+2 ili Po+S+P+1.

Maksimalna katnost građevine s pratećim sadržajima je P + 1.

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 podrum.

U građevinama osnovne namjene se u podrumskoj etaži mogu smjestiti tehnički servisi i garaža.
- **Maksimalna visina građevina osnovne namjene** mjerena od najniže kote uređenog terena uz pročelje do vijenca zadnje etaže može iznositi - 15,0 metara za tipologiju hotel, te 9 metara za tipologiju vile i paviljoni. 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 7,0 metara od najniže kote uređenog terena uz građevinu, odnosno dilataciju građevine.

- **Petu fasadu** građevina osnovne namjene rješavati u kombinaciji kosog i ravnog krova koji se može tretirati i kao prohodna krovna terasa, a za građevine s pratećim sadržajima se preferira krov s ozelenjenom krovnom terasom.
- **Mogućnost kolnog priključenja prostorne jedinice na prometnu površinu**, ostvaruje se s prometnice položene uz sjevernu granicu, prema kartografskom prikazu broj 4.
Centralnim dijelom prostorne jedinice C1 se kroz prirodnu udolinu planira šetnica, koja ostvaruje pješačku vezu zone s uvalom i plažom.
- 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 normativom PPUO-a 20PM/1000m² građevinske brutto površine zahvata (bez površine garaže) ili sukladno posebnom propisu i kategorizaciji ugostiteljskih objekata.
- **Mogućnost priključenja prostorne jedinice na komunalnu i drugu infrastrukturu** ostvaruje se na mrežu (elektro, TK, vodovodnu, odvodnju otpadnih voda) položenu u prometnoj površini.
- Unutar prostorne jedinice obvezno je osigurati 40% površine kao **parkovne nasade i prirodno zelenilo** te formirati potez zaštitnog zelenila - drvored duž ceste prema Okrugu Donjem. Kartografskim prikazom br.1 i br.4 dan je prikaz zapadnog dijela prostorne jedinice, unutar kojeg je propisano uređenje zone zelenih površina kroz sadnju i rekultiviranje postojećeg zelenila i izvedbu staza, te prikaz zatečenih soliternih stablašica koje je u izradi idejnog projekta zone i impostiranju građevina potrebno kvalitetno valorizirati. Za dio terena prostorne jedinice uz prometnicu i 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 sa sadržajima prostorne jedinice.
- **Oblikovanjem građevina**, impostacijom u zahvatu, treba ostvariti skladne prostorne odnose unutar mikrocjeline turističke zone, kao i u odnosu na sjeverni obalni potez zapadne strane Čiova. 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. Zahvat u prostornoj jedinici C1 će biti eksponiran vizurama sa sjevera (s mora i kopna na potezu Trogir-Medena), te je uz formiranje zelenog, negradivog dijela prema zapadu čestice potrebno i odgovarajuće oblikovno strukturiranje volumena građevina pošumljavanjem s prostorima ozelenjenih oaza/vrtova s bazenima.

U izgradnji građevina i okoliša (potporni zidovi, terase i sl.) koristiti prirodne materijale (kamen). Kategorija turističkog naselja 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 13.

Prostorna jedinica C2

Prostorna jedinica C2 namijenjena je za izgradnju ugostiteljsko-turističke namjene T2 u dijelu prostora udaljenom više od 100 metara od obalne crte s pretežito smještajnim kapacitetima (maksimalno 74 ležaja koje je moguće izvesti u građevinama vrste vile/paviljoni). Unutar prostorne jedinice je u dijelu prostora udaljenom 70-100 metara od obalne crte moguć smještaj pratećih sadržaja (npr.ugostiteljskih, uslužnih, trgovačkih, zabavnih ili rekreacijskih). Zapadni dio zone namijenjen je za zelenu površinu.

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

- **Oblik i granice prostorne jedinice** - građevinske čestice 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 2 i iznosi cca 17.788 m².
- **Namjena:** ugostiteljsko-turističko naselje s vilama/paviljonima, te pratećim sadržajima za pružanje usluga turistima.
- **Uvjeti za funkcionalnu organizaciju:** Longitudinalni potez-površina između prometnica os 1 i os 3 je teren u padu prema sjeveru s vizurama prema Saldunskom zaljevu. Na tom prostoru dužine cca 360 metara i s izrazito strmim nagibom terena, moguć je smještaj planirane izgradnje smještajnih kapaciteta u dva poteza formirana duž pristupnih kontaktnih prometnica. U istočnom dijelu prostorne jedinice dio kojeg je udaljen 70-100 metara od obalne crte, planiraju se prateći sadržaji ugostiteljstva, zabave i sl. s kolnim pristupom koji se ostvaruje sa sjeverne prometnice-os 1.
Minimalne površine i oprema smještajnih jedinica, određene su prema posebnom propisu za odgovarajuću kategoriju („Pravilnik o razvrstavanju, kategorizaciji i posebnim standardima ugostiteljskih objekata iz skupine hoteli“), a prateći sadržaji prema „Pravilniku o razvrstavanju i minimalnim uvjetima ugostiteljskih objekata iz skupine restorani, barovi, catering objekti i objekti jednostavnih usluga,“ i drugim posebnim propisima.
- **Maksimalni koeficijent izgrađenosti** daje se u Tablici 2. Umnoškom koeficijenta 0,3 i površine gradivog dijela prostorne jedinice određena je dozvoljena površina za građenje, koja iznosi 1828 m² u dijelu udaljenom više od 100 metara od obalne crte, te 1460 m² u dijelu prostorne jedinice udaljenom 70-100 metara od obalne crte. Za

izgradnju vila određena je maksimalna tlocrtna površina pojedine vile i ista iznosi 300,0 m².

- **Maksimalni koeficijent iskorištenosti** daje se u Tablici 2. Obračun za GBP je izveden iz umnoška gradivog dijela prostorne jedinice i koeficijenta 0,8 za smještajne sadržaje (prostor udaljen 100 metara i više) i 0,6 za prateće sadržaje (prostor udaljen 70-100 metara od obalne crte).
- **Maksimalna građevinska bruto površina- GBP** za građevine koje se mogu graditi unutar dijela prostorne jedinice preko 100 metara udaljenosti od obalne crte dana je u Tablici 2 i iznosi 4874 m², a za prateće sadržaje u prostoru 70-100 metara od obalne crte iznosi 2920 m².
- **Maksimalni broj ležaja**, te orijentacijski broj smještajnih jedinica unutar prostorne jedinice - građevinske čestice dan je u Tablici broj 3 i iznosi:
 - o broj smještajnih jedinica- 37
 - o broj ležaja (max) - 74
- **Površina unutar koje je moguće smjestiti građevine** - dana je u kartografskom prikazu Plana broj 4.
- Površinama unutar kojih se može graditi je ujedno definirana i minimalna **udaljenost građevina od granica građevinske čestice**. Građevinski pravac se ne određuje.
- **Maksimalna katnost** vila/paviljona je Po+P+2 ili Po+S+P+1. Maksimalna katnost građevina s pratećim sadržajima je P + 1. 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 podrum.
- **Maksimalna visina** građevina osnovne namjene mjerena od najniže kote uređenog terena uz pročelje do vijenca zadnje etaže može iznositi - 9 metara za tipologiju vile. Ako se planira razvedena forma građevine, na terenu u nagibu, najniža kota terena od koje se računa maksimalna visina se iskazuje za svaku dilataciju. Maksimalna visina građevine s pratećim sadržajima može iznositi 7,0 metara od najniže kote uređenog terena uz građevinu, odnosno dilataciju građevine.
- **Petu fasadu** građevina se preporuča rješavati s kosim dvostrešnim ili četverostrešnim krovom nagiba do 22°, ili u kombinaciji kosog i ravnog krova koji se može tretirati i kao prohodna ili ozelenjena krovna terasa. Građevine s pratećim sadržajima je moguće izvesti sa završnom pločom-terasom ili kao ozelenjenu ravnu krovnu plohu.
- **Mogućnost kolnog priključenja prostorne jedinice na prometnu površinu**, ostvaruje se sa kolnih prometnica položenih uz sjevernu i južnu granicu, prema kartografskom prikazu broj 4. Planom se propisuje obveza izvedbe dva pješačka pravca-skalinade, kojima se ostvaruje veza sa zonom rekreacije i plaže.
- 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 prema propisu i u skladu s kategorizacijom planiranih turističko-ugostiteljskih objekata.
- **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 kao slobodno stojeća građevina uz os 1, primjereno pozicionirana u odnosu na zelenu površinu određenu Planom i kontaktnu izgradnju.
- Unutar prostorne jedinice obvezno je osigurati 40% površine kao **parkovne nasade i prirodno zelenilo** te formirati potez zaštitnog zelenila - drvored duž pješačkih veza. Kartografskim prikazom br.1 i br.4 dan je prikaz jugoistočnog dijela prostorne jedinice, unutar kojeg je propisano uređenje zone zelenih površina kroz sadnju i rekultiviranje postojećeg zelenila. Postojeće vrijedne soliterne primjerke i grupacije stablašica sačuvati, a izgradnju u zoni planirati u detaljnijoj razradi tako da se u najvećoj mjeri uvažavaju zatečene vrijednosti.
- **Oblikovanje prostora:** Odgovarajuće valorizirati i uvažavati vrlo zahtijevan 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. Zahvat u prostornoj jedinici C2 će biti eksponiran vizurama sa sjevera (s mora i kopna na potezu Trogir-Medena), te je uz formiranje zelenog, negradivog dijela prema zapadu čestice potrebno i odgovarajuće oblikovno strukturiranje volumena građevina pošumljavanjem s prostorima ozelenjenih oaza/vrtova s bazenima.
U izgradnji građevina i okoliša (potporni zidovi, terase i sl.) koristiti prirodne materijale (kamen). Kategorija turističkog naselja 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 14.

Prostorna jedinica C3

Prostorna jedinica C3 namijenjena je za sadržaje sporta i rekreacije (istočni dio), parkiralište u funkciji sadržaja u kontaktnoj zoni- plaže, luke, te sporta i rekreacije. Zapadni dio zone namijenjen je za zelenu površinu.

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

- **Oblik i granice prostorne jedinice** -određeni su u grafičkom dijelu Plana - kartografski prikaz broj 4 „Načini i uvjeti gradnje“ u mjerilu

1:1000. Površina prostorne jedinice dana je u Tablici 2 i iznosi cca 10.865 m².

