

**SPLITSKO-DALMATINSKA ŽUPANIJA
OPĆINA PODGORA**



Naziv plana:

**IZMJENE I DOPUNE
URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA
NEIZGRAĐENOG DIJELA NASELJA
VELIKO BRDO**

- sažetak za javnost za ponovni javni uvid



Naručitelj:

Općina Podgora

Izrađivač:

ARCHING STUDIO d.o.o. Split

Direktor:

Srđan Šegvić, dipl.inž.arh.

Split, veljača 2021. godine

NAZIV PLANA: **IZMJENE I DOPUNE
URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA
NEIZGRAĐENOG DIJELA NASELJA
VELIKO BRDO**

- sažetak za javnost za ponovni javni uvid

NARUČITELJ: **OPĆINA PODGORA**

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

DIREKTOR: Srđan Šegvić, dia

RADNI TIM:

ODGOVORNI VODITELJ: SRĐAN ŠEGVIĆ, dipl.ing.arh.

SURADNICI: GORAN MILUN, ing.arh.

BRUNO ŠEGVIĆ mag.ing.arh.

ANA ŠEGVIĆ dipl.oec.

DRAGO DAMJANIĆ, dipl.ing.građ..

Split, veljača 2021. godine

UVOD

Na temelju Odluke o izradi („Službeni glasnik Općine Podgora“, broj 21/19), utvrđena je obveza izrade Izmjena i dopuna UPU-a neizgrađenog dijela naselja Podgora - Veliko brdo, čija je izrada započela po potpisu ugovora i dostavi potrebne dokumentacije izrađivaču Plana.

Po potpisu ugovora ARCHING STUDIO d.o.o. je 2020. godine pristupio pripremnim radovima na izradi Izmjena i dopuna UPU-a neizgrađenog dijela naselja Podgora - Veliko brdo koji su uključivali analizu postavki iz PPU Općine Podgora za područje obuhvata Plana.

Nakon pribavljanja i usuglašavanja traženih podataka od tijela državne uprave i pravnih osoba s javnim ovlastima, te pribavljanja potrebnih kartografskih podloga za izradu Izmjena i dopuna UPU-a, stručni tim ARCHING STUDIO d.o.o. je izradio elaborat Prijedlog Izmjena i dopuna UPU-a neizgrađenog dijela naselja Podgora - Veliko brdo za javnu raspravu.

Izmjene i dopune UPU-a neizgrađenog dijela naselja Podgora - Veliko brdo za ponovnu javnu raspravu utvrdio je Načelnik Općine Podgora.

Za vrijeme trajanja ponovne javne rasprave, na ponovnom javnom uvidu u zgradi Općine izložen je utvrđeni prijedlog Izmjena i dopuna UPU-a neizgrađenog dijela naselja Podgora - Veliko brdo za ponovnu javnu raspravu, a koji sadrži tekstualni i grafički dio plana i sažetak za javnost.

Građani i udruge sudjeluju u javnoj raspravi na način da:

- imaju pravo pristupa na javni uvid o prijedlogu Izmjena i dopuna UPU-a,
- postavljaju pitanja tijekom javnog izlaganja o predloženim rješenjima,
- mogu upisati prijedloge i primjedbe u knjigu primjedbi koja se nalazi kod portira,
- daju prijedloge i primjedbe u zapisnik tijekom javnog izlaganja,
- upućuju pisana očitovanja, prijedloge, mišljenja i primjedbe do dana isteka javnog uvida

Prije upućivanja Izmjena i dopuna UPU-a Općinskom vijeću na donošenje, nositelj izrade dostavit će svim sudionicima u javnoj raspravi pisanu obavijest s obrazloženjem o razlozima neprihvatanja odnosno djelomičnog prihvatanja njihovih očitovanja.

OSNOVNI PODACI O STANJU U PROSTORU

Predmetni obuhvat plana nalazi se u predjelu Veliko brdo, te je veličine cca 7,83 ha. Predmetni obuhvat je definiran planom višeg reda, PPU-a Općine Podgora. Na sjeveru graniči sa državnom cestom D8 - Jadranska magistrala, na jugu sa morem, na zapadu sa ugostiteljsko-turističkom zonom T3 – kamp i sa javnom i društvenom zonom D7 - vjerska, a na istoku sa građevinskim područjem naselja.

