

- Provedbeni urbanistički plan zona Ribnjak - Omiš ("Službeni glasnik Grada Omiša, Općine Dugi Rat i Općine Šestanovac", broj 3/93, "Službeni glasnik Grada Omiša", broj 2/94, 1/99, 3/03, 6/05),
- Provedbeni urbanistički plan zona Vrisovci ("Službeni glasnik Grada Omiša, Općine Dugi Rat i Općine Šestanovac", broj 3/93, "Službeni glasnik Grada Omiša", broj 2/94).

Članak 29.

Elaborat II. Izmjena i dopuna izrađen je u pet izvornika i sadrži uvezan tekstualni i grafički dio. Ovjeren pečatom Gradskog vijeća Grada Omiša i potpisom predsjednika Gradskog vijeća Grada Omiša sastavni je dio ove Odluke.

Jedan izvornik čuva se u Upravnom odjelu za komunalno stambene djelatnosti, uređenje prostora i zaštitu okoliša Grada Omiša.

Članak 30.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u "Službenom glasniku Grada Omiša".

REPUBLIKA HRVATSKA
SPLITSKO-DALMATINSKA ŽUPANIJA
GRAD OMIŠ
Gradsko vijeće

Klasa: 350-01/07-01/39

Urbroj: 2155/01-01-10-1

Omiš, 30. srpnja 2010. godine

PREDSJEDNIK
GRADSKOG VIJEĆA:
Zvonko Močić, dr. med.

Na temelju članka 100. Zakona o prostornom uređenju i gradnji ("Narodne novine", broj 76/07 i 38/09), Programa mjera za unapređenje stanja u prostoru Grada Omiša ("Službeni glasnik Grada Omiša", broj 4/07) i članka 30. Statuta Grada Omiša ("Službeni glasnik Grada Omiša", broj 4/09), Gradsko vijeće Grada Omiša na 11. sjednici, održanoj dana 30. srpnja 2010. godine donijelo je

ODLUKU
o donošenju Urbanističkog plana
uređenja GARMA - RAVNICE

Članak 1.

- (1) Donosi se Urbanistički plan uređenja GARMA - RAVNICE (u daljnjem tekstu: Urbanistički

plan). Urbanistički plan obuhvaća građevinsko područje ugostiteljsko turističke namjene u naselju određeno Prostornim planom uređenja grada Omiša, ukupnog kapaciteta 1700 ležaja u hotelima 700 ležaja (T1) i u turističkom naselju 1.000 ležaja (T2).

- (2) Urbanistički plan utvrđuje osnovne uvjete korištenja i namjene javnih i drugih površina za ugostiteljsko turističku zonu, marinu, ostalu prometnu, uličnu i komunalnu mrežu te smjernice za oblikovanje, korištenje i uređenje prostora. Planiranim uređenjem prostora u cijelosti će se sanirati devastacija prostora nastala radom bivše tvornice cementa.
- (3) Urbanistički plan obuhvaća predio Garma - Ravnice kod Omiša ukupne površine 16,45 ha od čega na kopneni dio otpada 11,41 ha a na površinu morskog akvatorija 5,04 ha.
- (4) Granica obuhvata Urbanističkog plana ucrtana je u grafičkom dijelu elaborata Urbanističkog plana u mjerilu 1:1.000.

Članak 2.

- (1) Urbanistički plan je sastavni dio ove Odluke i sadržan je u elaboratu 'Urbanistički plan uređenja GARMA - RAVNICE' izrađenom od strane tvrtke URBOS d.o.o. Split, broj elaborata 480/07. a sastoji se od slijedećeg:

I. 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 NAČIN 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
 - 5.3.1. Elektroenergetska mreža

- 5.3.2. Vodoopskrbna mreža
- 5.3.3. Odvodnja otpadnih voda
- 6. UVJETI UREĐENJA 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 URBANISTIČKOG PLANA
 - 10.1. Obveza izrade detaljnih planova uređenja
 - 10.2. Rekonstrukcija građevina čija je namjena protivna planiranoj namjeni

II. GRAFIČKI DIO

- 1. Korištenje i namjena površina..... 1:1000
- 2. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža:
 - 2.a Prometna i ulična mreža..... 1:1000
 - 2.b Elektroenergetska i telekomunikacijska mreža..... 1:1000
 - 2.c Vodoopskrbna mreža..... 1:1000
 - 2.d Odvodnja otpadnih voda..... 1:1000
- 3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina..... 1:1000
- 4. Način i uvjeti gradnje..... 1:1000

III. OBVEZNI PRILOZI URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA GARMA - RAVNICE

A. OBRAZLOŽENJE URBANISTIČKOG PLANA

- 1. POLAZIŠTA
 - 1.1. Položaj, značaj i posebnosti dijela naselja, odnosno dijela naselja u prostoru Grada Omiša
 - 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 planova šireg područja
 - 1.1.6. Ocjena mogućnosti i ograničenja razvoja u odnosu na demografske i gospodarske podatke te prostorne pokazatelje
- 2. CILJEVI PROSTORNOG RAZVOJA I UREĐENJA
- 3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA
 - 3.1. Program gradnje i uređenja naselja
 - 3.2. Osnovna namjena prostora
 - 3.3. Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenja površina

- 3.4. Prometna i ulična mreža
- 3.5. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina
- 3.6. Mjere zaštite prirodnih vrijednosti i posebnosti kulturno - povijesnih i ambijentalnih cjelina
- 3.7. Sprječavanje nepovoljna utjecaja na okoli

B. IZVOD IZ DOKUMENATA PROSTORNOG UREĐENJA ŠIREG PODRUČJA

C. STRUČNE PODLOGE NA KOJIMA SE TEMELJE PROSTORNO PLANSKA RJEŠENJA

D. ZAHTJEVI I MIŠLJENJA

E. IZVJEŠĆA O PRETHODNOJ I JAVNOJ RASPRAVI

F. SAŽETAK ZA JAVNOST

Članak 3.

- (1) Provedba Urbanističkog plana temeljit će se na ovim Odredbama kojima se definira namjena i korištenje prostora, način i uvjeti gradnje te zaštita vrijednih područja unutar obuhvata Urbanističkog plana. Svi uvjeti kojima se regulira buduće uređivanje prostora u granicama obuhvata Urbanističkog plana sadržani su u tekstualnom i grafičkom dijelu Urbanističkog plana, koji predstavljaju cjelinu za tumačenje svih planskih postavki.

1. UVJETI ODREĐIVANJA I RAZGRANIČAVANJA POVRŠINA JAVNIH I DRUGIH NAMJENA

- (1) Osnovna namjena površina područja GARMA - RAVNICE je ugostiteljsko turistička za gradnju hotela (T1), turističkog naselja (T2) i luke nautičkog turizma - marina te uređene plaže. To je područje na kojemu je bila smještena tvornica cementa i koje je znatno devastirano djelovanjem tvornice u prošlosti i čišćenjem terena od građevina i opreme bivše tvornice. Nova gradnja na površini bivše tvornice predstavlja ujedno i sanaciju područja bilo gradnjom novih građevina ugostiteljsko turističke namjene bilo sanacijom terena biljnim radovima i drugim oblicima uređenja terena. Bivša luka tvornice se rekonstrukcijom prenamijenjuje u luku nautičkog turizma - marinu. Na području Garma - Ravnice nije predviđeno stanovanje, osim mogućnosti rekonstrukcije sklopa Munitići, pretežno za ugostiteljsko turističku namjenu.
- (2) Kolni pristup kompleksu ugostiteljsko turističke namjene riješen je glavnom cestom koja je

vezana na Jadransku magistralu. Glavna cesta se proteže u smjeru istok - zapad, paralelno s Jadranskom magistralom i osigurava pristup ugostiteljsko turističkoj zoni unutar obuhvata ovog Urbanističkog plana te području Nemira i ugostiteljsko turističkoj zoni Garma, sjeverno od ove zone, a prema hotelu na Brzetu. Javna je i obalna šetnica, dok su ostale ulice i druge prometne površine smještene unutar ugostiteljsko turističke namjene.

- (3) Kako je prikazano u grafičkom dijelu elaborata Urbanističkog plana, kartografski prikaz broj 1 Korištenje i namjena površina u mjerilu 1:1000, određene su slijedeće površine:

I. UGOSTITELJSKO TURISTIČKA NAMJENA

1. **HOTEL (T1-1)** - 0,65 ha
HOTEL (T1-2) - 1,30 ha
2. **TURISTIČKO NASELJE (T2)**
T2-1 - prostorna jedinica 5 - 0,48 ha
T2-2 - prostorna jedinica 4 - 1,30 ha
T2-3 - prostorna jedinica 6 - 0,39 ha
T2-4 - prostorna jedinica 7 - 0,34 ha
T2-5 - prostorna jedinica 8 - 0,32 ha
T2-6 - prostorna jedinica 9 - 0,48 ha
T2-7 - prostorna jedinica 3 - 1,40 ha
3. **PRATEĆI SADRŽAJI (T2)**
T2-8 - recepcija - 0,16 ha
T2-9 - casino - 0,09 ha
T2-10 - sklop Munitići - 0,36 ha
4. **LUKA NAUTIČKOG TURIZMA - MARINA**
(L3) - 0,73 ha kopno (more 2,98 ha, ukupno luka 3,71 ha)
5. **UREĐENA PLAŽA (R3)**
R3-1 - uređena plaža - 0,77 ha
R3-2 - akvatorij plaže - 2,06 ha
6. **ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE (Z)** - 0,68 ha

II. PROMETNE POVRŠINE

7. **CESTOVNI PROMET** - 1,91 ha
Glavna cesta
Sabirne ulice
Ostale ulice
Kolno pješačka ulica
Kružna rampa
Pješačke ulice
Parkirališta
Garaža
Obalna šetnica (lungomare)
Mogući pješački pravci

2. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI

Članak 5.

- (1) Na području obuhvata Urbanističkog plana predviđena je gradnja građevina ugostiteljsko turističke namjene (smještajne građevine hotel, turističko naselje, luka nautičkog turizma, uređenje sklopa Munitići, prateće građevine) unutar planiranih prostornih jedinica.
- (2) Za realizaciju planiranih prostornih jedinica, sadržanih unutar obuhvata Urbanističkog plana, obvezna je istovremena ili prethodna realizacija pripadajućih objekata infrastrukture i sustava odvodnje radi osiguranja propisane zaštite tla i mora, a sve u skladu s ovim odredbama.
- (3) Prostorne jedinice prikazane su u grafičkom dijelu elaborata Urbanističkog plana, kartografski prikaz broj 4. Način i uvjeti gradnje u mjerilu 1:1.000.
- (4) Prostorni pokazatelji za način korištenja i uređenja površina sadržani su u tablici broj 1. ovih odredbi.

Članak 6.

- (1) Sve planirane građevine ugostiteljsko turističke namjene se moraju smjestiti unutar gradivog dijela prostorne jedinice, odnosno na udaljenosti od najmanje 5,0 m od ruba ulice i približno 10,0 m od ruba Jadranske magistrale (državna cesta D8). Razmjestaj građevine unutar gradivog dijela prostorne jedinice određuje se idejnim projektom.
- (2) Sve građevine mogu imati podrum, suteran i krov, čak i ukoliko to nije posebno navedeno u uvjetima propisanim za svaku prostornu jedinicu, ali u okviru zadane visine građevina u metrima (V).