- **Namjena:** prateći sadržaji ugostiteljsko-turističkog naselja za pružanje usluga turistima koji borave u naselju, ali i ostalim korisnicima sadržaja u obalnom dijelu- plaže, luke, sportskih i rekreacijskih sadržaja.
- **Uvjeti za funkcionalnu organizaciju:** Prostor u neposrednoj blizini marine, iako na višoj razini terena s južne strane, predstavlja njeno „zaleđe“, u kojem će i utjecaj te funkcije na uvjete korištenja, sasvim izvjesno biti prisutan. U planiranju namjene i organizaciji prostora uvažena je ta pretpostavka, pa je prostor formiran kao svojevrsna tampon zona za zelenilom i površinom za promet u mirovanju. Istočni dio namijenjen je za igrališta i rekreaciju na otvorenom (odbojka, košarka i sl.), a samo manji jugoistočni dio prostora udaljen 70-100 metara od obalne crte namijenjen je za izgradnju zgrade s pratećim sadržajima sporta i rekreacije.
- **Maksimalna izgrađenost** je iskazana u Tablici 2. Dozvoljena površina za građenje iznosi 336 m² u dijelu 70-100 metara od obalne crte. **Maksimalna građevinska bruto površina- GBP** za građevinu pratećih sadržaja koja se može graditi unutar dijela prostorne jedinice u prostoru 70-100 metara od obalne crte iznosi 672 m².
- **Površina unutar koje je moguće smjestiti građevinu** - dana je u kartografskom prikazu Plana broj 4.
- Površinom unutar koje se može graditi je ujedno definirana i minimalna **udaljenost građevine od granica građevinske čestice**. Građevinski pravac se ne određuje.
- **Maksimalna katnost** građevine s pratećim sadržajima je P + 1.
- **Maksimalna visina** građevine mjerena od najniže kote uređenog terena uz pročelje do vijenca može iznositi - 7 metara. Maksimalna visina građevine s pratećim sadržajima može iznositi 7,0 metara od najniže kote uređenog terena uz građevinu, odnosno dilataciju građevine.
- **Petu fasadu** građevine se preporuča rješavati s kosim krovom nagiba do 22°, u kombinaciji kosog i ravnog krova koji se može tretirati i kao prohodna krovna terasa ili sa završnom, ozelenjenom ravnom krovnom plohom.
- **Mogućnost kolnog priključenja prostorne jedinice na prometnu površinu**, ostvaruje se sa kolnih prometnica položenih uz sjevernu i južnu granicu, prema kartografskom prikazu broj 4. Planom se propisuje obveza izvedbe dva pješačka pravca-skalinade, preko kojih se ostvaruje veza dijela turističke zone (prostorne jedinice B1,C1,C2) sa zonom marine, rekreacije i plaže.
- 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 prema pokazateljima iz dijela teksta ovih odredbi koji se odnose na rješenja prometa.

- **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 sjeveroistočnom dijelu obuhvata se smješta i 10 kV **trafostanica** i to kao slobodno stojeća građevina uz os 2, primjereno pozicionirana u odnosu na pješački pravac određen Planom, kao i u odnosu na kontaktnu izgradnju.
- Unutar prostorne jedinice obvezno je formirati potez zaštitnog **zelenila** - drvored duž pješačkih veza. Kartografskim prikazom br.1 i br.4 dan je prikaz zapadnog dijela prostorne jedinice, unutar kojeg je propisano uređenje zone zelene površine koja formira cezuru između dvije prostorne cjeline turističke zone.
- **Oblikovanje prostora:** Odgovarajuće valorizirati i uvažavati vrlo zahtijevan mikoreljef lokacije formiranjem terasastih površina za terene i igrališta namijenjena za sport i rekreaciju.
U izgradnji građevine i uređenju terena-okoliša (potporni zidovi, terase i sl.) koristiti prirodne materijale. Kategorija turističkog naselja 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 15.

Prostorna jedinica D1

Prostorna jedinica D1 namijenjena je za izgradnju ugostiteljsko-turističke namjene T2 s maksimalno 148 ležaja od kojih je obvezno minimalno 60 ležaja izvesti u građevini/ama vrste hotel, a ostale ležaje u građevinama tipa vile, paviljoni. Uz smještajne kapacitete je moguć smještaj pratećih sadržaja: ugostiteljskih, uslužnih, trgovačkih, zabavnih i rekreacijskih.

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

- **Oblik i granice prostorne jedinice** - građevinske čestice određen su u grafičkom dijelu Plana - kartografski prikaz broj 4 „Načini i uvjeti gradnje“ u mjerilu 1:1000. Veličina građevinske čestice dana je u Tablici 2 i iznosi cca 15.768m².
- **Namjena:** ugostiteljsko-turistička složena građevina koju kao funkcionalnu cjelinu može činiti više zgrada namijenjenih za pružanje usluga smještaja, prehrane, pića te drugih usluga turistima (zabavni, ugostiteljski, rekreacijski, trgovački i uslužni sadržaji).
- **Uvjeti za funkcionalnu organizaciju:** u glavnoj zgradi prostorne jedinice (hotel koji može imati depandanse) moguć je smještaj sadržaja za pripremu i usluživanje hrane i pića (pružanje usluga doručka i drugih ugostiteljskih usluga).

Minimalne površine smještajnih jedinica, kao i ostalih propisanih sadržaja za turističke smještajne građevine, te sadržaja u zgradama s pratećim sadržajima određene su prema posebnom propisu za odgovarajuću kategoriju (Propisi: „Pravilnik o razvrstavanju, kategorizaciji i posebnim standardima ugostiteljskih objekata iz skupine hoteli“, te „Pravilnik o razvrstavanju i minimalnim uvjetima ugostiteljskih objekata iz skupine restorani, barovi, catering objekti i objekti jednostavnih usluga“).

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 ili u zasebnim građevinama u prostornoj jedinici.

- **Maksimalni koeficijent izgrađenosti** daje se u Tablici 2. Tlocrtna zauzetost prostora (umnožak gradivog dijela površine i koeficijenta 0.3) iznosi 3612 m².
- **Maksimalni koeficijent iskorištenosti** daje se u Tablici 2.
- **Maksimalna građevinska bruto površina GBP** za građevine osnovne namjene i građevine s pratećim sadržajima koji se mogu graditi unutar prostorne jedinice - građevinske čestice dana je u Tablici 2 i iznosi 9633 m².
- **Maksimalni broj ležaja**, te broj smještajnih jedinica (orijentacijski) unutar prostorne jedinice - građevinske čestice dan je u Tablici broj 3 i iznosi:
 - broj smještajnih jedinica 74
 - broj ležaja (max) $60(T1)+88(T2)=148$
- **Površina unutar koje je moguće smjestiti građevine** - dana je u kartografskom prikazu Plana broj 4.
- Površinom unutar koje se može graditi je ujedno definirana i minimalna **udaljenost dijelova građevina od granica građevinskih čestica**. Građevinski pravac se ne određuje.
- **Maksimalna katnost** nadzemnog dijela građevine tipologije hotel je Po+P+3 ili Po+S+P+2, a katnost vila i paviljona je maksimalno Po+P+2 ili Po+S+P+1.

Maksimalna katnost građevina s pratećim sadržajima je P + 1.
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 podrum.
U građevinama osnovne namjene se u podrumskoj etaži mogu smjestiti tehnički servisi i garaža.
- **Maksimalna visina** građevina osnovne namjene mjerena od najniže kote uređenog terena uz pročelje do vijenca zadnje etaže može iznositi - 15,0 metara za tipologiju hotel, te 9 metara za tipologiju vile i paviljoni. 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 7,0 metara od najniže kote uređenog terena uz građevinu, odnosno dilataciju građevine.

- **Petu fasadu** građevina osnovne namjene rješavati u kombinaciji kosog i ravnog krova koji se može tretirati i kao prohodna krovna terasa, a za građevine s pratećim sadržajima se preferira krov s ozelenjenom krovnom terasom.
- **Mogućnost kolnog priključenja prostorne jedinice na prometnu površinu**, ostvaruje se s prometnice položene uz istočnu granicu, prema kartografskom prikazu broj 4.
Centralnim dijelom prostorne jedinice D1 je planirana šetnica koja se vezuje prema zapadu na postojeći pješački put izvan granice obuhvata UPU-a, a prema sjeveru se planiranom pješačkom vezom ostvaruje pješačka veza zone sa sportsko-rekreacijskim sadržajima, uvalom i plažom.
- 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 normativom PPUO-a 20PM/1000m² građevinske brutto površine zahvata (bez površine garaže) ili sukladno posebnom propisu i kategorizaciji ugostiteljskih objekata.
- **Mogućnost priključenja prostorne jedinice na komunalnu i drugu infrastrukturu** ostvaruje se na mrežu (elektro, TK, vodovodnu, odvodnju otpadnih voda) položenu u prometnoj površini.
- Unutar prostorne jedinice obvezno je osigurati 40% površine kao parkovne nasade i prirodno zelenilo te formirati potez zaštitnog zelenila - drvored duž ceste prema Okrugu Donjem. Kartografskim prikazom br.1 i br.4 dan je prikaz dijela prostorne jedinice, unutar kojeg je propisano formiranje drvoreda.
- **Oblikovanje prostora**, impostacijom građevina u zahvatu, treba ostvariti skladne prostorne odnose unutar mikrocjeline turističke zone, kao i u odnosu na sjeverni obalni potez zapadne strane Čiova. 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. Zahvat u prostornoj jedinici D1 će biti eksponiran vizurama sa sjevera (s mora i kopna na potezu Trogir-Medena), te je potrebno odgovarajuće oblikovno strukturiranje volumena građevina na terenu sa zahtjevnom konfiguracijom.
U izgradnji građevina i okoliša (potporni zidovi, terase i sl.) koristiti prirodne materijale (kamen). Kategorija turističkog naselja 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 16.

Prostorna jedinica D2

Prostorna jedinica D2 namijenjena je za izgradnju ugostiteljsko-turističke namjene T2 s maksimalno 106 ležaja od kojih je obvezno minimalno 50 ležaja izvesti u građevini/ama vrste hotel, a ostale ležaje u građevinama tipa vile, paviljoni. Uz smještajne kapacitete je moguć smještaj pratećih sadržaja: ugostiteljskih, uslužnih, trgovačkih, zabavnih i rekreacijskih.

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

- **Oblik i granice prostorne jedinice** - građevinske čestice određen su u grafičkom dijelu Plana - kartografski prikaz broj 4 „Načini i uvjeti gradnje“ u mjerilu 1:1000. Veličina građevinske čestice dana je u Tablici 2 i iznosi cca 11.683m².
- **Namjena:** ugostiteljsko-turistička složena građevina koju kao funkcionalnu cjelinu može činiti više zgrada namijenjenih za pružanje usluga smještaja, prehrane, pića te drugih usluga turistima (zabavni, ugostiteljski, rekreacijski, trgovački i uslužni sadržaji).
- **Uvjeti za funkcionalnu organizaciju:** u glavnoj zgradi prostorne jedinice (hotel koji može imati depandanse) moguć je smještaj sadržaja za pripremu i usluživanje hrane i pića (pružanje usluga doručka i drugih ugostiteljskih usluga).
Minimalne površine smještajnih jedinica, kao i ostalih propisanih sadržaja za turističke smještajne građevine, te sadržaja u zgradama s pratećim sadržajima određene su prema posebnom propisu za odgovarajuću kategoriju (Propisi: „Pravilnik o razvrstavanju, kategorizaciji i posebnim standardima ugostiteljskih objekata iz skupine hoteli“, te „Pravilnik o razvrstavanju i minimalnim uvjetima ugostiteljskih objekata iz skupine restorani, barovi, catering objekti i objekti jednostavnih usluga“).
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 ili u zasebnim građevinama u prostornoj jedinici.
- **Maksimalni koeficijent izgrađenosti** daje se u Tablici 2.. Površina moguće zauzetosti prostora određena je kao umnožak gradivog dijela prostorne jedinice i koeficijenta 0,3 i iznosi 2590 m².
- **Maksimalni koeficijent iskorištenosti** daje se u Tablici 2.
- **Maksimalna građevinska bruto površina GBP** za građevine osnovne namjene i građevine s pratećim sadržajima koji se mogu graditi unutar prostorne jedinice - građevinske čestice dana je u Tablici 2 i iznosi 6.906 m².