Okosnicu prometne mreže u obuhvatu Plana čini državna cesta D8 koja prolazi uz sjevernu granicu obuhvata Plana. Državnom cestom se ostvaruje veza područja obuhvata sa širom prometnom mrežom. Ovaj prostor nikada dosada nije detaljnije prostorno-planski sagledan, odnosno u prometnom smislu, nikada nije prostorno-planski definirana prometna mreža ispod razine kategoriziranih prometnica. Rezultat toga je neplanski razvoj naselja i prometne infrastrukture koja je sagledavana parcijalno, pri čemu se kao podloga koristila mreža putova, koji su položajno i tehničkim elementima neprimjereni suvremenom promišljanju prometne infrastrukture.

INFRASTRUKTURNA OPREMLJENOST

CESTOVNI PROMET

Prometna mreža unutar područja obuhvata ovog plana sastoji se od prometnice nadmjesnog značenja (državna cesta D8, označena kao os 1), sabirna prometnica (os 2) koja je ujedno i glavna ulica, planirane opskrbe prometnice (os 3, 4, 5 i 6), kolnopješačke prometnice (os 7) te dužobalna prometnica (os 8).

Područje obuhvata plana proteže se od jadranskog mora južno do državne ceste D8 sa sjeverne strane. Unutar samog obuhvata Plana gotovo da nema izgrađene ostale prometne infrastrukture osim neadekvatnog ulaza u zonu tj. križanja "Čaklje", te prilaza pojedinim poljoprivrednim parcelama. Ovi prilazi su uglavnom neadekvatnih tehničkih elemenata. Predmetnu državnu cestu je na području obuhvata plana potrebno rekonstruirati te izgraditi nogostupe, javnu rasvjetu i drugo).

ELEKTROENERGETSKA MREŽA

Područjem obuhvata Urbanističkog plana uređenja „Veliko Brdo“ prolazi postojeći 10(20) kV kabel tipa EPHP 81 A 3x150 mm², a koji je veza između TS 35/10 kV „PODGORA“ i TS 10(20)/0,4 kV „SALINES“.

TELEKOMUNIKACIJSKA MREŽA

Na području obuhvata ovog Urbanističkog plana uređenja nema TK infrastrukturnih objekata.

VODOVODNA MREŽA – POSTOJEĆE STANJE

Predmetno područje UPU „Veliko brdo“ opskrbljava vodoopskrbni cjevovod naselja Podgora. Predmetni cjevovod Ø 125 povezan je s vodospremom „Podgora“, koja ima kotu dna na 75,00 m n.m. Unutar područja UPU ne postoji razvijena vodoopskrbna mreže. Također ne postoji izvedena hidrantska mreža.

KANALIZACIJSKA MREŽA – POSTOJEĆE STANJE

Na predmetnom području UPU „Veliko brdo“ ne postoji izgrađena kanalizacijska mreža. Buduću kanalizacijsku mrežu potrebno je projektirati na način da se predvidi razdjelni kanalizacijski sustav. Sve kanalizacijske vode (fekalne i oborinske) potrebno je tretirati prije nego što se upuste u recipijent.

PROGRAM GRADNJE I UREĐENJA PROSTORA

Veličina predmetnog obuhvata iznosi cca 7,82 ha, a iz slijedeće tablice je vidljiv udio pojedinih namjena unutar predmetnog Plana, a sve je vidljivo i na kartografskom prikazu broj 1. Korištenje i namjena površina.

Tabela 3. - Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu

NAMJENA	veličina (ha)	udio (%)
STAMBENA NAMJENA (S)	4,41	56,31
UGOSTITELJSKO-TURISTIČKA NAMJENA – HOTEL (T1)	1,26	16,09
ŠPORTSKO – REKREACIJSKA NAMJENA – KUPALIŠTE (R3)	0,79	10,09
JAVNE ZELENE POVRŠINE - ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE (Z)	0,02	0,25
POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA – UREĐAJ ZA PROČIŠĆAVANJE OTPADNIH VODA (IS)	0,19	2,43
OSTALE POVRŠINE	1,17	14,94
UKUPNO	7,83	100