HOTELI

2.1. Hotel (T1-1)

Članak 7.

- (1) Planirani hotel se nalazi na jugozapadnom dijelu područja, unutar prostorne jedinice 1 i ima veličinu od oko 0,65 ha. Granica prostorne jedinice određena je u grafičkom dijelu Urbanističkog plana. Ishođenje lokacijske dozvole, odnosno odgovarajućeg odobrenja za građenje sukladno zakonu, je moguće na temelju Urbanističkog plana prema slijedećim uvjetima:
 - Oblik i veličina jedinice (koja može biti i građevna čestica) određeni su u grafičkom dijelu

- Urbanističkog plana, kartografski prikaz broj 4. Način i uvjeti gradnje u mjerilu 1:1.000;
- Namjena građevina je hotel sa pratećim sadržajima. Kapacitet hotela iznosi najviše 300 ležajeva. Unutar prostorne jedinice treba osigurati prateće sadržaje, usluge i servise, sportske i rekreacijske sadržaje. Unutar prostorne jedinice omogućava se gradnja pješačkih staza i ulica, trgova te građevina i instalacija komunalne infrastrukturne mreže;
 - Hotel je moguće smjestiti na zapadnom dijelu unutar granica naznačenog gradivog dijela prostorne jedinice, a građevine sportsko rekreacijske namjene na istočnom dijelu;
 - Građevni pravac se ne određuje;
 - Veličina i površina građevina se određuje koeficijentom izgrađenosti (k_{ig}) od najviše 0,49 i koeficijentom iskorištenosti (k_{is}) od najviše 2,4 u što nije uključen "podzemni" koeficijent iskoristivosti građevne čestice. Najveća izgrađenost prostorne jedinice (zemljište pod građevinama) iznosi 3.200 m², a najveća bruto razvijena površina građevina iznosi 15.500 m². Najmanje 10% bruto razvijene površine ili 1.550 m² mora se koristiti za prateće sadržaje hotela (sport i rekreacija, usluge i servisi, zabava i sl.);
 - Ukoliko se u podrumu građevine planira uređenje garaže, površina podzemne, potpuno ukopane garaže se ne obračunava u iskoristivost prostorne jedinice, odnosno ta površina nije uključena u najveću ukupnu građevinsku bruto razvijenu površinu građevina, a "podzemni" koeficijent iskoristivosti k_{is} može iznositi do 0,6;
 - Najveća visina hotela iznosi podrum (suteran) + prizemlje + 5 katova, odnosno najviše 23,0 m;
 - Građevina može imati ravni krov. Građevina hotela svojim smještajem i veličinom predstavlja reprezentativni sadržaj ugostiteljsko turističke zone i može se slobodno oblikovati uz upotrebu suvremenih materijala;
 - Kolni pristup prostornoj jedinici je predviđen sa sjeverne i zapadne strane. Pješački pristup je omogućen sa južne (obalna šetnica), zapadne i sjeverne strane. Posebno se naglašava mogućí pješački pravac iz hotela prema plaži koji se može izvesti kao tunel ispod obalne šetnice. Unutar prostorne jedinice mogu se uređivati pješačke ulice, trgovi, odmorišta, graditi otvoreni bazeni te urediti zelene površine. Uz obalu je obvezno uređenje javne obalne šetnice širine 4,0 m;

- Priključak na komunalnu infrastrukturu se rješava u skladu s rješanjem infrastrukture sadržane u Urbanističkom planu i prema posebnim uvjetima;
- Otvoreni dio prostorne jedinice (građevne čestice) uređuje se kao pješačke i zelene površine (nisko i visoko zelenilo) uz obveznu sadnju drvoreda uz obalnu šetnicu. Istočni dio prostorne jedinice, koji je namijenjen za sportske i rekreacijske sadržaje uređuje se gradnjom otvorenih igrališta, i manjih (prizemnih) ugostiteljskih sadržaja (caffe bar, prodaja slatkiša, pića i dr.) do najviše 100 m² te uređenjem zelenih površina, staza, odmorišta i sl. Površina za uređenje sportskih i rekreacijskih sadržaja određena je u grafičkom dijelu Urbanističkog plana, kartografski prikaz broj 4. Način i uvjeti gradnje u mjerilu 1:1.000;
- Rješenje građevina treba uskladiti s posebnim propisima u pogledu zaštite od požara, sklanjanja u slučaju elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti te kretanja invalidnih osoba.

2.2. Hotel (T1-2)

Članak 8.

- (1) Planirani hotel se nalazi na jugoistočnom dijelu područja, unutar prostorne jedinice 2 i ima veličinu od oko 1,30 ha. Granica prostorne jedinice određena je u grafičkom dijelu Urbanističkog plana. Ishođenje lokacijske dozvole, odnosno odgovarajućeg odobrenja za građenje sukladno zakonu, je moguće na temelju Urbanističkog plana prema slijedećim uvjetima:
 - Oblik i veličina jedinice (koja može biti i građevna čestica) određeni su u grafičkom dijelu Urbanističkog plana, kartografski prikaz broj 4. Način i uvjeti gradnje u mjerilu 1:1.000;
 - Namjena građevina: hotel sa pratećim sadržajima. Najveći kapacitet hotela iznosi 400 ležaja. Unutar prostorne jedinice treba osigurati prateće sadržaje, usluge i servise, sportske i rekreacijske sadržaje te zelene površine (parkovi, visoko zelenilo). Unutar prostorne jedinice omogućava se gradnja pješačkih staza i ulica, trgova te građevina i instalacija komunalne infrastrukturne mreže;
 - Hotel je moguće smjestiti na središnjem dijelu, unutar granica naznačenog gradivog dijela prostorne jedinice, građevine sportsko rekreacijske namjene na zapadnom dijelu i zelene površine (parkovi, visoko zelenilo) na istočnom dijelu a prema prikazu u grafičkom dijelu Urbanističkog plana, kartografski prikaz broj 4. Način i uvjeti gradnje u mjerilu 1:1.000;

- Građevni pravac se ne određuje;
- Veličina i površina građevina se određuje koeficijentom izgrađenosti (k_{ig}) od najviše 0,4 i koeficijentom iskorištenosti (k_{is}) od najviše 1,54 u što nije uključen "podzemni" koeficijent iskoristivosti građevne čestice. Najveća izgrađenost prostorne jedinice (zemljište pod građevinama) iznosi 5.000 m², a najveća bruto razvijena površina građevina iznosi 20.000 m²;
- Najmanje 15% od bruto razvijene površine hotela (ili najmanje 3.000 m²) mora se koristiti za prateće sadržaje hotela, otvoreni i zatvoreni bazen olimpijskih dimenzija (25x50 m) i drugi prateći sadržaji;
- Ukoliko se u podrumu građevine planira uređenje garaže, površina podzemne, potpuno ukopane garaže se ne obračunava u iskoristivost prostorne jedinice, odnosno ta površina nije uključena u najveću bruto razvijenu površinu građevina, a "podzemni" koeficijent iskoristivosti k_{is} može iznositi do 0,6;
- Najveća visina hotela iznosi podrum + (suteran) + prizemlje + 4 kata, odnosno najviše 19,8 m, s tim da zapadni dio hotela ima tu najveću visinu a prema istoku visina se smanjuje, srednji dio hotela na S+P+3 ili 17,0 m a krajnji istočni dio na P+2 ili 12,6 m;
- Građevine mogu imati ravni ili kosi krov. Građevine svojim smještajem i veličinom predstavljaju reprezentativni sadržaj ugostiteljsko turističke zone i mogu se slobodno oblikovati uz upotrebu suvremenih materijala;
- Kolni pristup prostornoj jedinici je predviđen sa sjeverne strane. Pješački pristup je omogućen sa južne (obalna šetnica), zapadne i sjeverne strane. Posebno se naglašava mogući pješački pravac iz hotela prema plaži koji se može izvesti kao tunel ispod obalne šetnice do plaže. Unutar prostorne jedinice mogu se uređivati pješačke ulice, trgovci, odmorišta, graditi otvoreni bazeni te urediti zelene površine. Uz obalu je obvezno uređenje javne obalne šetnice minimalne širine 4,0 m;
- Priključak na komunalnu infrastrukturu se rješava u skladu s rješenjem infrastrukture sadržane u Urbanističkom planu i prema posebnim uvjetima;
- Otvoreni dio prostorne jedinice (građevne čestice) uređuje se kao pješačke i zelene površine (nisko i visoko zelenilo) uz obveznu sadnju drvoreda uz obalnu šetnicu. Sjeverni dio prostorne jedinice, koji je namijenjen za sportske

- i rekreacijske sadržaje uređuje se gradnjom otvorenih igrališta i manjih (prizemnih) ugostiteljskih sadržaja (cafe bar, prodaja slatkiša, pića i dr.) do najviše 100 m² te uređenjem zelenih površina, staza, odmorišta i sl. Na južnom dijelu prostorne jedinice određeno je uređenje zelenih, parkovskih površina. Površine za uređenje sportskih i rekreacijskih sadržaja i uređenih zelenih površina (park) određena je u grafičkom dijelu Urbanističkog plana, kartografski prikaz broj 4. Način i uvjeti gradnje u mjerilu 1:1.000;
- Rješenje građevina treba uskladiti s posebnim propisima u pogledu zaštite od požara, sklapanja u slučaju elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti te kretanja invalidnih osoba.

TURISTIČKO NASELJE

2.3. Prostorna jedinica 3 (T2-7)

Članak 9.

- (1) Planirani dio turističkog naselja sa pratećim uslužnim, ugostiteljskim, trgovačkim i drugim sadržajima se nalazi unutar prostorne jedinice 3 koja ima površinu od oko 1,4 ha. Granica prostorne jedinice ide regulacijskom linijom koju čini južni rub nogostupa kružne rampe i ostale ulice sa sjevera, zapadni rub nogostupa ostale ulice sa istoka, sjeverni rub nogostupa ostale ulice i obalnog šetališta sa juga te granicom obuhvata Urbanističkog plana sa zapada, a određena je u grafičkom dijelu Urbanističkog plana.
- (2) Prostorna jedinica oznake 3 predstavlja složenu strukturu budućih građevina turističkog naselja i centralno mjesto okupljanja svih korisnika ugostiteljsko turističke zone. U podzemnom dijelu planirana je gradnja centralne garaže za smještaj najvećeg broja vozila gostiju, posjetitelja i osoblja. Također je moguće u podzemnom dijelu smjestiti i veći dio planiranog disco kluba. Smještajni dio ovoga dijela turističkog naselja se može riješiti u više građevina koje su položene iznad podzemne garaže. Moguće je organizirati dva veća poteza građevina te oko osam manjih smještajnih građevina. Radi visinske razlike terena je moguće oblikovati terasaste (kaskadne) građevine. Na istočnom dijelu prostorne jedinice, uz kolni ulaz u garažu moguća je gradnja građevina za smještaj pratećih sadržaja, formiranje trga i drugih pješačkih površina te uređenje parkovskih površina. Broj građevina je orijentacijski i moguća je korekcija u skladu s idejnim projektom.