- **Maksimalni broj ležaja**, te orijentacijski broj smještajnih jedinica unutar prostorne jedinice - građevinske čestice dan je u Tablici broj 3 i iznosi:
 - broj smještajnih jedinica 53
 - broj ležaja (max) 106
- **Površina unutar koje je moguće smjestiti građevine** - dana je u kartografskom prikazu Plana broj 4.
- Površinom unutar koje se može graditi je ujedno definirana i minimalna **udaljenost dijelova građevina od granica građevinske čestice**. Građevinski pravac se ne određuje.
- **Maksimalna katnost** nadzemnog dijela građevine tipologije hotel je Po+P+3 ili Po+S+P+2, a katnost vila i paviljona je maksimalno Po+P+2 ili Po+S+P+1.

Maksimalna katnost građevine s pratećim sadržajima je P + 1.
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 podrum.
U građevinama osnovne namjene se u podrumskoj etaži mogu smjestiti tehnički servisi i garaža.
- **Maksimalna visina** građevina osnovne namjene mjerena od najniže kote uređenog terena uz pročelje do vijenca zadnje etaže može iznositi - 15,0 metara za tipologiju hotel, te 9 metara za tipologiju vile i paviljoni. 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 7,0 metara od najniže kote uređenog terena uz građevinu, odnosno dilataciju građevine.
- **Petu fasadu** građevina osnovne namjene rješavati u kombinaciji kosog i ravnog krova koji se može tretirati i kao prohodna krovna terasa, a za građevine s pratećim sadržajima se preferira krov s ozelenjenom krovnom terasom.
- **Mogućnost kolnog priključenja prostorne jedinice na prometnu površinu**, ostvaruje se s prometnice položene sa zapadne i sjeverne granice prostorne cjeline, kao i preko rotora pristupne prometnice u središnjem dijelu prostorne jedinice, prema kartografskom prikazu broj 4.

Istočnu granicu zone formira pješačka veza - skalinada, preko koje se ostvaruje pristup sadržajima sporta, rekreacije i plaže.
- 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 normativom PPUO-a 20PM/1000m² građevinske brutto površine zahvata (bez površine garaže) ili sukladno posebnom propisu i kategorizaciji ugostiteljskih objekata.

- **Mogućnost priključenja prostorne jedinice na komunalnu i drugu infrastrukturu** ostvaruje se na mrežu (elektro, TK, vodovodnu, odvodnju otpadnih voda) položenu u prometnoj površini.
- Unutar prostorne jedinice obvezno je osigurati 40% površine kao **parkovne nasade i prirodno zelenilo**. Kartografskim prikazom br.1 i br.4 dan je prikaz s pozicijom vrijednih soliternih stablašica koje je potrebno u svim fazama projektiranja i izvedbe očuvati.
- **Oblikovanje prostora**. Impostacijom građevina u zahvatu treba ostvariti skladne prostorne odnose unutar mikrocjeline turističke zone, kao i u odnosu na sjeverni obalni potez zapadne strane Čiova. 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. Zahvat u prostornoj jedinici D2 će biti eksponiran vizurama sa sjevera (s mora i kopna na potezu Trogir-Medena), te je potrebno odgovarajuće oblikovno strukturiranje volumena građevina na terenu sa zahtjevnom konfiguracijom. U izgradnji građevina i okoliša (potporni zidovi, terase i sl.) koristiti prirodne materijale (kamen). Kategorija turističkog naselja 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 17.

Prostorna jedinica D3

Prostorna jedinica D3 namijenjena je za manje sportske i rekreacijske sadržaje, a manjim jugoistočnim dijelom za javne zelene površine. Ishođenje lokacijske dozvole za ovaj zahvat je moguće prema sljedećim uvjetima:

- **Oblik i granice prostorne jedinice** su određeni su u grafičkom dijelu Plana - kartografski prikaz broj 4, a površina u Tablici 2 i iznosi cca 23.943 m².
- **Namjena:** sportsko-rekreacijska koja uključuje (mogućnost, a ne obaveza izvedbe svih nabrojanih sadržaja): terene za odbojku na pijesku, košarku, stolni tenis i slično.
- **Izgrađenost i maksimalna površina** - prikazom br. 4 i Tablicom broj 2 određen je dio prostorne jedinice udaljen 70-100 metara od obalne crte u kojem je moguća izgradnja zgrada s pratećim sadržajima turističke zone za sportsko-rekreacijsku namjenu, kao i dio prostorne jedinice u kojem je moguća tkz. točkasta izgradnja uz šetnicu sa sadržajima u funkciji plaže.
- **Visina građevina** pratećih sadržaja u dijelu udaljenom 70-100 metara ograničena je na max 7 metara i katnost P+1, a građevina tkz.

- „točkaste“gradnje u funkciji plaže max 4,5 metra, a katnost - prizemlje.
- **Vrsta krova:** ravni s preporukom ozelenjavanja dijela krovne terase, te mogućnost korištenja dijela u funkciji ugostiteljskog sadržaja (štekat).
 - **Prostornu jedinicu urediti:** Postava građevina u okviru dozvoljenog gradivog dijela mora biti rezultat istraživanja vizura predmetne lokacije s mora, pri čemu je prioritarna zadaća očuvanje integriteta zaštićenog sklopa- ljetnikovca Racetti. Obziran odnos prema okolišu treba se očitovati i u izboru materijala za obradu terena za rekreaciju, staze i prostore okupljanja,kao i u načinu obrade kojim se omogućava procjednost površine (gdje je to moguće). Prostor treba hortikulturno oplemeniti jer će isti predstavljati proširenje funkcije plaže , ali i formiranje „prstena“ zelenila uz vrijedne dijelove uvale.U okviru prostorne jedinice realizirati drvored planiran s južne strane duž obalne šetnice i uz planirane pješačke veze položene okomito na pad terena. Kolni pristup za opskrbu se ostvaruje s prometnice položene južno. U okviru prostorne jedinice osigurati potreban broj parking mjesta.

Članak 18.

Prostorna jedinica E1

Prostorna jedinica E1 namijenjena je za izgradnju ugostiteljsko-turističke namjene T2-3 (pretežito smještajni kapaciteti u prostoru izvan 100 metara od obalne crte) s maksimalno 94 ležaja koje je moguće izvesti u građevinama vrste vile. Unutar prostorne jedinice je moguć smještaj pratećih sadržaja: ugostiteljskih, uslužnih, trgovačkih, zabavnih i rekreacijskih. Jugoistočni dio zone namijenjen je za zelenu površinu.

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

- **Oblik i granice prostorne jedinice** - građevinske čestice 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 2 i iznosi cca 16.147 m².
- **Namjena:** ugostiteljsko-turističko naselje s vilama, te pratećim sadržajima za pružanje usluga turistima.
- **Uvjeti za funkcionalnu organizaciju:** Longitudinalni potez-površina između prometnica os 1 i os 2 je teren u padu prema sjeveru s vizurama na dno uvale i padine obližnjeg poluotoka Troglavice. Na tom prostoru dužine cca 330 metara moguće je formiranje planirane izgradnje vila u ujednačenom ritmu izgradnje, s pripadajućim okolišem i bazenima.

Minimalne površine i oprema smještajnih jedinica, određene su prema posebnom propisu za odgovarajuću kategoriju („Pravilnik o

- razvrstavanju, kategorizaciji i posebnim standardima ugostiteljskih objekata iz skupine hoteli“).
- **Maksimalni koeficijent izgrađenosti** daje se u Tablici 2. Dozvoljena površina za građenje izvedena je iz umnoška površne gradivog dijela prostorne jedinice i koeficijenta 0,3, te iznosi 2301 m². Maksimalna tlocrtna površina pojedine vile iznosi 300,0 m².
 - **Maksimalni koeficijent iskorištenosti** daje se u Tablici 2, a obračun za GBP je izveden iz umnoška koeficijenta 0.8 i površine gradivog dijela prostorne jedinice.
 - **Maksimalna građevinska bruto površina- GBP** za građevine koje se mogu graditi unutar prostorne jedinice - građevinske čestice dana je u Tablici 2 i iznosi 6136 m².
 - **Maksimalni broj ležaja**, te orijentacijski broj smještajnih jedinica unutar prostorne jedinice - građevinske čestice dan je u Tablici broj 3 i iznosi:
 - broj smještajnih jedinica- 24
 - broj ležaja (max) - 94
 - **Površina unutar koje je moguće smjestiti građevine** - dana je u kartografskom prikazu Plana broj 4.
 - Površinama unutar kojih se može graditi je ujedno definirana i minimalna **udaljenost građevina od granica građevinske čestice**. Građevinski pravac se ne određuje.
 - **Maksimalna katnost** vila je Po+P+2 ili Po+S+P+1.
Maksimalna katnost građevina s pratećim sadržajima je P + 1.
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 podrum.
 - **Maksimalna visina** građevina osnovne namjene mjerena od najniže kote uređenog terena uz pročelje do vijenca zadnje etaže može iznositi - 9 metara za tipologiju vile. Ako se planira razvedena forma građevine, na terenu u nagibu, najniža kota terena od koje se računa maksimalna visina se iskazuje za svaku dilataciju.
Maksimalna visina građevine s pratećim sadržajima može iznositi 7,0 metara od najniže kote uređenog terena uz građevinu, odnosno dilataciju građevine.
 - **Petu fasadu** građevina se preporuča rješavati s kosim dvostrešnim ili četverostrešnim krovom nagiba do 22°, ili u kombinaciji kosog i ravnog krova koji se može tretirati i kao prohodna ili ozelenjena krovna terasa.
 - **Mogućnost kolnog priključenja prostorne jedinice na prometnu površinu**, ostvaruje se sa kolne prometnice položene uz sjevernu granicu, prema kartografskom prikazu broj 4.
Planom se propisuje obveza izvedbe dva pješačka pravca-skalinade, kojima se ostvaruje veza sa zonom rekreacije i plaže.
 - 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 prema propisu i u skladu s kategorizacijom planiranih turističko-ugostiteljskih objekata.
- **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 kao slobodno stojeća građevina uz os 2, primjereno pozicionirana u odnosu na kontaktnu izgradnju i uređenje prostora.
- Unutar prostorne jedinice obvezno je osigurati 40% površine kao **parkovne nasade i prirodno zelenilo** te formirati potez zaštitnog zelenila - drvored duž pješačkih veza. Kartografskim prikazom br.1 i br.4 dan je prikaz jugoistočnog dijela prostorne jedinice, unutar kojeg je propisano uređenje zone zelenih površina kroz sadnju i rekultiviranje postojećeg zelenila.
- **Oblikovanje građevine:** Odgovarajuće valorizirati i uvažavati mikroreljef lokacije formiranjem terasastih površina, uz zadržavanje kvalitetnog visokog raslinja i nadopunu sadnjom autohtonih vrsta. U izgradnji građevina i okoliša (potporni zidovi, terase i sl.) koristiti prirodne materijale (kamen). Kategorija turističkog naselja 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 19.