1. UVJETI ODREĐIVANJA I RAZGRANIČAVANJA POVRŠINA JAVNIH I DRUGIH NAMJENA

Urbanističkim planom uređenja neizgrađenog dijela naselja Veliko Brdo obuhvaćeno je područje od 7,83 ha. Osnovna namjena površina definirana je na kartografskom prikazu broj 1. Korištenje i namjena površina u mjerilu 1:1000, na način kako slijedi:

- STAMBENA NAMJENA - S
- UGOSTITELJSKO-TURISTIČKA NAMJENA
- HOTELI – T1
- ŠPORTSKO – REKREACIJSKA NAMJENA
- UREĐENA PLAŽA – R3
- JAVNE ZELENE POVRŠINE
- ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE – Z
- POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA - IS

Glavnu poveznicu odnosno osnovicu cijele zone čini koridor glavne ceste D8 na vrhu plana na koji se nadovezuju lokalne prometnice. Realizacijom ova dva povezana poteza stvaraju se preduvjeti za provedbu zahvata na preostalom dijelu. Izgradnju i uređivanje prostora planirati integralno na načelima održivog razvitka i primjenjujući principe zaštite, postupnog rasta i komunalnog opremanja prostora. Planskim mjerama osigurati zaštitu vrijednih područja i vodenih površina. Formulirati mjere aktivne zaštite i gospodarenja vrijednim i zaštićenim prostorima u cilju njihova održavanja i uređivanja. Unutar predmetnog plana osim objekata uigostiteljsko-turističke i stambene namjene, planira se izgradnja šetnice, prometnica, te plaže zaštićene perima za formiranje plaža.

2. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI

2.1. UVJETI ZA GRADNJU GRAĐEVINA UNUTAR IZRIČITE ZONE UGOSTITELJSKO-TURISTIČKE NAMJENE – HOTELI (T1)

Unutar neizgrađenog dijela građevinskog područja naselja Veliko brdo, a u južnom dijelu plana definirane su 3 prostorne cjeline za smještaj građevina ugostiteljsko-turističke namjene iz skupine hoteli (T1) od minimalno 4 zvjezdice. Uz smještajne kapacitete je moguć smještaj pratećih sadržaja: ugostiteljskih, trgovačkih, zabavnih i rekreacijskih, uslužnih i drugih servisnih sadržaja kao što su restorani, barovi, agencije, spremišta, spa, wellness, radionice i ostalo.

Opći uvjeti za gradnju građevina ugostiteljsko – turističke namjene su slijedeći:

- Najmanja površina građevne čestice je 3.500 m².
- Maksimalni koeficijent izgrađenosti nadzemni (kigN) građevne čestice može biti 0,44, a maksimalni koeficijent iskorištenosti nadzemni (kisN) je 2,1, međutim, nova izgradnja treba poštivati morfologiju terena prilagođavajući joj tipologiju izgradnje (kaskadna izgradnja).
- Maksimalna katnost je $Po+(S)/P+3$ (podrum, suteren ili prizemlje i tri kata). Dopušta se izgradnja dvije podrumске etaže.
- Najveći koeficijent izgrađenosti za podzemne djelove građevine (kigP) iznosi 0,60.
- Maksimalna visina građevina je 16,0 m, uz uvjet da sve građevine koje se grade u sklopu ove zone mogu viriti maksimalno za jednu etažu, ali ne više od 4,0 m iznad gornje ceste.
- Minimalna udaljenost ugostiteljsko-turističkih građevina od granice prema susjednim česticama je 4,0 m, dok minimalna udaljenost ugostiteljsko-turističkih građevina od javno-prometne površine iznosi 5,0 m,
- Svaka građevna čestica mora imati osiguran priključak na prometnu površinu, na kojoj se odvija kolni promet minimalne širine 5,5 m.
- Minimalno 20% ukupne površine zemljišta mora biti uređeno kao zelenilo s vodopropusnom površinom,
- Pomoćne građevine, podrumi i garaže se mogu graditi prema uvjetima datim za izgradnju pomoćnih građevina u članku 18. ovih odredbi, a uvjeti za oblikovanje građevina i terena su dati u članku 19. ovih odredbi.
- Parkirališne potrebe trebaju biti zadovoljene na građevnoj čestici u skladu sa normativima datim u članku 25. ovih odredbi.
- Na svakoj građevinskoj čestici moraju biti planirane minimalno dvije javno pješačke komunikacije (stubište) od gornje pristupne ceste do mora. U koliko su na susjednoj parceli već planirane ili izgrađene dvije takve površine iz ovog stavka onda je dovoljno planirati jednu javno pješačko komunikaciju.
- Etaže građevine (najviše dvije) čiji će se ukopani dio koristiti isključivo za smještaj vozila (garaža), mogu se projektirati i graditi uz samu granicu sa susjednom česticom.

3. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI

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

4. UVJETI I NAČIN GRADNJE STAMBENIH GRAĐEVINA

Na jednoj građevnoj čestici u zoni stambene namjene (S) može se graditi niska stambena ili stambeno-poslovna građevina sa najviše tri stambene jedinice, kao i pomoćne građevine koje čine stambenu cjelinu.

Niska stambena građevina ne može biti manja od 50 m², niti veća od 200 m² bruto tlocrtne razvijene površine.

4.1. UVJETI SMJEŠTAJA STAMBENIH GRAĐEVINA

Unutar neizgrađenog dijela građevinskog područja naselja Podgora - Veliko Brdo definirano je 6 prostornih cjelina za smještaj samostojećih niskih stambenih ili stambeno-poslovnih građevina, i to prema slijedećim urbanističko-tehničkim uvjetima:

- Minimalna veličina građevne čestice za samostojeće niske građevine iznosi 1.200 m². U slučaju kada se radi formiranja čestice za javno prometnu površinu čestica smanjuje zbog ustupanja u vlasništvo bez naknade dijela čestice Općini Podgora, tada se taj dio čestice koji je ustupljen može uračunati kod izračuna minimalne veličine građevinske čestice.
- Minimalna širina građevne čestice za samostojeće niske građevine iznosi 16 m.
- Najveći koeficijent izgrađenosti nadzemni (kigN) za gradnju samostojećih niskih građevina iznosi 0,20, a koeficijent iskorištenosti nadzemni (kisN) je 0,60. Bazeni, teniski tereni i slični sadržaji se ne uračunavaju prilikom izračuna maksimalnog koeficijenta izgrađenosti i iskorištenosti.
- Najveći koeficijent izgrađenosti za podzemne djelove građevine (kigP) iznosi 0,60.
- Najveća katnost kod niskih građevina može iznositi Po+S+P+1 (podrum, suteran, prizemlje i jedan kat) ili Po+P+2 (podrum, prizemlje i dva kata), te maksimalne visine 9,0 m. Završna etaža može se izvesti kao potkrovlje.
- Kod kosih terena moguća je kaskadna gradnja samostojećih niskih građevina izmicanjem etaža na način da svi dijelovi građevine čine jedinstvenu funkcionalnu cjelinu. Najveća visina građevine u svakoj točki svih pročelja ne može biti veća od 6,0 m mjerno od konačno zaravnjenog i uređenog terena uz pročelje građevine do gornjeg ruba stropne konstrukcije ili vrha nadozida potkrovlja. Svaka etaža kaskadne građevine mora biti smaknuta u smjeru nagiba terena za najmanje trećinu površine donje etaže.
- Svaka građevna čestica mora imati osiguran kolni priključak na prometnu površinu minimalne širine 3,0 m.
- Minimalna udaljenost niskih građevina od granice prema susjednim česticama i granici obuhvata Plana je 3,0 m.
- Minimalna udaljenost niskih građevina od javno-prometne površine iznosi 5,0 m,
- Minimalno 40 % ukupne površine zemljišta mora biti uređeno kao zelenilo s vodopropusnom površinom.
- Pomoćne građevine, podrumi i garaže se mogu graditi prema uvjetima datim za izgradnju pomoćnih građevina u članku 18. ovih odredbi, a uvjeti za oblikovanje građevina i terena su dati u članku 19. ovih odredbi.
- Parkirališne potrebe trebaju biti zadovoljene na građevnoj čestici u skladu sa normativima datim u članku 25. ovih odredbi.