(3) Ishođenje lokacijske dozvole, odnosno odgovarajućeg odobrenja za građenje sukladno zakonu, je moguće na temelju Urbanističkog plana prema slijedećim uvjetima:

- Oblik i veličina prostorne jedinice (koja može biti i građevna čestica) određeni su u grafičkom dijelu Urbanističkog plana, kartografski prikaz broj 4. Način i uvjeti gradnje u mjerilu 1:1.000;
- Namjena građevina: turističko naselje sa pratećim sadržajima. Najveći kapacitet je 300 ležajeva u smještajnim jedinicama turističkog naselja. Unutar prostorne jedinice treba osigurati prateće sadržaje, usluge i servise, sadržaje kulture, sportske i rekreacijske sadržaje te parkirališni/garažni prostor za najmanje 400 vozila u potpuno ukopanoj garaži (podrumske etaže);
- Na građevnoj čestici je moguće smjestiti turističko naselje (smještajni dio) i prateće sadržaje unutar granica naznačenog gradivog dijela prostorne jedinice;
- Prateći sadržaji obuhvaćaju:
 - građevina i uređenje terena za smještaj usluge i servise, sadržaje kulture, sportske i rekreacijske sadržaje, trgovinu i dr. na južnom dijelu prostorne jedinice,
 - dijelom podzemne prateće građevine (disco klub i/ili drugi prateće sadržaji),
 - podzemna potpuno ukopana garaža koja se može graditi u više podzemnih etaža,
 - uređenje parka na južnom dijelu i uz obalnu šetnicu na sjevernom dijelu prostorne jedinice. Hortikulturno rješenje parka mora obvezno obuhvatiti sadnju visokog zelenila,
 - planira se sanacija kamenog pokosa na sjevernoj strani prostorne jedinice. Unutar prostorne jedinice omogućava se gradnja pješačkih ulica i staza, trgova te građevina i instalacija komunalne infrastrukturne mreže;
- Orijehtacijski položaj podzemne garaže, pratećih sadržaja (usluge, servisi, kultura, trgovine i dr.), uređene zelene površine (park), prateći sadržaji (disco club, casino i dr.) te mogući položaj zahvata za sanaciju pokosa određeni su u grafičkom dijelu Urbanističkog plana, kartografski prikaz broj 4. Način i uvjeti gradnje u mjerilu 1:1.000;
- Građevni pravac se ne određuje;
- Veličina i površina građevina se određuje koeficijentom izgrađenosti (k_{ig}) od najviše 0,36 i koeficijentom iskorištenosti (k_{is}) od najviše 0,86, u što nije uključen "podzemni" koeficijent iskoristivosti građevne čestice, odnosno

nisu uključene podrumске etaže (garaža, pronica vozila, strojarnice, klima, spremišta i sl. podzemna garaža.

- Najveća izgrađenost građevne čestice (zemljište pod građevinama) iznosi 5.100 m² a najveća bruto razvijena površina građevina iznosi 12.000 m². Najmanje 10% od ukupne građevinske (bruto) površine građevina ili 1.200 m², mora se koristiti za prateće sadržaje turističkog naselja;
- Površina podzemne, potpuno ukopane garaže se ne obračunava u najveću bruto razvijenu površinu građevina, odnosno određuje se najveći "podzemni" koeficijent iskoristivosti (k_{is}) od 1,6. Moguća je gradnja više podrumskih etaža. Površina podrumске etaže može zauzeti najviše 80% površine prostorne jedinice;
- Najveća visina građevina iznosi podrum + (suteran) + prizemlje + 2 kata + Pk, odnosno najviše 12,0 m;
- Građevine se oblikuju na načelu sukladnosti arhitektonskog izraza s elementima autohtonog urbaniteta i tradicijske arhitekture. Građevine mogu imati kosi ili ravni krov. Građevine se trebaju smještajem i veličinom, a osobito visinom uklopiti u mjerilo prirodnog okoliša te pridonijeti sanaciji ukupnog devastiranog područja;
- Kolni pristup prostornoj jedinici je predviđen sa istočne i zapadne strane. Pješački pristup je omogućen sa istočne, južne i zapadne strane. Unutar prostorne jedinice mogu se uređivati pješačke ulice, trgovi, odmorišta, graditi otvoreni bazeni te urediti zelene površine (park);
- Urbanističkim planom je određena orijentacijska kota križanja dviju ulica koje oblikuju prostornu jedinicu te kota križanja ulice i moguće ulazne rampe u garažu i prikazani su u grafičkom dijelu Urbanističkog plana, kartografski prikaz broj 2.a, Prometna i ulična mreža u mjerilu 1:1.000;
- Priključak na komunalnu infrastrukturu se rješava u skladu s rješenjem infrastrukture sadržane u Urbanističkom planu i prema posebnim uvjetima tijela državne uprave, javnih poduzeća i pravnih osoba s javnim ovlastima;
- Otvoreni dio građevne čestice uređuje se kao pješačke površine (pješačke ulice i trgovi) te zelene površine (park, nisko i visoko zelenilo);
- Rješenje građevina treba uskladiti s posebnim propisima u pogledu zaštite od požara, sklanjanja u slučaju elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti te kretanja invalidnih osoba.

2.4. Prostorna jedinica 4 (T2-2)

Članak 10.

- (1) Planirani dio turističkog naselja sa pretežnim smještajem se nalazi unutar prostorne jedinice 4 i ima veličinu od oko 1,30 ha. Sa sjeverne i zapadne strane graniči sa glavnom cestom, sa južne internom ulicom i kružnom rampom, a sa istočne trasom bujice, odnosno površinom javnog vodnog dobra i zaštitnom zelenom površinom. Granica prostorne jedinice ide regulacijskom linijom koju čini zapadni rub nogostupa uz glavnu cestu, južni rub nogostupa uz kružnu rampu i internu ulicu na zapadu te rub javnog vodnog dobra (potok) i zelene površine na jugu, a određena je u grafičkom dijelu Urbanističkog plana.
- (2) Prostorna jedinica oznake 2 predstavlja složenu strukturu budućih građevina turističkog naselja sa najvećim brojem kreveta (kapacitet od 300 kreveta ima još samo prostorna jedinica oznake 3). Kako se radi o pretežno smještajnim sadržajima turističkog naselja moguće je oblikovati više manjih nizova prilagođenih konfiguraciji terena. Orijehtacijski je moguće izvesti 10 građevina nizova. Broj građevina je orijentacijski i moguća je korekcija u skladu s idejnim projektom.
- (3) Ishođenje lokacijske dozvole, odnosno odgovarajućeg odobrenja za građenje je moguće na temelju Urbanističkog plana prema slijedećim uvjetima:
 - Oblik i veličina građevne čestice određeni su u grafičkom dijelu Urbanističkog plana, kartografski prikaz broj 4. Način i uvjeti gradnje u mjerilu 1:1.000;
 - Namjena građevina: turističko naselje. Maksimalni kapacitet je 300 ležajeva u smještajnim jedinicama turističkog naselja. Unutar prostorne jedinice omogućava se gradnja pješačkih ulica i staza, trgova te građevina i instalacija komunalne infrastrukturne mreže, uređenje terasa, gradnja podzida i sl.;
 - Na prostornoj jedinici, odnosno građevnoj čestici je moguće smjestiti građevine turističkog naselja unutar granica naznačenog gradivog dijela prostorne jedinice;
 - Građevni pravac se ne određuje;
 - Veličina i površina građevina se određuje koeficijentom izgrađenosti (k_{ig}) od najviše 0,31 i koeficijentom iskorištenosti (k_{is}) od najviše 0,93, u što nije uključen "podzemni" koeficijent iskoristivosti građevne čestice;
 - Najveća izgrađenost građevne čestice iznosi 4.000 m² a najveća bruto razvijena površina građevina iznosi 12.000 m² u što nije uključena površina potpuno ukopane garaže, ukoliko se predvidi njena gradnja. Najmanje 39 % površine prostorne jedinice treba biti uređeno kao park ili prirodno zelenilo;
 - Ukoliko se u podrumu građevine planira uređenje garaže, površina podzemne, potpuno ukopane garaže se ne obračunava u najveću bruto razvijenu površinu građevina, odnosno određuje se "podzemni" koeficijent iskoristivosti (k_{is}) od 0,6;
 - Najveća visina građevina turističkog naselja i pojedinačne građevine iznosi podrum (suterren) + prizemlje + 2 kata + Pk, odnosno najviše 12,0;
 - Građevine se oblikuju na načelu sukladnosti arhitektonskog izraza s elementima autohtonog urbaniteta i tradicijske arhitekture. Građevine mogu imati kosi ili ravni krov. Građevine se trebaju smještajem i veličinom, a osobito visinom uklopiti u mjerilo prirodnog okoliša te pridonijeti sanaciji ukupnog devastiranog područja;
 - Ova prostorna jedinica graniči s bujicom (potok), te se planirane građevine moraju graditi u skladu s posebnim (vodopravnim) uvjetima i na udaljenosti koja će omogućiti uređenje korita vodotoka i izvedbu inundacije potrebne za najveći protok vode, odnosno na udaljenosti koja će omogućiti odgovarajući pristup vodotoku. Ta udaljenost ne može biti manja od 3,0 m;
 - Nije dopušteno podizanje ograda i potpornih zidova, odnosno izvođenje drugih radova koji bi mogli smanjiti propusnu moć korita, onemogućiti čišćenje i održavanje ili ga ugroziti na neki drugi način. Za bilo kakve intervencije ili zahvate na i u blizini čestica javnog vodnog dobra koje mogu poremetiti vodni režim, mora se prethodno ishoditi suglasnost Hrvatskih voda;
 - Kolni pristup prostornoj jedinici je predviđen sa sjeveroistočne i zapadne strane. Posebno se naglašava kolno - pješački pristup građevinama turističkog naselja sa okretištem na istočnoj strani prostorne jedinice. Pješački pristup je omogućen sa sjeverne, južne, istočne i zapadne strane. Unutar prostorne jedinice mogu se uređivati pješačke ulice, trgovi, odmorišta, graditi otvoreni bazeni te urediti zelene površine.;
 - Urbanističkim planom su određene orijentacijske kote glavne ceste i kružne rampe i prikazane su u grafičkom dijelu Urbanističkog plana, kartografski prikaz broj 2.a, Prometna i ulična

- mreža u mjerilu 1:1.000. Kote mogu biti i drugačije a odredit će se idejnim projektom ulica, odnosno rješenjem prostorne jedinice u skladu s detaljnijim geodetskim podlogama;
- Priključak na komunalnu infrastrukturu se rješava u skladu s rješenjem infrastrukture sadržane u Urbanističkom planu i prema posebnim uvjetima tijela državne uprave, javnih poduzeća i pravnih osoba s javnim ovlastima;
 - Otvoreni dio građevne čestice uređuje se u najvećem dijelu kao zelene površine (nisko i visoko zelenilo) uz obveznu sadnju drvoreda uz internu ulicu na jugu i kao pješačke površine. Uz južni rub prostorne jedinice planiran je infrastrukturni koridor za vođenje glavne infrastrukture ove ugostiteljsko turističke zone. Gradnjom planiranih građevina i uređenjem otvorenih površina mora se sanirati devastirano područje bivše tvornice;
 - Rješenje građevina treba uskladiti s posebnim propisima u pogledu zaštite od požara, sklanjanja u slučaju elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti te kretanja invalidnih osoba.