Prostorna jedinica E2

Prostorna jedinica E2 namijenjena je za izgradnju ugostiteljsko-turističke namjene T2-3 (pretežito smještajni kapaciteti u prostoru udaljenom više od 100 metara od obalne crte) s maksimalno 157 ležaja koje je moguće izvesti u građevinama vrste vile. Unutar prostorne jedinice, u prostoru udaljenom 70-100 metara od obalne crte je planiran smještaj pratećih sadržaja: ugostiteljskih, uslužnih, trgovačkih, zabavnih i rekreacijskih.

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

- **Oblik i granice prostorne jedinice** - građevinske čestice 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 2 i iznosi cca 21.539 m².
- **Namjena:** ugostiteljsko-turističko naselje s vilama, te pratećim sadržajima za pružanje usluga turistima.
- **Uvjeti za funkcionalnu organizaciju:** Longitudinalni potez-površina između dvije dionice prometnice os 2 je teren u padu prema sjeveru s vizurama na dno uvale i padine obližnjeg poluotoka Troglavice. Na tom prostoru dužine cca 300 metara moguće je formiranje planirane

izgradnje vila u ujednačenom ritmu izgradnje, s pripadajućim okolišem i bazenima.

Minimalne površine i oprema smještajnih jedinica, određene su prema posebnom propisu za odgovarajuću kategoriju („Pravilnik o razvrstavanju, kategorizaciji i posebnim standardima ugostiteljskih objekata iz skupine hoteli“), a za prateće sadržaje „Pravilnik o razvrstavanju i minimalnim uvjetima ugostiteljskih objekata iz skupine restorani, barovi, catering objekti i objekti jednostavnijih usluga“, te ostali posebni propisi.

- **Maksimalni koeficijent izgrađenosti** daje se u Tablici 2.0,30 , a obračun u Tablici 2 je izveden iz umnoška kig-a i gradivog dijela prostorne jedinice. Dozvoljena površina za građenje izvedena je iz umnoška površine gradivog dijela prostorne jedinice i koeficijenta 0,3, te iznosi 3830 m² za građenje u dijelu prostorne jedinice sa smještajnim kapacitetima i 1393 m² za građenje u dijelu prostorne jedinice u kojem je moguća izgradnja pratećih sadržaja. Za izgradnju u zoni sa smještajnim kapacitetima-vilama određena je maksimalna tlocrtna površina pojedine vile od 300 m².
- **Maksimalni koeficijent iskorištenosti** daje se u Tablici 2. Obračun za GBP je izveden iz umnoška koeficijenta i površine gradivog dijela prostorne jedinice, posebno za građenje u dijelu jedinice udaljenom >100 metara od obalne crte (koeficijent 0.8), a posebno za dio udaljen 70-100 metara (koeficijent 0,6).
- **Maksimalna građevinska bruto površina-GBP** za građevine koje se mogu graditi unutar prostorne jedinice - građevinske čestice dana je u Tablici 2 i iznosi 10.214 m² za dio sa smještajnim kapacitetima, a 2785 m² za dio jedinice s pratećim sadržajima.
- **Maksimalni broj ležaja**, te orijentacijski broj smještajnih jedinica unutar prostorne jedinice - građevinske čestice dan je u Tablici broj 3 i iznosi:
 - broj smještajnih jedinica- 40
 - broj ležaja (max) - 157
- **Površina unutar koje je moguće smjestiti građevine** - dana je u kartografskom prikazu Plana broj 4.
- Površinama unutar kojih se može graditi je ujedno definirana i minimalna **udaljenost građevina od granica građevinske čestice**. Građevinski pravac se ne određuje.
- **Maksimalna katnost** vila je Po+P+2 ili Po+S+P+1. Maksimalna katnost građevina s pratećim sadržajima je P + 1. 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 podrum.
- **Maksimalna visina** građevina osnovne namjene mjerena od najniže kote uređenog terena uz pročelje do vijenca zadnje etaže može iznositi - 9 metara za tipologiju vile. Ako se planira razvedena forma građevine, na terenu u nagibu, najniža kota terena od koje se računa maksimalna visina se iskazuje za svaku dilataciju. Maksimalna visina građevine s pratećim sadržajima može iznositi 7,0

metara od najniže kote uređenog terena uz građevinu, odnosno dilataciju građevine.

- **Petu fasadu** građevina se preporuča rješavati s kosim dvostrešnim ili četverostrešnim krovom nagiba do 22°, ili u kombinaciji kosog i ravnog krova koji se može tretirati i kao prohodna ili ozelenjena krovna terasa.
- **Mogućnost kolnog priključenja prostorne jedinice na prometnu površinu**, ostvaruje se sa kolne prometnice položene uz sjevernu i južnu granicu, prema kartografskom prikazu broj 4. Planom se propisuje obveza izvedbe pješačkih pravaca-skalinada, kojima se ostvaruje veza sa zonom rekreacije i plaže.
- 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 prema propisu i u skladu s kategorizacijom planiranih turističko-ugostiteljskih objekata. Moguće je dio parkirališnih potreba prema propisanoj obvezi za sadržaje u prostornoj jedinici riješiti kao duž ulično parkiranje na sjevernom dijelu ove jedinice, uz primjenu odgovarajućih propisa.
- **Mogućnost priključenja prostorne jedinice na komunalnu i drugu infrastrukturu** ostvaruje se na mrežu (elektro, TK, vodovodnu, odvodnju otpadnih voda) položenu u kontaktnim prometnim površinama.
- Unutar prostorne jedinice obvezno je osigurati 40% površine kao **parkovne nasade i prirodno zelenilo** te formirati potez zaštitnog zelenila - drvored duž pješačkih veza.
- **Oblikovanje i uređenje**: Odgovarajuće valorizirati i uvažavati mikroreljef lokacije formiranjem terasastih površina sa zelenilom i bazenima, uz zadržavanje kvalitetnog visokog raslinja i nadopunu sadnjom autohtonih vrsta.
U izgradnji građevina i okoliša (potporni zidovi, terase i sl.) koristiti prirodne materijale (kamen). Kategorija turističkog naselja 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 20.

Prostorna jedinica E3

Prostorna jedinica E3 namijenjena je za sportske i rekreacijske sadržaje, a ishodenje lokacijske dozvole za ovaj zahvat je moguće prema sljedećim uvjetima:

- **Oblik i granice prostorne jedinice** su određeni u grafičkom dijelu Plana - kartografski prikaz broj 4, a veličina u Tablici 2 i iznosi cca 12.067m².

- **Namjena:** sportsko-rekreacijska koja uključuje (mogućnost, a ne obaveza izvedbe svih nabrojanih sadržaja): terene za odbojku na pijesku, košarku, stolni tenis i slično.
- **Izgrađenost i maksimalna površina** - prikazom br. 4 i Tablicom broj 2 određen je dio prostorne jedinice u kojem je moguća tkz. točkasta izgradnja uz šetnicu sa sadržajima u funkciji plaže.
- **Visina građevine** ograničena je na max 4,5 metra, a katnost - prizemlje.
- **Vrsta krova:** ravni s preporukom ozelenjavanja dijela krovne terase, te mogućnost korištenja dijela u funkciji ugostiteljskog sadržaja (štekat).
- **Prostornu jedinicu urediti** koristeći za terene za rekreaciju, staze i prostore okupljanja način obrade kojim se omogućava procjednost površine (gdje je to moguće), hortikulturno oplemeniti jer će ista predstavljati proširenje funkcije plaže (odmor u hladu, konzumacija napitaka itd.). U okviru prostorne jedinice realizirati drvored planiran s južne strane dužobalne šetnice. Kolni pristup za opskrbu se ostvaruje s prometnice položene južno (a u okviru prostorne jedinice), duž koje je moguće riješiti potrebna parkirališna mjesta.

Članak 21.

Prostorne jedinice F1 i F2

Planom određena namjena za prostorne jedinice F1 i F2 je luka nautičkog turizma- marina s kapacitetom 50 plovila.

Površina prostorne jedinice F2 formirane između pristupne kolne prometnice i duž obalne šetnice iznosi 7440 m². U Tablici 2 daju se prostorni pokazatelji: koeficijent izgrađenosti iznosi max 0,3, a koeficijent iskoristivosti max 0,6. Kartografskim prikazom br. 4 je određen gradivi dio ove jedinice za izgradnju zgrada sa sadržajima u funkciji marine; tlocrtna zauzetost prostorne jedinice iznosi 2232 m², a građevinska bruto površina 4464 m².

Površina prostorne jedinice F1 formirane između duž obalne šetnice i mora iznosi 5801 m² (teritorij) i 16.865 m²(akvatorij). U ovom dijelu luke nautičkog turizma se predviđa izgradnja građevina u funkciji marine-operativne obale, lukobrana, gatova, istezališta i sl.; izgradnja zgrada u ovom dijelu marine nije predviđena.

Sastavni dio uvjeta za građenje i uređenje prostora marine u prostornim jedinicama F1 i F2, koje s dijelom duž obalne šetnice čine obuhvat zahvata marine za koju se provode postupci koji prethode građenju ovakve vrste, kategorije i značaja luke, su i odredbe koje propisuju smjernice za pomorski promet.

Članak 22.

Prostorna jedinica G

Prostorna jedinica G predstavlja obuhvat zaštićenog kulturnog dobra.

Rješenjem broj 24/8-76 Regionalnog zavoda za zaštitu spomenika kulture zaštićena je čest.zgr. 129 ZU 785 k.o. Okrug i upisana u Registar nepokretnih spomenika kulture pod brojem 870 kao „ruševni ostaci ljetnikovca Racetti u uvali Racetinovac na Čiovu“

Građevina na kat s kapelicom na zapadnom dijelu, te s ograđenim vrtom i povrtnjakom izgrađena je u prvoj polovici XVII stoljeća za odmor i boravak vlasnika- patricijske obitelji Racetti u vrijeme poljodjelskih radova na okolnim maslinicima i vinogradima u njihovom vlasništvu.

Temeljem snimke postojećeg stanja i konzervatorskog elaborata prema smjernicama i uvjetima nadležnog Konzervatorskog odjela Ministarstva kulture, idejnim projektom za lokacijsku dozvolu će se utvrditi uvjeti za rekonstrukciju.

Građevina tretmanom u Planu zadržava svoju izvornu funkciju ljetnikovca-ekskluzivni turistički objekt s odgovarajućim uređenjem neposrednog i šireg okoliša, kao i položaj na samoj obali uvale, radi čega je šetnica-lungo mare na ovoj dionici postavljena južnije, a time i na većoj nadmorskoj visini.

Obzirom na položaj, građevina nije kolno dostupna, pa se rješenje prometa u mirovanju realizira u susjednim zonama.

Lokacijsku dozvolu za rekonstrukciju je moguće ishoditi po donošenju UPU-a i provedbi odgovarajućih istražnih radova prema uvjetima nadležne službe.