4.2. UVJETI GRADNJE STAMBENO-POSLOVNIH GRAĐEVINA

Članak 15.

Stambeno-poslovne građevine se mogu graditi na svim građevinskom parcelama unutar u zona stambene namjene (S), a prema uvjetima datim u prethodnim člancima, te ako udovoljavaju

ekološkim i sanitarnim normativima i bitno ne utječu i ne narušavaju uvjeti života i stanovanja. Obavljanjem poslovne djelatnosti unutar građevinskih područja naselja ne smije se prouzročiti buka veća od 60 dB.

Poslovna djelatnost se može smjestiti unutar niske stambeno-poslovne građevine, i ne smije zauzimati više od 150 m² bruto tlocrtna površina građevine.

Unutar Plana se isključuju djelatnosti: bravarske radionice, automehaničarske radionice, limarske radionice, kamenoklesarske radionice, veće stolarske radionice, ostale djelatnosti s izvorom buke i neugodnog mirisa.

4.3. UVJETI GRADNJE POMOĆNIH GRAĐEVINA I PODRUMA

Na građevnoj čestici može se graditi samo jedna stambena ili stambeno poslovna građevina i pomoćne građevine kao garaže, spremišta, ljetne kuhinje, radne prostorije, bazeni manje građevine gospodarsko-obrtničke namjene i sl., koje funkcionalno služe osobnoj građevini i zajedno predstavljaju jednu stambeno-gospodarsku cjelinu. Pomoćne građevine mogu se graditi:

- u gabaritu osnovne građevine;
- kao izdvojene tlocrtna površine na građevnoj čestici.

Pomoćne građevine mogu imati najveću visinu podrum, prizemlje i ravni ili kosi krov nagiba 20-300, odnosno najviše 4,0 m mjereno od najniže točke konačno uređenog terena uz građevinu do vijenca građevine i najveću površinu od 60 m² ako se grade kao izdvojene tlocrtna površine na građevnoj čestici. Mogu se smjestiti na udaljenosti od najmanje 1,0 m od granice građevne čestice za novoplanirane građevine i mogu se postavljati između stambene ili stambeno poslovne građevine i javno prometne površine.

Površina pomoćne građevine obračunava se u koeficijent izgrađenosti građevinske parcele.

Garaže se u pravilu grade u gabaritu novoplanirane građevine. Izuzetno, u slučaju kosog terena, garaža se može graditi i na pročelju stambene građevine i odvojeno i na granici čestice prema javno prometnoj površini (neovisno da li je prilaz sa više ili niže razine terena) ukoliko se takvom izgradnjom ne ugrožava sigurnost prometa i ne presijecaju važni prometni tokovi, ali ne prema državnoj cesti. Udaljenost garaže prema državnoj ili županijskoj cesti je najmanje 5,0 m od ruba kolnika ceste, odnosno na granici čestice prema nerazvrstanoj prometnoj površini.

Nad gabaritom garaže moguće je podići maksimalno jednu etažu ukoliko to dopuštaju koeficijenti izgrađenosti i iskorištenosti građevne čestice. Također je radi savladavanja terena, kada je prilaz građevnoj čestici sa više kote terena, prostor ispod garaže moguće koristiti za podrum ili spremu.

Kod novoplaniranih građevina garaže nije moguće postavljati na pročelju građevnih čestica uz more (prvi red građevina uz more).

Podrum može imati veću površinu od površine nadzemnog dijela građevine i može zauzeti najviše 70% površine građevne čestice samo ako se izvodi kao potpuno ukopani dio građevine.

Podrum može biti smješten na manjoj udaljenosti od granice građevne čestice od one koja je određena za nadzemni dio građevine, odnosno i na samoj granici građevne čestice.

Kota neposrednog pristupa podzemnoj etaži-podrumu ili garaži, maksimalne širine 3,5 m za stambene i stambeno-poslovne građevine, te 5,0 m za ugostiteljsko turističke građevine, ne računa se kao najniža kota konačno zaravnatog terena neposredno uz građevinu.