2.5. Prostorna jedinica 5 (T2-1)

Članak 11.

- (1) Planirani dio turističkog naselja sa pretežnim smještajem se nalazi na sjevernom dijelu područja, unutar prostorne jedinice 5 i ima veličinu od oko 0,48 ha. Središnjim dijelom prostorne jedinice prolazi bujica (površina javnog vodnog dobra). Granica prostorne jedinice ide regulacijskom linijom koju čini rub nogostupa uz glavnu cestu na istoku i zapadu, a na sjeveru rub zaštitne zelene površine i granica obuhvata Urbanističkog plana, a određena je u grafičkom dijelu Urbanističkog plana. Orijehtacijski se planiraju četiri manje građevine na istočnom dijelu i jedna građevina oblikovana kao niz na zapadnom dijelu. Ishođenje lokacijske dozvole, odnosno odgovarajućeg odobrenja za građenje je moguće na temelju Urbanističkog plana prema slijedećim uvjetima:
- Oblik i veličina prostorne jedinice (koja može biti i građevna čestica) određeni su u grafičkom dijelu Urbanističkog plana, kartografski prikaz broj 4. Način i uvjeti gradnje u mjerilu 1:1.000;
 - Namjena građevina: turističko naselje. Maksimalni kapacitet je 80 ležajeva u smještajnim jedinicama turističkog naselja. Unutar prostorne jedinice omogućava se gradnja pješačkih ulica i staza, trgova te građevina i instalacija komunalne infrastrukture;
 - Na građevnoj čestici je moguće smjestiti građevine turističkog naselja unutar granica naznačenog gradivog dijela prostorne jedinice;
 - Građevni pravac se ne određuje;
 - Veličina i površina građevina se određuje koeficijentom izgrađenosti (k_{ig}) od najviše 0,31 i koeficijentom iskorištenosti (k_{is}) od najviše 0,81, u što nije uključen "podzemni" koeficijent iskoristivosti građevne čestice;
 - Najveća izgrađenost prostorne jedinice iznosi 1.500 m², a najveća bruto razvijena površina građevina iznosi 3.900 m² u što nije uključena površina potpuno ukopane garaže, ukoliko se predvidi njena gradnja. Najmanje 40 % površine građevinske čestice treba biti uređeno kao parkovno ili prirodno zelenilo;
 - Ukoliko se u podrumu građevine planira uređenje garaže, površina podzemne, potpuno ukopane garaže se ne obračunava u najveću bruto razvijenu površinu građevina, odnosno određuje se "podzemni" koeficijent iskoristivosti (k_{is}) od 0,4;
 - Najveća visina građevina turističkog naselja i pojedinačne građevine iznosi podrum (suten) + prizemlje + 2 kata + Pk, odnosno najviše 12,0 m;
 - Građevine se oblikuju na načelu sukladnosti arhitektonskog izraza s elementima autohtonog urbaniteta i tradicijske arhitekture. Građevine mogu imati ravni ili kosi krov. Građevine se trebaju smještajem i veličinom, a osobito visinom uklopiti u mjerilo prirodnog okoliša. Kako kroz ovu prostornu jedinicu prolazi bujica (potok), planirane građevine se moraju graditi u skladu s posebnim (vodoprivrednim) uvjetima na udaljenosti koja će omogućiti uređenje korita vodotoka i izvedbu inundacije potrebne za najveći protok vode, odnosno na udaljenosti koja će omogućiti odgovarajući pristup vodotoku. Ta udaljenost ne može biti manja od 3,0 m. Zapadnim rubom prostorne jedinice položen je glavni cjevovod vodovoda F350, čije izmještanje se ne planira pa je potrebno voditi računa o njegovoj trasi na način da se planirane smještajne građevine udalje najmanje 5,0 od cjevovoda.;
 - Kolni pristup prostornoj jedinici je predviđen sa zapadne strane. Pješački pristup je omogućen sa istočne i zapadne strane. Unutar prostorne jedinice mogu se uređivati pješačke ulice, trgovi, odmorišta, graditi otvoreni bazeni te urediti zelene površine;
 - Urbanističkim planom je određena orijentacijska kota križanja dviju glavnih ulica i prikazana je u grafičkom dijelu Urbanističkog plana,

- kartografski prikaz broj 2.a, Prometna i ulična mreža u mjerilu 1:1.000;
- Priključak na komunalnu infrastrukturu se rješava u skladu s rješenjem infrastrukture sadržane u Urbanističkom planu i prema posebnim uvjetima;
- Otvoreni dio građevne čestice uređuje se u najvećem dijelu kao zelene površine (nisko i visoko zelenilo) na način da se uređenjem otvorenih površina sanira devastirani prostor bivše tvornice;
- Rješenje građevina treba uskladiti s posebnim propisima u pogledu zaštite od požara, sklanjanja u slučaju elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti te kretanja invalidnih osoba.

2.6. Prostorna jedinica 6 (T2-3)

Članak 12.

- (1) Planirani dio turističkog naselja sa pretežnim smještajem se nalazi na sjevernom dijelu područja, unutar prostorne jedinice 6 i ima veličinu od oko 0,39 ha. Granica prostorne jedinice ide regulacijskom linijom koju čini istočni rub nogostupa uz glavnu cestu na zapadu, rub zaštitne zelene površine na sjeveru i rub obuhvata Urbanističkog plana na istoku te sjeverni rub nogostupa uz glavnu cestu na jugu, a određena je u grafičkom dijelu Urbanističkog plana. Orijentacijski se planira gradnja pet manjih građevina sa smještajnim sadržajima turističkog naselja. Ishođenje lokacijske dozvole, odnosno odgovarajućeg odobrenja za građenje je moguće na temelju Urbanističkog plana prema slijedećim uvjetima:
 - Oblik i veličina prostorne jedinice (koja može biti i građevna čestica) određeni su u grafičkom dijelu Urbanističkog plana, kartografski prikaz broj 4. Način i uvjeti gradnje u mjerilu 1:1.000;
 - Namjena građevina: turističko naselje. Maksimalni kapacitet je 80 ležajeva u smještajnim jedinicama turističkog naselja. Unutar prostorne jedinice omogućava se gradnja pješačkih ulica i staza, trgova te građevina i instalacija komunalne infrastrukturne mreže;
 - Na građevnoj čestici je moguće smjestiti građevine turističkog naselja unutar granica naznačenog građivog dijela prostorne jedinice;
 - Građevni pravac se ne određuje;
 - Veličina i površina građevina se određuje koeficijentom izgrađenosti (k_{ig}) od najviše 0,31 i koeficijentom iskorištenosti (k_{is}) od najviše 0,8, u što nije uključen "podzemni" koeficijent iskoristivosti građevne čestice;

- Najveća izgrađenost građevne čestice iznosi 1.200 m² a najveća bruto razvijena površina građevina iznosi 3.100 m² u što nije uključena površina potpuno ukopane garaže. Najmanje 40 % površine građevinske čestice treba biti uređeno kao park ili prirodno zelenilo (1.600 m²);
- Ukoliko se u podrumu građevine planira uređenje garaže, površina podzemne, potpuno ukopane garaže se ne obračunava u najveću bruto razvijenu površinu građevina, odnosno određuje se "podzemni" koeficijent iskoristivosti (k_{is}) od 0,4;
- Najveća visina građevina turističkog naselja i pojedinačne građevine iznosi podrum + (suteran) + prizemlje + 2 kata + krov, odnosno najviše 10,0 m;
- Građevine se oblikuju na načelu sukladnosti arhitektonskog izraza s elementima autohtonog urbaniteta i tradicijske arhitekture. Građevine mogu imati kosi ili ravni krov. Građevine se trebaju smještajem i veličinom, a osobito visinom uklopiti u mjerilo prirodnog okoliša;
- Kolni pristup prostornoj jedinici je predviđen sa zapadne strane. Pješački pristup je omogućen sa zapadne strane. Unutar prostorne jedinice mogu se uređivati pješačke ulice, trgovi, odmorišta, graditi otvoreni bazeni te urediti zelene površine;
- Priključak na komunalnu infrastrukturu se rješava u skladu s rješenjem infrastrukture sadržane u Urbanističkom planu i prema posebnim uvjetima tijela državne uprave, javnih poduzeća i pravnih osoba s javnim ovlastima;
- Otvoreni dio građevne čestice uređuje se u najvećem dijelu kao zelene površine (nisko i visoko zelenilo);
- Rješenje građevina treba uskladiti s posebnim propisima u pogledu zaštite od požara, sklanjanja u slučaju elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti te kretanja invalidnih osoba.

2.7. Prostorna jedinica 7 (T2-4)

Članak 13.

- (1) Planirani dio turističkog naselja sa pretežnim smještajem se nalazi na sjevernom dijelu područja, unutar prostorne jedinice 7 i ima veličinu od oko 0,34 ha. Granica prostorne jedinice ide regulacijskom linijom koju čini rub parkirališta i ulice na zapadu, rub nogostupa glavne ceste na istoku i rub obuhvata Urbanističkog plana na jugu te rub prostorne jedinice 10-1 (repcija) i prostorne jedinice 11 (sklop Munitići) na sjeveru, a određena je u grafičkom dijelu Urbanističkog plana. Orijentacijski se planira gradnja šest

manjih građevina sa smještajnim sadržajima turističkog naselja. Ishođenje lokacijske dozvole, odnosno odgovarajućeg odobrenja za građenje je moguće na temelju Urbanističkog plana prema slijedećim uvjetima:

- Oblik i veličina prostorne jedinice (koja može biti i građevna čestica) određeni su u grafičkom dijelu Urbanističkog plana, kartografski prikaz broj 4. Način i uvjeti gradnje u mjerilu 1:1.000;
- Namjena građevina: turističko naselje. Maksimalni kapacitet je 80 ležajeva u smještajnim jedinicama turističkog naselja. Ucertano parkiralište uz sabirnu ulicu na zapadu ima kapacitet 24 PM. Unutar prostorne jedinice omogućava se gradnja pješačkih ulica i staza, trgova te građevina i instalacija komunalne infrastrukturne mreže;
- Na građevnoj čestici je moguće smjestiti turističko naselje unutar granica naznačenog gradivog dijela prostorne jedinice;
- Građevni pravac se ne određuje;
- Veličina i površina građevina se određuje koeficijentom izgrađenosti (k_{ig}) od najviše 0,32 i koeficijentom iskorištenosti (k_{is}) od najviše 0,81, u što nije uključen "podzemni" koeficijent iskoristivosti građevne čestice;
- Najveća izgrađenost građevne čestice iznosi 1.100 m², a najveća bruto razvijena površina građevina iznosi 2.800 m² u što nije uključena površina potpuno ukopane garaže. Najmanje 40 % površine građevinske čestice treba biti uređeno kao parkovno i prirodno zelenilo (1.300 m²);
- Ukoliko se u podrumu građevine planira uređenje garaže, površina podzemne, potpuno ukopane garaže se ne obračunava u najveću bruto razvijenu površinu građevina, odnosno određuje se "podzemni" koeficijent iskoristivosti (k_{is}) od 0,4;
- Najveća visina građevina turističkog naselja i pojedinačne građevine iznosi podrum + (suteran) + prizemlje + 2 kata + krov, odnosno najviše 10,0 m;
- Građevine se oblikuju na načelu sukladnosti arhitektonskog izraza s elementima autohtonog urbaniteta i tradicijske arhitekture. Građevine mogu imati kosi ili ravni krov. Građevine se trebaju smještajem i veličinom, a osobito visinom uklopiti u mjerilo prirodnog okoliša;
- Kolni i pješački pristup prostornoj jedinici je predviđen sa istočne i zapadne strane. Unutar prostorne jedinice mogu se uređivati pješačke ulice, trgovi, odmorišta, graditi otvoreni bazeni te urediti zelene površine;

- Priključak na komunalnu infrastrukturu se rješava u skladu s rješenjem infrastrukture sadržane u Urbanističkom planu i prema posebnim uvjetima tijela državne uprave, javnih poduzeća i pravnih osoba s javnim ovlastima;
- Otvoreni dio građevne čestice uređuje se u najvećem dijelu kao zelene površine (nisko i visoko zelenilo);
- Rješenje građevina treba uskladiti s posebnim propisima u pogledu zaštite od požara, sklanjanja u slučaju elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti te kretanja invalidnih osoba.