Članak 23.

Prostorna jedinica H

Ova jedinica je namijenjena za realizaciju infrastrukturnih sadržaja i zaštitnog zelenila u njenoj neposrednoj blizini istih.

Površina zone iznosi 3.500m², a u granicama gradivog dijela prostorne jedinice namjene IS moguć je smještaj infrastrukturne/ih građevine/a i uređaja potrebnih za funkcioniranje zone. Zahvat je potrebno zaštititi rubno postavljenim zelenilom prema pješačkoj vezi: dno uvale - Okrug Gornji i prema kontaktnoj kolnoj prometnici s južne strane zone.

Članak 24.

Prostorne jedinice I1 i I4

Namjena ovih prostornih jedinica je sportsko-rekreacijska - uređena plaža (I1 je kopneni dio plaže, a I4 akvatorij pripadajući plaži unutar prostorne jedinice I1).

Površina plaže - kopneni dio je 8.637m², koja prema normativu od 10m² plaže/korisniku daje mogući broj korisnika 864.

Sukladno općim uvjetima za zonu R3-1, u okviru prostorne jedinice I1 se predviđaju radovi uređenja i održavanja plaže, izvedba sunčališta i platoa s tuševima, a u akvatoriju se predviđaju eventualno potrebni podmorski radovi (čišćenja i produbljanja), te izvedba zaštite plaže plivajućom oznakom.

Članak 25.

Prostorna jedinica I2

Namjena ove prostorne jedinice je sportsko-rekreacijska R1-2, zelena površina Z1 i infrastrukturna površina za smještaj crpne stanice CS Racetinovac za fekalnu kanalizaciju, kojom se vode Okruga Donjeg i ove zone odvede sustavom tlačnih i gravitacijskih kanala, te crpnih stanica prema uređaju za pročišćavanje otpadnih voda i ispustu u recipijent sukladno rješenjima iz planova šireg područja (PPSDŽ i PPUO Okrug).

Moguća je u granicama namjene R1-2 izvedba terena za rekreaciju na otvorenom, uređenje i ozelenjivanje prostora dna uvale, omeđenog s južne i zapadne strane pješačkim vezama koje su i danas u funkciji, a čije se uređenje i odgovarajuće dimenzioniranje predviđa ovim Planom.

U granicama namjene IS planira se smještaj crpne stanice unutar gradivog dijela prostorne jedinice. Zahvat je potrebno zaštititi izvedbom rubno planiranih zelenih površina prema obalnoj šetnici u koju se smješta glavni obalni kolektor otpadnih voda, kao i prema ostalim kontaktnim pješačkim pravcima i površinama.

Članak 26.

Prostorne jedinice I3 i I5

Namjena ovih prostornih jedinica je sportsko-rekreacijska - uređena plaža (I3 je kopneni dio plaže, a I5 akvatorij pripadajući plaži unutar prostorne jedinice I3), zona zelenila Z1, koje je osim u funkciji plaže i u funkciji vizualne zaštite kompleksa ljetnikovca.

Površina plaže - kopneni dio je 7.218m², koja prema normativu od 10m² plaže/korisniku daje mogući broj korisnika 722, pa je ukupni mogući broj korisnika plaže prema ovom normativu u obuhvatu UPU-a iznosi 722+864=1.586).

Sukladno općim uvjetima za zonu R3-1, u okviru prostorne jedinice I3 se predviđaju radovi uređenja i održavanja plaže, izvedba sunčališta i platoa s tuševima, a u akvatoriju se predviđaju eventualno potrebni podmorski radovi (čišćenja i produblivanja), te izvedba zaštite plaže plivajućom oznakom.

3. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI

Članak 27.

Na području obuhvata Plana nije predviđena gradnja građevina društvenih djelatnosti. U sklopu građevina ugostiteljsko-turističke namjene, 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 28.

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 29.

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

Cestovni promet

Članak 30.

Predmetni Plan obuhvaća dio buduće turističke zone Racetinovac.

Područje nije izgrađeno pa unutar obuhvata nema ni postojeće prometne mreže, osim pješačkih putova. Južnim dijelom obuhvata položena je postojeća lokalna prometnica L67109), koju je u granicama zemljišnog pojasa određenog ovim planom moguće rekonstruirati uz revidiranje poprečnog profila.

Ovim se Planom predviđa dakle potpuno nova prometna mreža sastavljena od 3 prometnice. Osnovna prometnica zone je os 1 koja se na dva mjesta priključuje na lokalnu cestu L67109 (Okrug Donji - Okrug Gornji /Ž 6136/). Na taj način se ostvaruje prometna povezanost područja u obuhvatu Plana sa širom prometnom mrežom.

Osim te prometnice, Planom se predviđaju još i osi 2 i 3 kojima se ostvaruje povezanost svih dijelova područja 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.

Os 1 je dvosmjerna i dvotračna prometnica duljine oko 1484 m. Kolnički trakovi su širine po 3.00 m. S jedne strane predviđa se pješačka staza (nogostup) širine 1.50 m. Na dijelu osi 1 od početka (stacionaža 0+000.00) do cca 0+345.00 nogostup je s desne strane, a na ostatku osi 1 nogostup je s lijeve strane (gledano u smjeru rasta stacionaže). Najveći predviđeni uzdužni nagib na osi 1 je oko 9.1 %.

Os 2 je dvosmjerna i dvotračna prometnica duljine oko 1273 m. Kolnički trakovi su širine po 2.75 m. S desne strane predviđa se pješačka staza (nogostup) širine 1.50 m. Najveći predviđeni uzdužni nagib na osi 1 je oko 4.6 %.

Os 3 je dvosmjerna i dvotračna prometnica duljine oko 526 m. Kolnički trakovi su širine po 3.00 m. S desne strane predviđa se pješačka staza (nogostup) širine 1.50 m. Najveći predviđeni uzdužni nagib na osi 1 je oko 9.8 %. Ova prometnica priključuje se na os 1, a na drugoj strani predviđa se okretište, jer nema drugog priključka na prometnu mrežu.

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.

Omogućava se etapna realizacija pojedinih dionica prometne mreže uz uvjet da predstavljaju logičnu prometnu cjelinu.

UPU-om je osim poprečnog profila prometnice (kolnik, nogostup) određena i površina obuhvata pojedinog zahvata u koju je uključena i površina potrebna za izvedbu prometnice (površina za nasip/pokos ili potporni zid kad se prometnica polaže u usjeku ili nasipu u odnosu na postojeći teren). Ova površina predstavlja obuhvat zahvata, ali ne nužno i građevinsku česticu prometnice, u kojem slučaju se utvrđuje kao zona služnosti za izvedbu ceste. Pri izdavanju lokacijskih dozvola za prostorne jedinice ova površina je dio građevinske čestice istih.

5.1.1. Javna parkirališta i garaže

Parkirališta

Potreban prostor i površine za potrebe prometa u mirovanju osiguravaju se unutar prostornih jedinica, prema odredbama ovog Plana za pojedine sadržaje i kategoriju ugostiteljsko-turističkih građevina, te sukladno posebnim propisima: „Pravilnik o razvrstavanju, kategorizaciji i posebnim standardima ugostiteljskih objekata iz skupine hoteli“ (NN 88/07, 58/08 i 62/09) i „Pravilnik o razvrstavanju i minimalnim uvjetima ugostiteljskih objekata iz skupine barovi, catering objekti, objekti jednostavnih usluga“ (NN 82/07 i 82/09).

U obuhvatu UPU-a je određen prostor za 2 parkirališta u režimu javnog korištenja.

Parkiralište na istočnom kolnom pristupu - ulazu u Turističku zonu Racetinovac iz pravca Okruga Gornjeg unutar je prostorne jedinice B2, te može biti vezano uz kontrolu ulaza, prijamnu recepciju i informacijski punkt turističkog naselja. Kapacitet ovog parkirališta (mogući broj PM iznosi cca 70 PM) ne obračunava se u izračun parkirališnih potreba ugostiteljsko-turističkih sadržaja u okviru ove zone.

Parkiralište u središnjem dijelu turističke zone, unutar je prostorne jedinice C3, a u neposrednoj blizini luke nautičkog turizma te sadržaja sporta i rekreacije. Obzirom na konfiguraciju terena i visinsku razliku prometnica položenih sa sjeverne i južne duže strane površine namijenjene za rješenje stacionarnog prometa, moguća je izvedba parkirališta u sjevernoj- nižoj ili južnoj- višoj razini terena, u javnom režimu korištenja. Parkiralište je u funkciji sportsko-rekreacijskih sadržaja prostorne jedinice C3, a dijelom i luke nautičkog turizma i plaža u neposrednoj blizini. Mogući kapacitet ovog etažnog parkirališta je cca 55 PM.

Omogućava se formiranje parkirališnih površina duž prometnica u zoni (uzdužna parkirališna mjesta ili parkirališna mjesta postavljena pod kutom - koso parkiranje unutar granica pojedinih prostornih cjelina), uz zadovoljenje tehničkih uvjeta prema propisu. Ovakav način rješavanja stacionarnog prometa može se primijeniti za potrebe korisnika koji borave ili rade u zoni kao i za javna parkirališta za posjetitelje pojedinih sadržaja.

U obuhvatu nema planiranih javnih garaža.

5.1.2. Trgovi i druge veće pješačke površine

U obuhvatu nisu iskazane površine i lokacije za formiranje trgova. Moguće je i poželjno formirati pjacete - prostore okupljanja i zadržavanja korisnika zone unutar pojedinih prostornih cjelina.

Pješačke površine

Pješačke površine su projektirane kao obostrani ili jednostrani nogostupi uz rub kolnika kolnih prometnica, kao pješačke komunikacije okomite na pad terena - skalinade, te kao dužobalna šetnica - lungomare, koja se na istočnoj granici obuhvata vezuje na postojeći pješački pristup iz pravca Okruga Gornjeg uvali Racetinovac.

Lungomare je prema UPU-u vezan sa svim dijelovima zone na prikazanih šest pozicija poprečnim pješačkim vezama.

Širina obalne šetnice iznosi 3,5 m (3,0 m svijetla - netto širina). Šetnica je položena 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, u okviru zahvata T2 luke nautičkog turizma potrebno je izvesti proširenje prometnog profila šetnice i ostvariti vezu s parkirališnom površinom luke, a preko nje i sa pristupnom kolnom prometnicom.

Uzdužni nagibi primijenjeni na šetnici u skladu su za zahtjevima pješačkog, a pod određenim uvjetima korištenja i biciklističkog prometa.

Idejnim projektima za pojedine dionice ulica i njima pripadajućih pješačkih površina, uključujući obalnu šetnicu, potrebno je 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.

5.1.3. Pomorski promet

Članak 31.

Luka nautičkog turizma određena ovim UPU-om je morska luka koja će u posebnoj upotrebi - gospodarskom korištenju pravnih ili fizičkih osoba služiti za prihvata i smještaj plovila te za pružanje usluga korisnicima i plovilima. U funkcionalnom, građevinskom i poslovnom pogledu čini jedinstvenu cjelinu.