Ukoliko se u podrumskoj, odnosno suterenskoj etaži izvodi garaža, koeficijent izgrađenosti i iskorištenosti mogu se povećati za građevinsku bruto površinu garaže. Kada je pristup parceli sa gornje kote terena i kada se u razini prilazne ceste osigurava parkiranje vozila na samoj parceli, ukoliko se radi savladavanja visinskih razlika, neposredno uz cestu, u razini ceste izvode terase na

stupovima i ako se prostor ispod terasa parkinga koristi također za parkiranje, odnosno garažiranje vozila, koeficijent izgrađenosti parcele može se povećati za bruto površinu terasa.

Više od jedne podrumске etaže se omogućava u slučaju kada se u drugim podrumskim etažama predviđa uređenje garaže i u tom slučaju svjetla visina podrumске etaže iznosi maksimalno 2,60 m (osim ukoliko se koriste posebni gotovi parking sustavi).

4.4. OBLIKOVANJE GRAĐEVINA I TERENA

Nova izgradnja treba poštivati morfologiju terena prilagođavajući joj tipologiju izgradnje (kaskadna izgradnja). Visina potpornih zidova ne smije prijeći 2,0 m, a viši potporni zidovi se uređuju kao kaskadni maksimalne visine kaskade 1,5 m smaknute minimalno 1,0 m, te ozelenjene visokim i niskim zelenilom. Pod kosim terenom se podrazumijeva nagib terena veći od 12 %. Prilikom oblikovanja svih građevina na kosom terenu preporuča se postavljanje dužeg pročelja paralelno sa slojnicama terena.

Izgradnja ograda pojedinačnih građevinskih čestica treba biti sukladna tradicionalnom načinu građenja. Ograde se mogu izvoditi do 1,5 m visine.

Između ceste (ulice) i kuće obvezno je uređenje predvrtova u neizgrađenom dijelu građevinskog područja naselja.

Ako se građevine izvode s kosim krovom minimalni nagib može iznositi 200, a maksimalni nagib 300 . Iznimno nagib kosog krova može biti i manji kod izvedenih građevina.

Prostor ispod kosog krova i zadnje ploče (bez nadozida) smatra se tavanom i može se koristiti kao stambeni prostor.

Etaža koja završava kosim krovnim ploham, a čija visina nadozida prelazi 1,20 m, smatra se punom etažom.

Pri izgradnji tavana ili etaže potkrovlja u krovnim ploham moguća je izvedba luminara koji mogu biti kosi : jednostrešni, dvostrešni, trostrešni ili ravni.

Omogućava se ugradnja sunčanih kolektora na svim građevinama osim u zaštićenim dijelovima naselja. Sunčani kolektori mogu zauzeti najviše 1/3 ukupne površine krovnih ploha.

4.5. PROSTORNI POKAZATELJI ZA NAČIN KORIŠTENJA I UREĐENJA POVRŠINA

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

- namjena prostorne cjeline;
- površina prostorne cjeline;
- najveća izgrađenost prostorne cjeline;
- najveća iskoristivost prostorne cjeline;
- najmanja uređena zelena površina unutar prostorne cjeline;
- oznaka prostorne cjeline;
- najveća katnost

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

namjena prostorne cjeline	površina prostorne cjeline (m ²)	najveća nadzemna izgrađenost prostorne cjeline m ² (kigN=0,20 kod stambene namjene) / (kigN=0,44 kod ugostiteljsko - turističke namjene) / (kigN=0,30 kod infrastrukturnih sustava)	najveća nadzemna iskoristivost prostorne cjeline m ² (kisN=0,60 kod stambene namjene) / (kisN=2,10 kod ugostiteljsko - turističke namjene) / (kisN=0,30 kod infrastrukturnih sustava)	najveća podzemna izgrađenost prostorne cjeline m ² (kigP=0,60)	najmanja uređena zelena površina s vodopropusnom površinom (40%)	oznaka prostorne cjeline
S – stambena namjena						
Najveća katnost je Po+S+P+1 ili Po+P+2						
S	5545	1109	3327	3327	2218	1
S	1912	382	1147	1147	765	2
S	4154	831	2492	2492	1662	3
S	14734	2947	8840	8840	5894	4
S	9573	1915	5744	5744	3829	5
S	8210	1642	4926	4926	3284	6
Ukupno	44128	8826	26476	26476	17652	-
T1 - ugostiteljsko turistička namjena – hotel						
Najveća katnost je Po+(S)/P+3						
T1	4420	1945	9282	3094	884	7
T1	4063	1788	8532	2844	813	8
T1	4074	1793	8555	2852	815	9
Ukupno	12557	5526	26369	8790	2512	-
R3 – športsko-rekreacijska namjena - kupalište						
Najveća katnost je P						
R3	7920	100	-	-	-	-
Z – Javne zelene površine - zaštitne zelene površine						
Z	179	-	-	-	-	-
IS – Površine infrastrukturnih sustava – uređaj za pročišćavanje otpadnih voda						
Najveća katnost je P						
IS	1845	554	554	1108	738	-
Ostalo						
Ostale površine	11682	-	-	-	-	-
Ukupno sve	78311	14906	53399	36374	20902	-