2.8. Prostorna jedinica 8 (T2-5)

Članak 14.

- (1) Planirani dio turističkog naselja sa pretežnim smještajem se nalazi unutar prostorne jedinice **8** i ima veličinu od oko 0,32 ha. Granica prostorne jedinice ide regulacijskom linijom koju čini južni rub nogostupa sabirne ulice na istoku, rub prostorne jedinice 11 (sklop Munitići) na sjeveru, rub prostorne jedinice 9 na jugu te granica obuhvata Urbanističkog plana, a određena je u grafičkom dijelu Urbanističkog plana. Orijentacijski se planira gradnja pet manjih građevina sa smještajnim sadržajima turističkog naselja. Ishođenje lokacijske dozvole, odnosno odgovarajućeg odobrenja za građenje je moguće na temelju Urbanističkog plana prema slijedećim uvjetima:
 - Oblik i veličina prostorne jedinice (koja može biti i građevna čestica) određeni su u grafičkom dijelu Urbanističkog plana, kartografski prikaz broj 4. Način i uvjeti gradnje u mjerilu 1:1.000;
 - Namjena građevina: turističko naselje. Maksimalni kapacitet je 80 ležajeva u smještajnim jedinicama turističkog naselja. Unutar prostorne jedinice omogućava se gradnja pješačkih ulica i staza, trgova te građevina i instalacija komunalne infrastrukturne mreže;
 - Na građevnoj čestici je moguće smjestiti turističko naselje unutar granica naznačenog gradivog dijela prostorne jedinice;
 - Građevni pravac se ne određuje;
 - Veličina i površina građevina se određuje koeficijentom izgrađenosti (k_{ig}) od najviše 0,31 i koeficijentom iskorištenosti (k_{is}) od najviše 0,81, u što nije uključen "podzemni" koeficijent iskoristivosti građevne čestice;
 - Najveća izgrađenost građevne čestice iznosi 1.000 m², a najveća bruto razvijena površina građevina iznosi 2.600 m² u što nije uključena površina potpuno ukopane garaže. Najmanje

- 40 % površine građevinske čestice treba biti uređeno kao parkovno i prirodno zelenilo (1.300 m²);
- Ukoliko se u podrumu građevine planira uređenje garaže, površina podzemne, potpuno ukopane garaže se ne obračunava u najveću bruto razvijenu površinu građevina, odnosno određuje se "podzemni" koeficijent iskoristivost (k_{is}) od 0,4;
 - Najveća visina građevina turističkog naselja i pojedinačne građevine iznosi podrum (suteran) + prizemlje + 2 kata + krov, odnosno najviše 10,0 m;
 - Građevine se oblikuju na načelu sukladnosti arhitektonskog izraza s elementima autohtonog urbaniteta i tradicijske arhitekture. Građevine mogu imati kosi ili ravni krov. Građevine se trebaju smještajem i veličinom, a osobito visinom uklopiti u mjerilo prirodnog okoliša;
 - Kolni pristup prostornoj jedinici je predviđen sa istočne strane a pješački pristup je omogućen sa istočne, zapadne i sjeverne strane. Unutar prostorne jedinice mogu se uređivati pješačke ulice, trgovi, odmorišta, graditi otvoreni bazeni te urediti zelene površine;
 - Priključak na komunalnu infrastrukturu se rješava u skladu s rješenjem infrastrukture sadržane u Urbanističkom planu i prema posebnim uvjetima tijela državne uprave, javnih poduzeća i pravnih osoba s javnim ovlastima;
 - Otvoreni dio građevne čestice uređuje se u najvećem dijelu kao zelene površine (nisko i visoko zelenilo);
 - Rješenje građevina treba uskladiti s posebnim propisima u pogledu zaštite od požara, sklapanja u slučaju elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti te kretanja invalidnih osoba.

2.9. Prostorna jedinica 9 (T2-6)

Članak 15.

- (1) Planirani dio turističkog naselja sa pretežnim ekskluzivnim smještajnim kapacitetima - vilama se nalazi unutar prostorne jedinice 9 i ima veličinu od 0,48 ha. Granica prostorne jedinice ide regulacijskom linijom koju čini nogostup interne ulice na zapadu, rub prostornih jedinica 8 i 11 te granicom obuhvata Urbanističkog plana na jugu a određena je u grafičkom dijelu Urbanističkog plana. Orijehtacijski se planira gradnja osam vila u zelenilu i s mogućnošću gradnje garaže (uređenje parkirališta) i otvorenih bazena uz svaku vilu. Ishođenje lokacijske dozvole, odnosno odgovarajućeg odobrenja za građenje je moguće na temelju Urbanističkog plana prema slijedećim uvjetima:

- Oblik i veličina prostorne jedinice (koja može biti i građevna čestica) određeni su u grafičkom dijelu Urbanističkog plana, kartografski prikaz broj 4. Način i uvjeti gradnje u mjerilu 1:1.000;
- Namjena smještajnih građevina: vile. Maksimalni kapacitet je 80 ležajeva u vilama visoke kategorije. Unutar prostorne jedinice ne planiraju se prateći sadržaji. Unutar prostorne jedinice omogućava se gradnja pješačkih ulica i staza, trgova te građevina i instalacija komunalne infrastrukturne mreže;
- Na građevnoj čestici je moguće smjestiti vile unutar granica naznačenog gradivog dijela prostorne jedinice;
- Građevni pravac se ne određuje;
- Veličina i površina građevina se određuje koeficijentom izgrađenosti (k_{ig}) od najviše 0,21 i koeficijentom iskorištenosti (k_{is}) od najviše 0,79, u što nije uključen "podzemni" koeficijent iskoristivosti građevne čestice i površina otvorenih bazena uz vile;
- Najveća izgrađenost građevne čestice iznosi 1.000 m², a najveća bruto razvijena površina građevina iznosi 3.800 m² u što nije uključena površina potpuno ukopane garaže. Najmanje 40 % površine građevinske čestice treba biti uređeno kao parkovno zelenilo (1.900 m²);
- Ukoliko se u podrumu vila planira uređenje garaže, površina podzemne, potpuno ukopane garaže se ne obračunava u najveću bruto razvijenu površinu građevina, odnosno određuje se "podzemni" koeficijent iskoristivost (k_{is}) od 0,4;
- Najveća visina vila iznosi podrum (suteran) + prizemlje + 2 kata + krov, odnosno najviše 10,0 m;
- Vile se oblikuju na načelu sukladnosti arhitektonskog izraza s elementima autohtonog urbaniteta i tradicijske arhitekture a mogu imati kosi ili ravni krov. Smještajem i veličinom, a osobito visinom vile se trebaju uklopiti u mjerilo prirodnog okoliša;
- Kolni pristup prostornoj jedinici je predviđen sa južne strane. Pješački pristup je omogućen sa južne strane. Unutar prostorne jedinice mogu se uređivati pješačke ulice, trgovi, odmorišta, graditi otvoreni bazeni te urediti zelene površine;
- Priključak na komunalnu infrastrukturu se rješava u skladu s rješenjem infrastrukture sadržane u Urbanističkom planu i prema posebnim uvjetima tijela državne uprave, javnih poduzeća i pravnih osoba s javnim ovlastima;

- Otvoreni dio građevne čestice uređuje se u najvećem dijelu kao zelene parkovske površine (nisko i visoko zelenilo) na način da se uređenjem otvorenih površina sanira devastirani prostor bivše tvornice. Obvezna je sadnja drvoreda uz ulicu na zapadu. Planira se uklanjanje postojećih građevina bivše tvornice koje su nepodobne za ugostiteljsko turističku namjenu;
- Rješenje građevina treba uskladiti s posebnim propisima u pogledu zaštite od požara, sklanjanja u slučaju elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti te kretanja invalidnih osoba.

PRATEĆI SADRŽAJI

2.10. Recepcija (T2-8)

Članak 16.

- (1) Prateći sadržaji - centralna recepcija i drugi sadržaji se nalaze u prostornoj jedinici **10-1** veličine 0,16 ha. Sa istočne strane graniči sa glavnom cestom, sa sjeverne javnim vodnim dobrom (potok), sa juga prostornom jedinicom 7 te sa istoka prostornim jedinicama 11, a njena površina i oblik su određeni u grafičkom dijelu Urbanističkog plana. Ishođenje lokacijske dozvole, odnosno odgovarajućeg odobrenja za građenje sukladno zakonu je moguće na temelju Urbanističkog plana prema slijedećim uvjetima:
- Oblik i veličina prostorne jedinice (koja može biti i građevna čestica) određeni su u grafičkom dijelu Urbanističkog plana, kartografski prikaz broj 4. Način i uvjeti gradnje u mjerilu 1:1.000;
 - Namjena građevina: recepcija, turist biro, caffè bar i sl. Unutar prostorne jedinice treba osigurati parkirališni prostor za najmanje 20 vozila. Unutar prostorne jedinice omogućava se gradnja pješačkih ulica i staza te građevina i instalacija komunalne infrastrukture;
 - Na građevnoj čestici je moguće smjestiti recepciju i druge prateće sadržaje unutar granica naznačenog gradivog dijela prostorne jedinice;
 - Građevni pravac se ne određuje;
 - Veličina i površina građevina se određuje koeficijentom izgrađenosti (k_{ig}) od najviše 0,31 i koeficijentom iskorištenosti (k_{is}) od najviše 0,31;
 - Najveća izgrađenost građevne čestice iznosi 500 m² a najveća bruto razvijena površina građevina iznosi 500 m²;
 - Najveća visina građevina iznosi prizemlje, odnosno najviše 5,0 m;