U luci posebne namjene planiran je lučki bazen - akvatorij koji prema položaju i veličini omogućava siguran privez za 50 plovila, sidrenje i manevriranje plovila, kao i uređenje obale i kopnenog dijela sa sadržajima potrebnim za ukrcaj i iskrcaj nautičara i drugih korisnika, opsluživanje - servis plovila, te pružanje usluga pića, napitaka i prehrane (ugostiteljskih, trgovačkih, uslužnih) korisnicima luke.

Prema broju plovila za koji je dimenzionirana, luka je županijskog značaja.

Sukladno „Pravilniku o razvrstavanju i kategorizaciji luka nautičkog turizma (NN 72/08), omogućava se priključenje na električnu mrežu, vodoopskrbnu mrežu i na sustav odvodnje otpadnih voda.

Određuje se minimalna kategorija marine tri sidra za koju se propisuju sljedeći sadržaji:

- a) na kopnenom dijelu: parkiralište za minimalno 25% vezova u moru tj. 13 parking mjesta, recepcija, sanitarni čvor za turiste uz recepciju i uz sadržaje za usluživanje pića, napitaka i hrane (umivaonici, zahodske kabine, tuš kabine)
- b) uređaji i oprema za vez u moru: vezovi za privez plovnih objekata, rasvjeta vezova, minimalno 3 priključka na električnu energiju i 3 priključka na vodu

Obuhvat zahvata luke nautičkog turizma određen je kartografskim prikazima broj 1 i broj 4, a čine ga prostorne jedinice F1 (akvatorij s lukobranom i dio kopnenih sadržaja i obalna manipulativna površina na kojoj se ne predviđa izgradnja zgrada) i F2 (kopneni dio na kojem se predviđa izgradnja zgrada) za pružanje usluga korisnicima marine opisanim u prethodnom tekstu.

Prema Tablici br. 2 određuje se maksimalna izgrađenost i iskorištenost za zonu F2; katnost se ograničava na P+1, a visina zgrade/a može iznositi maksimalno 7 metara do vijenca od najniže kote uređenog terena uz pročelje zgrade. Preporuča se izvedba ravnog krova - krovne terase s mogućnošću korištenja rubnog južnog dijela iste kao parkirališnog prostora u razini pristupne ceste položene s više južne strane obuhvata marine i prostorne jedinice F2.

Kolni priključak zahvata planiran za opskrbu i pristup parkiralištu te za eventualnu dopremu plavila, određen je na jugoistočnoj strani zahvata.

U obuhvatu zahvata između postojećih jedinica F1 i F2 je i dio obalne šetnice s položenim glavnim kolektorom otpadnih voda naselja Okrug Donji i ove turističke zone, za koju se lokacijska dozvola može ishoditi i prije dozvole za luku nautičkog turizma.

Prostorne jedinice F1, F2 i dio šetnice formiraju obuhvat zahvata jedinstvene funkcionalne cjeline marine. Prilog ovom UPU-u je izvod iz idejnog rješenja „Uređenje obalnog pojasa - marina Racetinovac“ izrađenog za potrebe definiranja elemenata za ovaj UPU.

Marina je sukladno posebnom propisu određena kao građevina s utjecajem na okoliš, za koju se propisuje obveza provedbe procjene utjecaja na okoliš prije ishoda lokacijske dozvole. Temeljem rezultata ispitivanja maritimnih, meteoroloških, topografskih i ostalih tehničko-tehnoloških obilježja obale mora i podmorja, moguća je drugačija organizacija dijelova marine (lukobran, gatovi) unutar akvatorija određenog ovim Planom, kao i manja korekcija planirane linije obale marine.

5.2. Uvjeti gradnje telekomunikacijske mreže

Članak 32.

Na području UPU-a Racetinovac nema telekomunikacijske mreže, međutim u blizini zone prolazi telekomunikacijska mreža na koju su priključeni korisnici Okruga Donjeg i vikend naselja na Puntima.

Telekomunikacijska mreža Racetinovac planirana je kao dio telekomunikacijske mreže planirane Prostornim planom Općine Okrug Gornji.

Obzirom na sadržaje koji su dislocirani po cijelom području DTK mreža će se položiti u rub prometnice nasuprot elektroenergetskim kabelima. U zoni će se izgraditi novi UPS koji će se preko telekomunikacijske mreže izvan zone priključiti na UPS u mjestu Okrug Donji. Procjenjuje se da će za zonu biti potrebno 350 telekomunikacijskih priključaka koji će se broj moći korigirati izradom detaljnije dokumentacije, a planirani UPS i DTK mreža čiji su osnovni podatci niže navedeni omogućit će povećanje potrebnih kapaciteta.

DTK u prometnicama do ulaza u pojedinu prostornu cjelinu t.j. do kabelskih zdenaca izvest će se s 2 x PVC Ø 110 mm + 2 x PEHD Ø 50 mm, a od DTK-zdenca do objekta položiti će se cijevi 2 x PEHD Ø 50 mm. Trase polaganja DTK i ugradnja DTK-zdenaca je u nogostupu ili u zelenoj površini na suprotnoj strani ulice na kojoj se polažu elektroenergetski vodovi 10(20) kV, 0,4kV i JR.

Planirana DTK-kanalizacija će omogućiti polaganje kabela za semafore (priključci na lokalnu cestu), informatiku, videonadzore, vatrodjavu i dr.

Propisane minimalne udaljenosti drugih objekata od najbliže cijevi DTK:

• *paralelno vođenje*

- DTK - energetska kabel preko 35 kV	2,0 m
- DTK - energetska kabel od 35 kV	1,0 m
- DTK - energetska kabel od 10 kV	0,5 m
- DTK - telefonski kabel	0,5 m
- DTK - plinovod do 0,294 Mpa	1,0 m
- DTK - toplovod do 0,294 Mpa	1,0 m
- DTK - vodovodna cijev do Ø200mm	1,0 m
- DTK - vodovodna cijev preko Ø200mm	2,0 m
- DTK - cijev gradske kanalizacije odvodnje	1,0 m

• *križanje*

- DTK - energetska kabel	0,5 m
- DTK - TK podzemni kabel	0,5 m
- DTK - plinovod do 0,294 Mpa	0,15 m
- DTK - toplovod do 0,294 Mpa	0,15 m
- DTK - vodovodna cijev	0,15 m

Na području gospodarske zone planira se postava baznih stanica i njihovih antenskih sustava, za elektroničku komunikacijsku infrastrukturu za pružanje javne komunikacijske usluge putem elektromagnetskih valova, bez korištenja vodova.

Planirana DTK u turističkoj zoni prikazana je u prilogu br.:2b.

5.3. Uvjeti gradnje komunalne infrastrukturne mreže

Članak 33.

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 (moguće je polaganje i kroz pojedine prostorne jedinice), te odredbama Plana. Položaj istih se može prilagoditi u postupku ishoda lokacijske dozvole, kroz koordinaciju komunalnih instalacija u idejnom projektu, te se neće smatrati izmjenom Plana.

5.3.1. Elektroenergetska mreža

Članak 34.

Postojeće stanje: na području UPU-a Racetinovac nema potrošača električne energije ni električne mreže. Jugozapadnu granicu UPU-a čini prometnica između Okruga Gornjeg i Okruga Donjeg i u nju je položen KB 10(20)kV preko kojeg se Okrug Donji napaja električnom energijom. TS 35/10kV Čiovo te mreža 10kV koja iz nje ide prema potrošačima u okruženju UPU-a Racetinovac iskorištenih su kapaciteta te je za priključak novih značajnih potrošača, kao što je ova zona, potrebno izgraditi novu TS 110/35/10(20)kV te novu podzemnu mrežu 10(20)kV za priključak novih potrošača.

Na području UPU-a Racetinovac planirani urbanistički konzum električne energije sastoji se od 1200 ležajeva koje bi obzirom na objekte u kojima će se nalaziti mogli svrstati u kategoriju s četiri zvjezdice. Pored ležajeva značajniji potrošači biti će marina s 50 vezova te prateći sadržaji, restorani, plažni objekti, crpna stanica za otpadne vode, javna rasvjeta i dr. Procjenjuje se da će za ove potrošače biti potrebna snaga od 1650 kW.

Potrošači su razmješteni po prostoru UPU-a koji je dug oko 1100m, a širok između 200 i 300 m tj. nisu grupirani tako da se u njihov centar mogu postaviti trafostanice 10(20)/0,4kV. Obzirom na procijenjenu snagu, raspored potrošača u prostoru te vodeći računa da se ne grade dugi 0,4 kV vodovi koji povećavaju gubitke odabiru se 3 tipske TS10(20)/0,4kV snage 1000 kVA s ugrađenim transformatorima 630 kVA u prvoj etapi. Ovakav odabir i raspored TS10(20)/0,4kV kako je prikazan u prilogu br.: 2d omogućava povoljnu etapnu izgradnju i priključak planiranih objekata kao i TS na koji će se priključiti, što će se definirati detaljnim projektima. Ove tri TS biti će međusobno povezane 10(20)kV kabelom tipa XHE 49A 3x(1x185 mm²) čija trasa se predviđa u rubu prometnice, a prikazana je u prilogu br.:2d. Istim kabelom povezati će se na postojeću i planiranu podzemnu mrežu 10(20)kV s kojom će činiti zatvorenu petlju, radi mogućnosti dvostranog napajanja, koja će se napajati iz planirane TS 110/35/10(20)kV čija je lokacija izvan obuhvata ovog UPU-a. Mreža 0,4kV iz TS do planiranih objekata, kada im budu definirane lokacije i potrebne količine električne energije projektirat će se i izvesti podzemno u rubu prometnice i prilaznom putu te preko KRO-a i KPO-a. Glavne vodove mreže 0,4kV izvodit će se kabelom 1kV tipa XP00-A 4x150 mm². Istim kabelom dovoditi će se električna energija iz trafostanica do KRO-a za javnu rasvjetu iz kojih će se do stupova javne rasvjete polagati kabeli 1kV tipa XP00-A

4x25 mm². Stupovi javne rasvjete biti će raspoređeni duž prometnica i šetnica unutar zone UPU-a.

Lokacije TS 10(20)/0,4kV načelno su određene i označene u okviru prostornih jedinica; mogu se graditi kao zasebne građevine, u okviru građevina druge namjene ili uređenja terena (u podzidima, kaskadnim terasastim površinama) a preporuča se lociranje bliže centru konzuma i prometnim površinama.

Prema uvjetima distributera električne energije u postupku ishoda mišljenja, definiraju se dodatni uvjeti kako slijedi:

Za napajanje potrošača električnom energijom na području UPU-a Racetinovac potrebno je položiti u zajedničkom kanalu dugom oko 1200 m dva 10(20) kV kabela tipa XHE49A 3 x (1x185 mm²) te izgraditi 3 TS 10(20)/0.4 kV nazivne snage 1000 kVA i vršnog opterećenja oko 550 kW svaka. Iz navedenih TS do pojedinog potrošača izgraditi će se potrebna 0.4 kV mreža.