5. UVJETI UREĐENJA JAVNIH ZELENIH POVRŠINA

U sklopu obuhvata plana nalaze se zaštitne zelene površine (Z) i uređena plaža (R3), a što je vidljivo na kartografskim prikazima broj 1. Korištenje i namjene površina u mjerilu 1:1000 i broj 3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina u mjerilu 1:1000.

Zaštitna zelena površina (Z)

Zaštitne zelene površine (Z) su pretežno neizgrađeni prostor oblikovan radi potrebe zaštite okoliša (zaštita potoka, zaštita od buke, zaštita zraka i dr.). Zaštitne zelene površine uređuju se pretežito kroz očuvanje postojeće vegetacije te uz dopunu novim autohtonim zelenilom. Zaštitne zelene površine uređuju se na način da ne ometaju sigurnost odvijanja prometa u smislu očuvanja preglednosti prometnih površina.

U sklopu zaštitnih zelenih površina (Z) mogu se graditi i uređivati rekreacijske površine i igrališta bez objekata, komunalna infrastruktura, pješački putovi, staze, odmorišta.

Uređena plaža (R3)

Unutar prostorne jedinice uređene plaže omogućava se gradnja pješačkih staza i stepenica, sunčališta uklopljenih u prirodni teren, te građevina i instalacija komunalne infrastrukturne mreže, kao i pratećih sadržaja u funkciji kupališta kao što su sanitarni čvorovi, garderobe i tuševi. Na svakoj uređenoj plaži omogućava se gradnja samo jedne građevine za spomenute prateće sadržaje, kao i uređenje obalne šetnice.

Također, u sklopu uređene plaže omogućava se uređenje otvorenih igrališta i postavljanje montažnih nadstrešnica. U sklopu plaže, mogu se uređivati otvorena igrališta, dječja igrališta, platoi za sunčanje, staze, prateće građevine i sl.

Prateće građevine iz prethodnog stavka namijenjene su za ugostiteljstvo, svlačionice, smještaj plažnih rekvizita te mogu imati skupa maksimalno 100 m² bruto razvijene površine, visine prizemlja, odnosno najviše 4,0 m od najniže točke uređenog terena uz građevinu do vijenca građevine.

Sama plaža se formira od ruba planirane šetnice do 20 m prema moru, a u skladu sa postojećim terenom i valnim utjecajima, te je na taj način formirana u jednu arhitektonsku cijelinu cijele obale ispred prostora obuhvata. Plažu formira podmorski nasip formiran od kamenih materijala određene veličine. Zaštitno pero za formiranje plaže sastoji se od tri sloja kamenih materijala, jezgra, filter, i primarna obloga.

Primarna obloga sastojala bi se od dva reda kamenih blokova određene veličine ispod koje bi bio formiran filterski sloj. Filterski sloj takođe se sastoji od dva reda kamena određene veličine. Iza i ispod navedenih slojeva je opći nasip ili jezgra pera. Predmetna lokacija je izložena jakom utjecaju juga. Predviđeno je 3 pera na međusobnom razmaku 100-150 m.

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

Ovim prijedlogom je dobiveno cca 7.300 m² plažne površine, od čega oko 5.000 m² neto za kupače, a ostatak se može koristiti za razne prateće sadržaje. Upošto dobar standard iznosi 5 m² po osobi, to znači da ovako formirana plaža može primiti cca 1000 osoba.