- Građevina se oblikuje suvremeno kao prepoznatljiv artefakt turističkog kompleksa i uz upotrebu suvremenih materijala. Građevina može imati kosi ili ravni krov. Radi sanacije devastiranog terena moguće je građevinu izvesti i terasasto na način da na svim stranama građevine bude visina najviše 5,0;
- Prostorna jedinica graniči s bujicom (potok), te se građevina mora graditi u skladu s vodopravnim uvjetima na udaljenosti koja će omogućiti uređenje korita vodotoka i izvedbu inundacije potrebne za najveći protok vode, odnosno na udaljenosti koja će omogućiti odgovarajući pristup vodotoku. Ta udaljenost ne može biti manja od 3,0 m;
- Nije dopušteno podizanje ograda i potpornih zidova, odnosno izvođenje drugih radova koji bi mogli smanjiti propusnu moć korita, onemogućiti čišćenje i održavanje ili ga ugroziti na neki drugi način. Za bilo kakve intervencije ili zahvate na i u blizini čestica javnog vodnog dobra koje mogu poremetiti vodni režim, mora se prethodno ishoditi suglasnost Hrvatskih voda;
- Kolni pristup prostornoj jedinici je predviđen sa zapadne strane a pješački pristup je omogućen sa zapadne, južne i sjeverne strane. Unutar prostorne jedinice mogu se uređivati pješačke ulice, odmorišta te urediti zelene površine;
- Priključak na komunalnu infrastrukturu se rješava u skladu s rješenjem infrastrukture sadržane u Urbanističkom planu i prema posebnim uvjetima tijela državne uprave, javnih poduzeća i pravnih osoba s javnim ovlastima;
- Otvoreni dio građevne čestice uređuje se u najvećem dijelu kao zelene površine (nisko i visoko zelenilo) na način da se uređenjem otvorenih površina sanira devastirani prostor bivše tvornice;
- Rješenje građevina treba uskladiti s posebnim propisima u pogledu zaštite od požara, sklanjanja u slučaju elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti te kretanja invalidnih osoba.

2.11. Casino (T2-9)

Članak 17.

- (1) Prateći sadržaj ugostiteljsko turističke zone - casino se nalazi u prostornoj jedinici **10-2** veličine 0,09 ha. Planira se rekonstrukcija ili zamjena postojeće građevine prema zadanim prostorno planskim pokazateljima sadržanim u tablici 1 ovih odredbi. Parkiralište za potrebe casina je riješeno u zajedničkoj podzemnoj garaži u sklopu prostorne jedinice 3.

- (2) Unutar prostorne jedinice omogućava se gradnja pješačkih ulica i staza, uređenje manjih zelenih parkovskih površina te građevina i instalacija komunalne infrastrukture.

2.12. Sklop Munitići (T2-10)

Članak 18.

- (1) Prateći sadržaji - sklop Munitići se nalazi u sklopu prostorne jedinice **11** veličine 0,36 ha. Granica prostorne jedinice ide regulacijskom linijom koju čini istočni rub prostorne podjedinice 10-1, rub javnog vodnog dobra sa sjevera, južni rub prostorne jedinice 7 i 8 te okretišta sabirne ulice s juga i sjeverni rub prostorne jedinice 9 sa juga, a određena je u grafičkom dijelu Urbanističkog plana.
- (2) Omogućava se rekonstrukcija postojećih građevina sklopa Munitići, interpolacija novih građevina, gradnja sadržaja komunalne infrastrukture, uređenje zelenih okućnica, staza, dvorišta i sl. U sklopu Munitići se mogu rekonstruirati postojeće stambene i prateće građevine. Postojeće građevine mogu se prenamijeniti za potrebe turizma (smještaj, prateći sadržaji ugostiteljstva (konobe), galerije i sl.). Interpolacija novih građevina vrši se samo za potrebe i u funkciji turizma.
- (3) Osnovna postojeća građevina se može dograditi do najviše 25 m² bruto građevinske površine i može se nadograditi jedna etaža i krov bez nadzida na jednoj građevnoj čestici. Postojeća građevina se može dograditi do međe ili puta. Dogradnja građevina prema potoku se mora izvesti na udaljenosti od najmanje 5,0 m od gornjeg ruba korita ili od javnog vodnog dobra. Prilikom rekonstrukcije građevina potrebno je očuvati sve stilske karakteristike tradicijskih građevina, koristiti kamen, drvo i crveni crijep. Nije dopuštena gradnja balkona ili lođa niti gradnja staklenih stijena na pročeljima. Dogradnja ili nadogradnja građevina mora biti izvedena od kamena. Pomodne građevine, ukoliko nemaju, mogu dobiti samo krov i ne mogu se dograđivati ili nadograđivati. Sve ograde se moraju graditi od kamena a popločenje otvorenih površina mora biti izvedeno od kamena. Postojeće građevine su označene u grafičkom dijelu Urbanističkog plana, kartografski prikaz broj 4. Način i uvjeti gradnje u mjerilu 1:1.000.
- (4) Interpolacija novih građevina je moguća unutar gradivog dijela prostorne jedinice i na neizgrađenim česticama zemljišta. Najveći koeficijent izgrađenosti $k_{ig} = 0,4$ a koeficijent iskorištenosti

$k_{ig} = 0,8$. Najveća bruto tlocrtna površina novih građevina može iznositi najviše 60 m². Najveća visina građevine je P (ili suteran) + 1 + krov bez nadzida, odnosno najviše 6,0 m. Nova građevina se može izgraditi do međe, ukoliko ne ugrožava uvjete korištenja susjedne čestice te 1,0 m do pješačkog puta. Gradnja nove građevine prema potoku se mora izvesti na udaljenosti od najmanje 5,0 m od gornjeg ruba korita ili od javnog vodnog dobra. Najmanje 40% građevne čestice se mora urediti kao zelene vodopropusne površine. Gradivi dio, unutar kojega se mogu rekonstruirati postojeće i graditi nove građevine, označen je u grafičkom dijelu Urbanističkog plana, kartografski prikaz broj 4. Način i uvjeti gradnje u mjerilu 1:1.000.

- (5) Odvodnja otpadnih voda se mora riješiti priključkom na javnu kanalizaciju grada Omiša.
- (6) Za rekonstrukciju postojećih građevina, gradnju novih građevina i uređenje otvorenih i pješačkih površina obvezni su prethodni uvjeti nadležne službe zaštite spomenika kulture. Za gradnju uz bujicu (potok) obvezna je suglasnost stručnih službi Hrvatskih voda.
- (7) Otvorene površine rješavati u kaskadama i tradicionalnim kamenim međama (suhozid) a pješačke površine, odmorišta i manje vidikovce urediti bez upotrebe betona.

LUKA NAUTIČKOG TURIZMA

2.13. Luka nautičkog turizma - marina (L3)

Članak 19.

- (1) Luka nautičkog turizma - marina se nalazi na zapadnom dijelu predjela Garma - Ravnice i zauzima površinu kopna od 0,73 ha u sklopu prostorne jedinice **12**. Akvatorij marine zauzima oko 2,98 ha. Do luke je planirana interna ulica. Granica prostorne jedinice određena je u grafičkom dijelu Urbanističkog plana. Ishodjenje lokacijske dozvole je moguće na temelju Urbanističkog plana prema slijedećim uvjetima:
- Oblik i veličina prostorne jedinice (koja može biti i građevna - koncesijska čestica), kopneni dio i dio akvatorija, određeni su u grafičkom dijelu Urbanističkog plana, kartografski prikaz broj 4. Način i uvjeti gradnje u mjerilu 1:1.000. Moguća je manja izmjena položaja lukobrana i gatova na temelju obvezne maritimne studije i detaljnije izmjere konfiguracije i sastava morskog dna;
 - Namjena građevina: luka nautičkog turizma - marina kapaciteta 200 vezova, kategorije 3 sidra;

- Uz obalu je potrebno osigurati javnu pješačku (kolnu) površinu (lungomare) širine 4 a na dijelu koji služi za kolni pristup marini širine 5,5 m;
- Marina se oblikuje na način da se izvrši korekcija postojeće industrijske luke i obalne linije. Vanjski gat marine je na istočnom dijelu povezan s kopnom i obalom za privez plovila. S istočne strane gata je planirana uređena plaža. Gat je na istočnoj strani bliži (40-60 m), a na zapadnoj udaljeniji (100-115 m) od obalne crte. U svim vremenskim uvjetima plovila se vezuju s unutarnje strane vanjskog gata marine. Unutar akvatorija je moguće postavljanje dva gata za privez plovila (mogući pontoni). Konačni oblik pomorskih građevina marine odredit će se na temelju idejnog projekta, maritimne studije i nakon postupka procjene utjecaja na okoliš. Eventualne promjene položaja pomorskih građevina u odnosu na prikaz iz ovog Urbanističkog plana ne smatraju se izmjenom Urbanističkog plana;
- Na kopnenom dijelu marine omogućava se gradnja pratećih sadržaja unutar građivog dijela prostorne jedinice. Prateći sadržaji marine obuhvaćaju recepciju, klub, sanitarne čvorove, praonice, trgovinu, ugostiteljstvo, upravu, spremišta i druge slične sadržaje. Unutar prostorne jedinice planirana je gradnja otvorenog parkirališta minimalnog kapaciteta 30 PM i to organizirano kao nužno parkiranje dok se ostali potrebni parkirališni prostor mora riješiti u zajedničkoj podzemnoj garaži smještenoj unutar prostorne jedinice 3;
- Veličina i površina građevina se određuje koeficijentom izgrađenosti od najviše 0,13 i koeficijentom iskorištenosti od najviše 0,26. Najveća izgrađenost građevne čestice iznosi 1000 m², a najveća bruto razvijena površina građevina iznosi 2000 m². Najmanje 20 % površine građevinske čestice treba biti uređeno kao parkovno zelenilo;
- Visina građevine iznosi najviše P+1, odnosno najviše 9,0 m;
- Građevni pravac se ne određuje;
- Kolni pristup prostornoj jedinici je predviđen sa kolne ulice preko obalne šetnice. Taj prijelaz preko pješačke ulice treba posebno označiti i tehničkim elementima usporiti brzinu odvijanja prometa. Pješački pristup je omogućen sa obalne šetnice (lungomare);
- Priključak na komunalnu infrastrukturu se rješava u skladu s rješenjem infrastrukture sadržane u Urbanističkom planu i prema posebnim

- uvjetima tijela državne uprave, javnih poduzeća i pravnih osoba s javnim ovlastima;
- Rješenje građevina treba uskladiti s posebnim propisima u pogledu zaštite od požara, sklanjanja u slučaju elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti te kretanja invalidnih osoba. Posebne mjere zaštite okoliša propisat će se nakon provedbe postupka procjene utjecaja na okoliš.

UREĐENA PLAŽA

2.14. Uređena plaža (R3-1)

Članak 20.