Prilikom gradnje novih elektroenergetskih objekata potrebno je obratiti pažnju na sljedeće uvjete:

- Zaštitni pojas za podzemni 10(20) kV elektroenergetski vod je 2 m za postojeći i 5 m za planirani
- Korištenje i uređenje prostora unutar zaštitnih koridora kabela treba biti u skladu s posebnim propisima i uvjetima nadležnih tijela i pravnih osoba s javnim ovlastima.
- Moguća su odstupanja u pogledu rješenja trase elektroenergetskih vodova i lokacije elektroenergetske građevine utvrđenih ovim Planom, radi usklađenja s preciznijom geodetskom izmjerom i tehnološkim inovacijama, te se isto neće smatrati izmjenom ovog Plana.
- Građevinska čestica za trafostanicu 10(20) kV mora biti minimalno 7x6 m (posebno za trafostanice 2x1000 kVA minimalna veličina parcele je 8x8 m), a načelno odabrana lokacija omogućava kvalitetno napajanje do krajnjih potrošača na izvodima.
- PPUG-om predviđena mogućnost izgradnje manjih infrastrukturnih građevina (TS 10(20)/0,4 kV) bez dodatnih ograničenja u smislu udaljenosti od prometnica i granica parcele, te mogućnost izgradnje istih unutar zona koje planom nisu predviđene za izgradnju (zelene površine, parkovi i sl.), primjenjuje se kroz planska rješenja ovog UPU-a. Obzirom da je teren u padu prema prometnici s koje se pristupa TS, istu je optimalno rješavati kao djelomično ukopanu u odnosu na više kote terena.
- Oblikovanje građevina elektroopskrbe treba biti primjereno vrijednosti okruženja.
- Planirane kabele 20 kV izvoditi jednožilnim kabelima tipa XHE 49A 3x(1x185) mm².
- Napajanje javne rasvjete izvoditi iz ormara javne rasvjete koji se spajaju na polje javne rasvjete u trafostanici.
- Planirane kabele 1 kV izvoditi kabelima tipa XP 00-A, odgovarajućeg presjeka.
- Dubina kablinskih kanala iznosi 0,8 m u slobodnoj površini ili nogostupu, a pri prelasku kolnika dubina je 1,2 m.
- Širina kablinskih kanala ovisi o broju i naponskom nivou paralelno položenih kabela.
- Na mjestima prelaska preko prometnica kabele se provlače kroz PVC cijevi promjera Ø110, Ø160, odnosno Ø200 ovisno o tipu kabela (JR, nn, VN).
- Prilikom polaganja kabela po cijeloj dužini kablinske trase obavezno se polaže uzemljivačko užice Cu 50 mm².
- Elektroenergetski kabele polažu se gdje god je to moguće, u nogostup prometnice. U ulicama u kojima se polažu elektroenergetski vodovi potrebno je osigurati planski razmještaj instalacija u pravilu jednu stranu prometnice za energetiku, druga strana za telekomunikacije i vodoopskrbu, a sredina ceste za kanalizaciju i oborinske vode.
- 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 45⁰

Osim gore navedenih uvjeta svaka izgradnja elektroenergetskih objekata mora biti usklađena sa odredbama iz sljedećih zakona i propisa:

- Zakon o prostornom uređenju i gradnji (N.N. RH br. 76/07, 38/09)
- Zakon o zaštiti na radu (N.N. RH 59/96, 94/96, 114/03)
- Zakon o zaštiti od požara (N.N. RH br. 58/93, 33/05)
- Pravilnik o zaštiti na radu pri korištenju električne energije (N.N. RH br. 9/87)

- Pravilnik o tehničkim normativima za elektroenergetska postrojenja nazivnog napona iznad 1000 V, Sl.list br4/74 i 13/78.
- Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu niskonaponskih mreža i pripadnih transformatorskih stanica, Sl.list br. 38/77.
- Pravilnik o tehničkim normativima za električne instalacije n.n. (Sl.list br.53/88).
- Pravilnik o zaštiti elektromagnetskih polja, N.N. br.204/03.
- Pravila i mjere sigurnosti pri radu na elektroenergetskim postrojenjima, HEP-Bilten 3/92.
- Granskih normi Direkcije za distribuciju HEP-a

5.3.2. Vodoopskrbna mreža

Članak 35.

Postojeće stanje vodoopskrbe Čiova ne zadovoljava (niti kvalitetom - tlakovi, niti kvantitetom - količine vode) potrebe otoka u špici potrošnje (ljetu). Stoga je, za priključenje zone Racetinovac na sustav vodoopskrbe, potrebna značajna rekonstrukcija postojećeg sustava. Dio rekonstrukcije bez koje neće biti moguća opskrba predmetne zone uključuje izgradnju VS Mažurana uz pripadajuću rekonstrukciju cjevovoda i crpki u CS Balan (osiguranja dotoka potrebnih količina vode u planiranu vodospremu). Detaljnija analiza potrebnih zahvata na postojećem sustavu obrađena je drugim projektima (IGH) te se u ovom uzima njen „krajnji dio“ odnosno ističe potreba gradnje vodospreme kojom se osigurava potrebna količina vode i odgovarajući tlak u mreži zone (uzima se da je problem dotoka potrebnih količina vode do planirane vodospreme riješen).

Vodosprema Mažurana je izvan zahvata zone i njena gradnja je planirana planom višeg reda.

Sukladno uvjetu komunalnog poduzeća „Vodovod i kanalizacija“, ističe se da vodoopskrbni sustav od izvora Jadra do Segeta nije predviđen za potrebe poljoprivrede.

Pored lokacije zone, uz prometnicu prema Okrug, prolazi tranzitni cjevovod DN 200 koji se planira rekonstruirati u DN 250. S obzirom da je potrebna gradnja planirane VS Mažurana i pripadajućeg cjevovoda za njeno spajanje na postojeći sustav, planirani sustav vodoopskrbe zone na svom istočnom dijelu se spaja na okno u kome se cjevovod sa vodospreme priključuje na postojeći sustav. Na zapadnom rubu (prometna komunikacija zone) vodoopskrbni cjevovod zone se također spaja na postojeći cjevovod čime se omogućava poboljšanje (izbjegava potreba za rekonstrukcijom postojećeg sustava) vodoopskrbe postojećeg sustava.

Sustav zone planiran je kao prstenasta mreža (optimalan sustav kojim se postiže održavanje tlaka i protoka u mreži uz korištenje „ekonomičnih“ profila cjevovoda) a cijevi se polažu uz viši rub prometnica (1 m od rubnjaka). Tlačne linije cjevovoda definira planirana VS Mažurana (70 m n.m. 1000 m³).

Planirani cjevovodi se ukopavaju na dubinu od cca 1 m (minimalni nadsloj je 80 cm). Na planiranoj vodoopskrbnoj mreži zone izvode se protupožarni hidranti raspoređeni prema pravilniku.

5.3.3. Odvodnja otpadnih voda

Članak 36.

Krovne vode (čiste) se rješavaju unutar svake prostorne jedinice- upajanjem u teren bez prethodnog tretmana ili korištenjem za potrebe zalijevanja i sl.

Oborinska kanalizacija se polaže uz os prometnice $\pm 0,50-0,75$ m od osi (dubina polaganja cjevovoda je cca 150 cm), i njome se prikupljaju samo vode s prometnih i manipulativnih površina (prometnice, parkirališta, dvorišta) - zamašćene vode te se pročišćavaju na mastolovu i tako pročišćene, ispuštaju u more.

Glavni gravitacijski kolektor fekalne odvodnje položen je u šetnicu uz more te se njime otpadne vode dovode u CS Racetinovac. Otpadne vode se prepumpavaju prema CS Okrug Gornji odakle dalje idu u sustav odvodnje otoka. U konačnom stupnju izgradnje, fekalne otpadne vode prikupljaju se i dovode na centralni uređaj za pročišćavanje "Orlice" gdje se pročišćavaju. Otpadne vode nakon pročišćavanja na centralnom uređaju za pročišćavanje, se podmorskim ispustom ispuštaju u more Splitskog kanala. Sve otpadne vode pročišćavaju se do razine potrebne za očuvanje kakvoće mora prema našoj zakonskoj regulativi.

Cjevovod fekalne kanalizacije smješta se uz os prometnice $\pm 0,50-0,75$ m od osi na suprotnoj strani osi od oborinske kanalizacije (dubina polaganja cjevovoda je cca 180 cm).

Sustav odvodnje fekalnih voda otoka smješta se u šetnicu i vodi od Okruga Donjeg do CS Racetinovac. CS Racetinovac dio je sustava odvodnje otoka i potrebna je njena gradnja (sa spajanjem na uređaj i ispust) za funkcionalnost sustava zone. Prema nivelaciji zone, sustav odvodnje fekalnih voda, veže se na sustav odvodnje otoka na dvije točke po sredini zone (na cjevovod u šetnici) te na istoku zone (direktno na CS Racetinovac).

5.3.4. Plinoopskrba

Članak 37.

Prostornim planom Splitsko-dalmatinske županije planirano je polaganje magistralnog plinovoda s glavnom mjerno-redukcijskom stanicom na području Trogira.

Razvoj sustava unutar građevinskog područja Općine Okrug 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.

5.3.5. Obnovljivi izvori energije

Članak 38.

Za područje obuhvata UPU-a se osim sustava opskrbe električnom energijom i plinom, omogućava uporaba dodatnih - alternativnih izvora energije.

Za hlađenje i grijanje (po potrebi) građevina je moguća uporaba toplinskih crpki zrak-voda, a priprema potrošne - sanitarne vode moguća je instaliranjem solarnih kolektora. Toplinske crpke i solarni kolektori se mogu postavljati neposredno uz tlo ili na krovništa građevina.

5.3.6. Infrastrukturne građevine izvan područja obuhvata ovog UPU-a

Članak 39.

Izvan obuhvata UPU-a je potrebno izgraditi infrastrukturne zahvate koji su preduvjet za priključenje zone na komunalnu infrastrukturu. Za izgradnju tih zahvata (TS 110/35/10(20) kV, vodosprema Mažurana, CS Okrug Gornji, uređaj za pročišćavanje „Orlice“ s podmorskim ispustom, te svi cjevovodi i mreže komunalnih instalacija koje spajaju spomenute infrastrukturne građevine i uređaje sa zonom Racetinovac, kao i rekonstrukcija lokalne ceste LC 67109) potrebno je pristupiti pripremi prije ili istodobno s pripremom dokumentacije za dozvole za građevine, uređaje i instalacije u sklopu turističkog naselja.

Ako se za područje Čiova ili Općine Okrug predlože i u propisanom postupku usvoje drugačija tehnička rješenja (trajna ili prijelazna) za infrastrukturne sustave izvan obuhvata ovog Plana, moguće je priključenje na komunalnu infrastrukturu sadržaja turističke zone Racetinovac sukladno posebnim uvjetima tijela i pravnih osoba s javnim ovlastima.

6. UVJETI UREĐENJA JAVNIH ZELENIH POVRŠINA

Članak 40.

Na području obuhvata Plana propisana je obveza uređenja i realizacije prirodnog i parkovnog zelenila na minimalno 40% površine prostornih jedinica ugostiteljsko-turističke namjene T1, T2, T2-3, rekreacije i sporta R1+2 i uređene plaže R3 u zoni uz šetnicu.