- (1) Uređena plaža obuhvaća obalni pojas istočno od marine veličine 0,77 ha na kopnu, a 2,06 ha na moru na istočnom dijelu uvale Garma - Ravnice. Uređena plaža omeđena je obalnom šetnicom na sjevernom dijelu, a na zapadnom graniči sa marinom. Ishođenje lokacijske dozvole je moguće na temelju Urbanističkog plana prema slijedećim uvjetima.
- (2) Plaža se uređuje na način da se formira nova šljunčana plaža istočno od marine te održava postojeća šljunčana plaža. Središnji dio s više morskih grebena "sika" treba čuvati u prirodnom izgledu a zelene površine s autohtonom vegetacijom se planiraju na preostalom dijelu uređene plaže a prema prikazu u grafičkom dijelu Urbanističkog plana, kartografski prikaz broj 4. Način i uvjeti gradnje u mjerilu 1:1.000.
- (3) Planirana su dva pješačka prilaza plaži iz hotela na način da se tunelskom vezom povežu plaža i hoteli, odnosno građevna čestica planiranih hotela.
- (4) Na plaži je moguće postavljati tuševе, uređivati platoe za sunčanje i igru djece, postavljati montažne kabine za presvlačenje i sanitarni čvor najveće bruto površine 30 m².
- (5) Priključak na komunalnu infrastrukturu se rješava u skladu s rješenjem infrastrukture sadržane u Urbanističkom planu i prema posebnim uvjetima.

Prostorni pokazatelji za način korištenja i uređenje površina

Članak 21.

- (1) Prostorni pokazatelji za način korištenja i uređenje površina prikazani su detaljno jer se planirani sadržaji realiziraju direktno temeljem Urbanističkog plana, odnosno prikazani su za pojedinačne zahvate u prostoru - **prostorne jedinice**, koje odgovaraju građevnoj čestici. Za planirane

sadržaje prikazani su u tablici broj 1. slijedeći prostorni pokazatelji:

- namjena prostorne jedinice;
- površina prostorne jedinice;
- najveća izgrađenost prostorne jedinice;
- najveća iskoristivost prostorne jedinice;
- najmanja uređena zelena površina unutar prostorne jedinice;

- oznaka prostorne jedinice
- smještajni kapacitet.

(2) Prostorni pokazatelji su izraženi za obuhvat prostorne jedinice, a u slučaju kada je građevna čestica drugačija od prostorne jedinice, iskazani prostorni pokazatelji za prostornu jedinicu mogu se izvesti na istovjetan način u odnosu na novu površinu.

(3) Tablica 1. Prostorni pokazatelji za način korištenja i uređenja površina po prostornim jedinicama unutar obuhvata ugostiteljsko - turističke zone i planirane luke GARMA - RAVNICE, Omiš

oznaka prostorne jedinice	namjena prostorne jedinice	površina prostorne jedinice m ²	kapacitet prostorne jedinice (broj kreveta, vezova)	najveća tlocrtna površina građevina m ² /koef. izgrađenosti k _{ig}	najveća ukupna građevinska (bruto) nadzemna površina građev. m ² /koef. iskoristivosti k _{is}	najveća visina građevina E	najmanja površina uređenog zelenila m ²
HOTELI (T1)							
1	Hotel (T1-1)	6.538	300	3.200 (0,49)	15.500 (2,4)	Po(S)+P+5	1.300
2	Hotel (T1-2)	12.977	400	5.000 (0,4)	20.000 (1,54)	Po(S)+P+4, Po(S)+P+3, P+2	5.000
TURISTIČKO NASELJE (T2)							
3	Prostorna jedinica 3 (T2-7)	13.980	300	5.100 (0,36)	12.000 (0,86)	Po(S)+P+2+Pk	2.700
4	Prostorna jedinica 4 (T2-2)	12.845	300	4.000 (0,31)	12.000 (0,93)	Po(S)+P+2+Pk	5.000
5	Prostorna jedinica 5 (T2-1)	4.844	80	1.500 (0,31)	3.900 (0,81)	Po(S)+P+2+Pk	1.900
6	Prostorna jedinica 6 (T2-3)	3.916	80	1.200 (0,31)	3.100 (0,8)	Po(S)+P+2	1.600
7	Prostorna jedinica 7 (T2-4)	3.460	80	1.100 (0,32)	2.800 (0,81)	Po(S)+P+2	1.300
8	Prostorna jedinica 8 (T2-5)	3.224	80	1.000 (0,31)	2.600 (0,81)	Po(S)+P+2	1.300
9	Prostorna jedinica 9 (T2-6)	4.847	80	1.000 (0,21)	3.800 (0,79)	Po(S)+P+2	1.900
10-1	Recepcija (T2-8)	1.634	-	500 (0,31)	500 (0,31)	P	700
10-2	Casino (T2-9)	921	-	200 (0,22)	750 (0,81)	P+1+krov	-
11	Sklop Munitići (T2-10)	3.604	-	800 (0,22)	1.600 (0,44)	Po(S)+P+2	1.500
	Ukupno turističko naselje	72.790	1.700	24.600 (0,34)	78.550 (1,1)		24.200 (0,33)
	uređena plaža R3 - 1	7.748 kopno+ 20.647 more					
	ukupno plaža	28.395					
	Sveukupno plaža + turizam	101.185					
12	Marina (L3)	7.333 kopno+ 29.767 more	200	1.000 (0,13)	2.000 (0,26)	P+1	1.500
	Ukupno luka	37.100	200	1.000	2.000		
	SVEUKUPNO	138.285 (87.871 kopno)		25.600 (0,29)	80.550 (0,92)		25.700 (0,29)

3. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI

Članak 22.

- (1) Na području obuhvata Urbanističkog plana nije predviđena gradnja građevina društvenih djelatnosti izvan ugostiteljsko turističkih zona. U sklopu planiranih zona moguća je gradnja pojedinačnih društvenih sadržaja kao što je skrb za djecu, ambulanta, ljekarna, vjerski sadržaji (kapele) i sl. Takvi sadržaji grade se kao prateći sadržaji unutar ugostiteljsko turističke namjene ili luke nautičkog turizma.

4. UVJETI I NAČIN GRADNJE STAMBENIH GRAĐEVINA

Članak 23.

- (1) Na području obuhvata Urbanističkog plana nije predviđena gradnja novih stambenih građevina ni gradnja stanova u sklopu građevina druge namjene, osim sklopa Munitići unutar kojega postoje stambene građevine koje se mogu rekonstruirati za potrebe turizma, odnosno interpolirati nove građevine prema uvjetima iz ovih Odredbi.

5. UVJETI UREĐENJA ODNOSNO GRADNJE, REKONSTRUKCIJE I OPREMANJA PROMETNE, TELEKOMUNIKACIJSKE I KOMUNALNE MREŽE S PRIPADAJUĆIM OBJEKTIMA I POVRŠINAMA

Članak 24.

- (1) Urbanističkim planom su određeni infrastrukturni objekti i uređaji koji su prikazani u grafičkom dijelu elaborata Urbanističkog plana, kartografski prikazi broj 2.a do 2.d.
- (2) Manja izmjena trasa i nivelata ulica je moguća u daljnjoj razradi radi prilagođavanja stvarnom stanju i detaljnijem mjerilu i neće se smatrati izmjenom Urbanističkog plana.

5.1. Uvjeti gradnje prometne mreže

Članak 25.

- (1) Prometna i ulična mreža planiranog područja GARMA - RAVNICE vezana je na državnu cestu D8 (Jadransku magistralu). Sa glavne ceste osigurani su kolni i pješački pristupi planiranim sadržajima u obuhvatu Urbanističkog plana uređenja. Uličnu mrežu na planiranom području GARMA - RAVNICE, rezerviranu za kolni promet, čine:

- glavna cesta
- ostale ulice
- sabirna ulica

- (2) Na obalnom dijelu, uz uređene plaže i marinu položena je obalna šetnica koja se može koristiti za pješački, interventni i biciklistički promet. Na zapadnom dijelu, uz turističko naselje položen je kolno pješački pristup koji se može koristiti za kolni i/ili pješački promet, a na zapadnom dijelu uz hotel kolno pješačka ulica koja se isto tako može koristiti za kolni i/ili pješački promet.
- (3) U grafičkom prikazu prometa (kartografski prikaz broj 2.a u mjerilu 1:1.000) date su orijentacijske kote nivelete križanja, a koje će se točno utvrditi u tehničkoj dokumentaciji određene dionice ceste ili ulice, a prilagođeno točnim podacima o terenu i planiranoj infrastrukturi. Prikazani zeleni pojas uz ulicu ne pripada građevnoj čestici ulice te se uređuje sadnjom niskog i visokog zelenila, odnosno zelenila u potezu.
- (4) U cesti i ulici je obvezno osigurati međusobno usklađeno vođenje ostale infrastrukture (voda, odvodnja, TK kanalizacija i energetski kabel).
- (5) **Glavna cesta** se nastavlja na istoku u smjeru predjela NEMIRE te na predio BRZET na zapadu. Na svom sjevernom kraju spaja se na državnu cestu D8 preko petlje, a na južnom kraju na ostalu ulicu putem kružne rampe. Minimalni standard poprečnog profila ceste iznosi 1,0 + 2,75 + 2,75 + 1,5 (ukupno najmanje 7,5 m). Poprečni presjek glavne ceste planiran je veće širine i u slučaju punog profila iznosi 10,0 m, odnosno 2,0 + 3,0 + 3,0 + 2,0. Uzduž glavne ceste obvezna je sadnja drvoreda, ali izvan građevne čestice ceste na susjednoj čestici zemljišta. Na glavnu cestu priključuje se ostala ulica putem kružne rampe.
- (6) **Ostale ulice** planirane su na južnom dijelu područja te omogućavaju pristup turističkim naseljima, marini i uređenoj plaži. Ostala ulica je na jednom mjestu kružnom rampom priključena na glavnu cestu i završava okretištem na istočnom dijelu, a ulazom u marinu i spojem na obalnu šetnicu na južnoj strani. Poprečni profil ostale ulice ima iste elemente kao i glavna cesta (2,0 + 3 + 3 + 2,0).
- (7) **Sabirna ulica** osigurava pristup sklopu Munitići na istočnom dijelu predjela GARMA - RAVNICE. Ulica ima kolnik širine 5,5 m i pločnik s južne strane širine 2,0 m (2,75 + 2,75 + 2,0). Priključena je na glavnu cestu izvan obuhvata Urbanističkog plana i završava okretištem na istočnom rubu sklopa Munitići.

- (8) **Kolno pješačka ulica** planirana je na istočnom dijelu predjela GARMA - RAVNICE a povezuje ulicu sa obalnom šetnicom čime se omogućava pristup uređenoj plaži. Ulica ima kolnik širine 5,0 m. Omogućen je kolno pješački pristup širine oko 3,0 m iz središnjeg dijela ugostiteljsko turističke zone do sklopa Munitići.
- (9) **Obalna šetnica (lungomare)** planirana je na obalnom dijelu uz uređene plaže i marinu te je obvezno njeno uređenje minimalne širine 4,0 m, a na dijelu gdje obalna šetnica čini dio kolnog ulaza u marinu njena širina mora iznositi najmanje 5,5 m. Obalna šetnica se nastavlja uz obalu kroz predio NEMIRA na istoku te kroz predio BRZET na zapadu. Sa šetnice se omogućava pristup uređenoj plaži, marini, hotelima i pratećim sadržajima sporta i rekreacije te se na nju spajaju ostale i kolno pješačke ulice. Šetnicom treba poštivati topografiju terena, a minimalne zahvate podzida i slično obraditi u kamenu. Na mjestima uz šetnicu gdje zemljišni pokrov to omogućava potrebno je saditi visoko zelenilo. Šetnica svojim položajem ne smije ugrožavati uređena kupališta ili druge građevine koje su funkcionalno vezane za morski akvatorij i mora se uklopiti u konfiguraciju obale bez ugrožavanja vrijednosti krajobraza. U sklopu šetnice omogućava se vođenje instalacija komunalne infrastrukture (kolektor i građevine sustava odvodnje otpadnih voda, javna rasvjeta, vodovod, TK instalacije dr.).
- (10) Sa glavne ceste, ostalih i sabirnih ulica i kolno pješačke ulice mogući su kolni pristupi do pojedinih građevina. Kolni pristupi građevinama se moraju projektirati na način da omogućuje kretanje vatrogasnih vozila prema posebnim propisima.