Javne zelene površine u obliku zaštitnog zelenila, formiraju se ovim Planom na:

- a) dijelu zone s pristupom na lokalnu cestu, sa značajnijim intervencijama u postojeći teren; osim zaštite od buke i aerozagađenja, zelene površine preuzimaju i funkciju zaštitnog, protuerozijskog djelovanja,
- b) na prostorima sa postojećim visokim ili vrijednim raslinjem,
- c) na prostorima planiranim za obnovu terasastih površina i rekultivaciju zelenila
- d) širem kontaktnom prostoru uz ljetnikovac Racetti
- e) prostoru uz crpnu stanicu

Zaštitne zelene površine uređuju se održavanjem postojećeg raslinja - dijela borove šume, maslinika i vrijednih pojedinačnih stablašica (čempresa), te se formiraju - sade na dugom potezu uz cestu koja vodi prema Okrugu Donjem. Uz održavanje postojećeg zelenila, moguća je obnova sadnjom novih stablašica autohtone vrste, sadnja niskog mediteranskog raslinja, kao i uređenje manjih pješačkih površina- staza i odmorišta sa klupama i drugom urbanom opremom.

Planom se određuje i formiranje drvoreda duž obalne šetnice i poprečnih pješačkih veza zone s morskom obalom, koji osim osiguravanja hlada uz najfrekventnije pješačke pravce imaju za cilj uspostavu cezura između grupacija građevina, a time i stvaranje slike naselja uklopljenog u pejzaž u vizurama s mora. 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 41.

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

U obuhvatu Plana nema prostora ni građevina formalno-pravno zaštićenih po Zakonu o zaštiti prirode, a prema Zakonu o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara zaštićeni su ostatci ljetnikovca.

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 PPUO-a Okrug, pa se ovim Planom utvrđuje:

- formiranje zelenog fonda unutar graditeljskih zahvata u površini od 40%, u longitudinalnim potezima koji slijede slojnice i prometnice unutar zone. Navedeno ima za cilj formiranje slike zahvata s mora kao izgradnje u zelenilu, te se, obzirom na pad terena planira izgradnja u različitim nivoima, međusobno razdijeljenim 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 odmorišta u kamenu ili kombinacija s kamenom),
- dio zone s postojećim podzidima terasastih površina s mediteranskim raslinjem, treba zadržati kao kultivirani krajobraz, koji je u okviru pojedinih cjelina potrebno održavati, unapređivati i ozelenjavati,
- pri pozicioniranju planiranih građevina unutar površine u kojoj se može 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, rekultiviranja i nove sadnje,
- obalnu šetnicu - lungo mare izvesti s prirodnim materijalima, kao i podzide/pokose prema obalnim površinama.

Prema Uredbi o proglašenju ekološke mreže (NN 109/07), Prilog 1.2.- divlje svojte i stanišni tipovi, uvala „Recetinovac“ je uvrštena u područja ekološke mreže pod oznakom 3000111. Ocjena prihvatljivosti zahvata za prirodu provodi se, a smjernice, mjere i uvjeti za planirani zahvat propisuju u postupku provedbe Procjene utjecaja na okoliš zahvata planiranih UPU-om.

Područje se prema PPUG-u tretira kao dio šire cjeline arheološkog područja Općine Okrug, 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 Trogiru. Za ljetnikovac Racetti propisuje se izrada konzervatorske studije koja prethodi izdavanju dozvole za rekonstrukciju građevine i njenog okoliša.

8. POSTUPANJE S OTPADOM

Članak 42.

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 zasebno, odakle se otpaci prikupljaju i odvoze na odlagalište koje koristi Općina Okrug, odnosno u Centar za postupanje s otpadom Splitsko - dalmatinske županije (nakon njegove izgradnje).

Uvjeti koji se za izgradnju pojedinih prostornih jedinica, 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 ispustom 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 postavom 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 šetnicu - lungomare, nogostupe, javna parkirališta, pješačke staze i odmorišta.

9. MJERE SPREČAVANJA NEPOVOLJNOG UTJECAJA NA OKOLIŠ

Članak 43.

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 44.

Prostore predviđene za ozelenjavanje (zadržavanje postojećeg fonda zelenila) urediti bez većih zahvata u konfiguraciju terena, izvedbom ili

rekonstrukcijom zidova/podzida (teren očistiti, prokrčiti, urediti, po potrebi pošumiti-ozeleniti).

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

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

9.2. Zaštita voda

Čanak 45.

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

Zaštita površinskih i podzemnih voda se određuje mjerama za sprječavanje i smanjivanje onečišćenja, prvenstveno izgradnjom sustava odvodnje.

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

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

9.3. Zaštita mora

Članak 46.

Obalno more u obuhvatu Plana, kategorizirano je kao more II kategorije.

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

9.4. Mjere zaštite kakvoće zraka

Članak 47.

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

U cilju zaštite područja od utjecaja prometa s prometnice Okrug Gornji - Okrug Donji, tj. aerozagađenja ispušnim plinovima vozila, propisuje se sadnja zaštitnog zelenila duž sjeverne strane koridora prometnice.

9.5. Mjere zaštite od buke

Članak 48.

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 određuju se kroz primjenu odgovarajućih projektantskih rješenja, i režimom korištenja pojedinih sadržaja u zoni čijim radom bi mogla biti prekoračena dopuštena razina buke.

U cilju zaštite područja od utjecaja prometa s prometnice Okrug Gornji - Okrug Donji, tj. smanjena buke s iste, propisana je ovim Planom obveza formiranja zaštitnog zelenog pojasa, dijelom u pokosu prometnice, a dijelom na rubnom području prostornih jedinica kontaktnih prometnici.

9.6. Zaštita od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti

Članak 49.

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:
- a) u slučaju da će se u objektima stavljati u promet, koristiti i skladištiti zapaljive tekućine i plinovi potrebno je postupiti sukladno odredbi članka 11. Zakona o zapaljivim tekućinama i plinovima (NN br. 108/95).
 - b) Mjere zaštite od požara projektirati u skladu s pozitivnim hrvatskim i preuzetim propisima koji reguliraju ovu problematiku s posebnom pozornošću na:
 - o Pravilnik o uvjetima za vatrogasne pristupe (NN br. 35/94, 142/03).
 - o Pravilnik o hidrantskoj mreži za gašenje požara (NN br. 08/06).
 - o Pravilnik o zaštiti od požara ugostiteljskih objekata (NN br. 100/99).
 - c) 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.
 - d) Izlazne putove iz građevina projektirati u skladu s američkim smjernicama NFPA 101 (izdanje 2009.) ; športske dvorane (ako se grade u turističkom naselju) projektirati u skladu s američkim smjernicama NFPA101 (izdanje 2009.); pri projektiranju marine primijeniti odredbe NFPA 303 Fire Protection Standard for Marinas and Boatyards 2000 Edition.
 - e) 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.
 - f) Garaže projektirati prema austrijskim standardu za objekte za parkiranje TRVB N 106, a sprinkler uređaj projektirati shodno njemačkim smjernicama VDS.
 - g) 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.

- h) 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 50.

9.6.2. Mjere zaštite od potresa:

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

Udaljenost između građevina se određuje tako da iznosi $H1/2 + H2/2$ 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, a Planom određena maksimalna visina građevina je tolika, da se kolnici prometnica prema propisanu nalaze izvan zone rušenja.

Članak 51.

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 Općine Okrug određen je III stupanj ugroženosti, te gradnja zaklona za građevine do 1000m² BRP i skloništa dopunske zaštite za objekte preko 1000m².

Ovim UPU-om se propisuje sljedeće:

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

10. MJERE PROVEDBE PLANA

Članak 52.

10.1. Obveza izrade detaljnih planova uređenja

Za područje obuhvata Plana ne određuje se obveza izrade detaljnog plana uređenja.

Članak 53.

10.2. Lokacijske dozvole za izvedbu planiranih zahvata ishode se temeljem ovog Plana, uz prethodnu provedbu postupka procjene utjecaja zahvata na okoliš za

zahvate propisane Uredbom o procjeni utjecaja zahvata na okoliš (luke posebne namjene i turistička naselja određene površine).

U postupku izdavanja lokacijske dozvole se sukladno Zakonu o prostornom uređenju i gradnji (za prostorne cjeline ugostiteljsko-turističke namjene obuhvata većeg od 5 ha), provodi postupak ocjene arhitektonske uspješnosti idejnog projekta za smještajne i prateće građevine ugostiteljsko-turističke namjene.

Lokacijske dozvole za prometnice, objekte i uređaje komunalne infrastrukture temelje se na idejnim projektima i drugim potrebnim stručnim podlogama izrađenim sukladno ovom Planu i posebnim propisima. Omogućava se fazna provedba Plana na način da se izrađuju projekti i ishodi lokacijske dozvole za pojedine ulične poteze, kojima se osigurava kolni pristup i mogućnost priključenja pojedinih prostornih cjelina i prostornih jedinica na komunalnu infrastrukturu.

Za odstupanja međa iz katastarske podloge mjerila 1:2880 i topografskog stanja u mjerilu 1:1000 izvršit će se usklađenje/ispravke kod izrade posebne geodetske podloge za lokacijske dozvole, te po potrebi odgovarajuća prilagodba numeričkih vrijednosti iskazanih ovim planom, uz primjenu propisanih koeficijenata izgrađenosti i iskorištenosti.

Članak 54.

10.3. Faznost izvedbe

Temeljem UPU-a je u pripremnjoj- „nultoj“ fazi moguća izvedba primarnih građevina, instalacija i površina komunalne infrastrukture (javni cestovno-pješački prilaz moru, obalna šetnica s glavnim kolektorom otpadnih voda, crpna stanica, trafostanice).

Prostorne cjeline i prostorne jedinice (prostor omeđen prometnim površinama) mogu se nakon toga izvoditi u pojedinim fazama uz uvjet da vrsta i kapacitet pratećih sadržaja i javnih površina budu određeni razmjerno svakoj fazi građenja smještajnih jedinica, te uz uvjet da se za svaku fazu zadovolje prostorni parametri (zone T1, T2, T2-3): $K_{ig}=0,3$, $K_{is}=0,8$, postotak zelenila 40%.

Podjela zone Racetinovac na faze za koje je moguće ishođenje lokacijskih dozvola temeljem uvjeta i smjernica ovog plana, sastavni je dio kartografskog prikaza broj 4. Zahvat pojedine faze za koju se izdaje lokacijska dozvola može biti formiran od jedne ili više građevinskih čestica (u slučaju kada čestice javno-prometnih površina dijele zahvat pojedine faze na više građevinskih čestica/prostornih jedinica za koje su prostorni pokazatelji i uvjeti gradnje propisani odredbama ovog plana). Brojčane oznake faza ne predstavljaju redosljed realizacije istih, osim početne- „nulte“ faze (prometna i komunalna infrastruktura ili dionice potrebne za pojedinu fazu).

Omogućava se rekonstrukcija zaštićenog ljetnikovca temeljem uvjeta i postupka propisanog ovim planom, koji postupak nije uvjetovan istodobnom ili prethodnom realizacijom turističke zone.