5.1.1. Javna parkirališta i garaže

Članak 26.

- (1) **Promet u mirovanju** se rješava na označenim parkirališnim površinama te unutar zajedničke podzemne garaže smještene unutar prostorne jedinice oznake 3 (turističko naselje T2-7). Podzemna garaža može imati kapacitet od cca 400 parkirališnih mjesta. Parkiralište od cca 30 PM riješeno je za potrebe marine a uz sabirnu ulicu još najmanje 36 PM. Ostala potrebna parkirališna mjesta moraju se riješiti unutar svake pojedine prostorne jedinice u skladu s potrebama te jedinice.
- (2) Do izgradnje pojedinih planiranih sadržaja omogućava se uređenje otvorenih privremenih parkirališta. Privremena parkirališta je moguće

uređivati i na drugim prostorima predviđenim za gradnju pojedinih sadržaja i uređenje terena, uz uvjet da se ne ugrožava sigurnost odvijanja kolnog ili pješačkog prometa. Privremena parkirališta nije moguće uređivati na području koje je namijenjeno za uređenje javnih zelenih površina, zaštitnih zelenih površina i zone rekreacije.

5.1.2. Trgovi i druge veće pješačke površine

Članak 27.

- (1) **Mreža pješačkih ulica** je organizirana na način da omogućuje slobodno kretanje unutar područja ugostiteljsko turističke namjene i planirane luke. Okosnicu čini obalna šetnica (lungomare) na koju se vezuju ostale pješačke ulice. Širina obalne šetnice mora biti minimalno 4,0 m, a na dijelu gdje obalna šetnica čini dio kolnog ulaza u marinu njena širina mora iznositi najmanje 5,5 m.
- (2) Posebno se naglašava mogući pješački pravac koji se proteže kroz cijelo područje Garma - Ravnice prolazeći uz javno vodno dobro (potok) do uređene plaže. Naznačena mreža ostalih pješačkih ulica je samo informativna i ne predstavlja obvezu. Idejnim rješenjem svake prostorne jedinice je moguće planirati drugačiju mrežu pješačkih ulica, trgova, platoa, sunčališta i sličnih otvorenih pješačkih površina uz osiguranje uvjeta za kretanje invalidnih osoba, odnosno bez arhitektonskih barijera.
- (3) Sve naznačene pješačke površine moguće je rješavati kao čvrste površine za kretanje pješaka sa zelenim oazama, drvoredima, odmorištima, otvorenim kaskadama, podzidima, odmorištima i sl.

5.2. Uvjeti gradnje telekomunikacijske mreže

Članak 28.

- (1) Rješenje elektroenergetske mreže prikazano je u grafičkom dijelu elaborata Urbanističkog plana, kartografski prikaz broj 2.b "Elektroenergetska i telekomunikacijska mreža" u mjerilu 1:1.000.
- (2) Radi optimalne pokrivenosti prostora i potrebnog broja priključaka turističkog naselja na predjelu Garma - Ravnice potrebno je izgraditi-rekonstruirati sljedeće:
- Gradnju nove TK infrastrukture;
 - Priključenje nove na postojeću TK infrastrukturu koja prolazi obalnom šetnicom (lungomare);
 - Ukidanje postojećeg dijela TK podzemnog voda na istočnoj strani predjela Garma - Ravnice koji cijelom svojom dužinom prolazi

prostornom podcjelinom 1-7 od obalne šetnice na jugu do sabirne ulice na sjeveru te njegovo premještanje, odnosno postavljanje novog TK podzemnog voda kroz obalnu šetnicu i kolno pješačku ulicu.

- (3) Svaka postojeća i planirana građevina unutar građevinskog područja treba imati osiguran priključak na TK mrežu. TK mreža izvodi se podzemno i kroz postojeće prometnice, kao tehnički sigurno i ekološki čisto rješenje, a prema rasporedu komunalnih instalacija u trupu ceste. Planom se predviđa i povećanje broja telefonskih govornica, uvođenje novih TK usluga. Glavni vodovi položeni su u planiranim prometnicama. Priključni vodovi mogu se postavljati i u drugim trasama kolnih i pješačkih ulica.
- (4) Potrebno je postići kvalitetnu pokrivenost područja mobilnom telefonijom, odnosno sustavom baznih postaja. Nove bazne stanice mobilne telefonije se postavljaju:
 - izvan užeg obalnog pojasa namijenjenog rekreaciji;
 - na udaljenosti od najmanje 50 m od postojećih građevina;
 - izvan zona zaštite prirode i spomenika kulture.
- (5) Građevine telefonskih centrala i dr. uređaja mogu se rješavati kao samostalne građevine na vlastitim građevnim česticama ili unutar drugih građevina kao samostalne funkcionalne cjeline.

5.3. Uvjeti gradnje komunalne infrastrukturne mreže

Članak 29.

- (1) Prikazana komunalna infrastrukturna mreža se može mijenjati ukoliko se idejnim projektom preciznije utvrde trase i položaj planiranih građevina ili opravda racionalnije rješenje mreže.

5.3.1. Elektroenergetska mreža

Članak 30.

- (1) Rješenje elektroenergetske mreže prikazano je u grafičkom dijelu elaborata Urbanističkog plana, kartografski prikaz broj 2.b 'Elektroenergetska i telekomunikacijska mreža' u mjerilu 1:1.000.
- (2) Za napajanje UPU-a Garma - Ravnice potrebno je izgraditi-rekonstruirati sljedeće:
 - Rekonstruirati trafostanicu 35/10 kV, sa 2 x 4 na 2 x 8 MVA
 - izgraditi trafostanice 10-20/0,4 kV, instalirane snage 1000 kVA.

- izgraditi trafostanicu 10-20/0,4 kV, instalirane snage 2 x 1000 kVA.
- izgraditi 2 x KB 20(10) kV iz TS 35/10 kV "Ravnice" do granice obuhvata UPU-a.
- izgraditi KB 20 (10) kV rasplet unutar UPU-a
- izgraditi javnu rasvjetu ulične mreže unutar UPU-a.

- (3) Prilikom gradnje ili rekonstrukcije elektroenergetskih objekata treba obratiti pažnju na sljedeće uvjete:

- građevinska čestica predviđena za trafostanice 10-20/0,4 kV mora biti minimalno 7 x 6 m (posebno za trafostanice instalirane snage 2 x 1000 kVA minimalna veličina parcele je 8 x 8 m), a lokaciju odabrati tako da se osigura pristup vozilom radi gradnje, održavanja i upravljanja, a u pravilu se postavljaju u središtu konzuma, tako da se osigura kvalitetno napajanje do krajnjih potrošača na izvodima;
- predviđa se 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);
- dubina kabelskih kanala iznosi 0,8 m u slobodnoj površini ili nogostupu, a pri prelasku kolnika dubina je 1,2 m;
- širina kabelskih kanala ovisi o broju i naponskom nivou paralelno položenih kabela;
- na mjestima prelaska preko prometnica kabeli se provlače kroz PVC cijevi promjera Ø110, Ø160, odnosno F200 ovisno o tipu kabela (JR, nn, VN);
- prilikom polaganja kabela po cijeloj dužini kabela se obavezno se polaže uzemljivačko uže Cu 50 mm²;
- elektroenergetski kabeli polažu se, gdje god je to moguće, u nogostup prometnice stranom suprotnom od strane kojom se polažu telekomunikacijski kabeli. Ako se moraju paralelno voditi obavezno je poštivanje minimalnih udaljenosti (50 cm). Isto vrijedi i za međusobno križanje s tim da kut križanja ne smije biti manji od 45°.

Električna mreža javne rasvjete

- (4) Rasvjeta ulica unutar obuhvata Urbanističkog plana uređenja i unutar planiranih prostornih jedinica (podjedinica) zone napajati će se iz planiranih trafostanica 10-20/0,4 kV preko kabelskih razvodnih ormara javne rasvjete. KRO-javne rasvjete napajati će se iz trafostanice kabelom

1 kV tip XP 00-A 4x150 mm², a za rasplet iz ormara do kandelabera koristiti će se kabeli 1 kV tip XP 00-A 4x25 mm². Tip i vrsta stupova javne rasvjete i pripadnih rasvjetnih tijela, kao i precizni razmaci odredit će se prilikom izrade glavnog projekta javne rasvjete planiranih prometnica.

5.3.2. Vodoopskrbna mreža

Članak 31.

- (1) Potrebe za pitkom vodom se mogu u cijelosti osigurati iz javnog vodoopskrbnog sustava.
- (2) Za rješenje vodoopskrbe turističkog naselja na predjelu Garma - Ravnice potrebno je izgraditi-rekonstruirati sljedeće:
 - Priključak na javni vodoopskrbni sustav;
 - pomicanje (ukidanje) trase javnog vodoopskrbnog sustava te njegovo premještanje uz glavnu cestu;
 - razvodnom mrežom opskrbiti vodom cijelo područje;
 - pomicanje (ukidanje) trase lokalnog vodovoda;
- (3) Kod komunalne infrastrukture cijevi za vodoopskrbu su locirane u prometnici na udaljenosti 1,0 m od rubnjaka, sa dubinom ukopavanja min. 1,20 m računajući od tjemena cijevi do nivelete prometnice, te kontrolnim šahtama u čvorovima. Vodoopskrbne cijevi se gdje god je to moguće postavljaju na suprotnu stranu prometnice u odnosu na kanalizaciju otpadnih voda i uvijek iznad kanalizacijskih cijevi i kanala.
- (4) Razvodnom mrežom potrebno je opskrbiti vodom sva područja. Moguće je planirati i druge objekte vodoopskrbe radi detaljnije razrade i rekonstrukcije vodoopskrbnih sustava, kao i manja odstupanja predloženih trasa i profila cjevovoda vodoopskrbnih sustava, te smještaja kapitalnih i drugih građevina.
- (5) Postojeći lokalni izvori (izvori, gustirne, bunari, česme i sl.) moraju se održavati i ne smiju se zatrpavati ili uništavati. Naprave (gustirne, bunari, crpke i cisterne), koje služe za opskrbu vodom moraju biti izgrađene i održavane prema postojećim propisima i udaljene od mogućih zagađivača (fekalne jame, gnojišta, kanalizacijski vodovi i okna, otvoreni vodotoci ili bare, odlagališta otpada i štetnih tvari i sl.).
- (6) Kao protupožarna zaštita kompleksa Garma - Ravnice predviđena je ugradnja protupožarnih hidranata vezanih na osnovnu vodoopskrbnu mrežu. Konačni raspored hidranata odredit će se

idejnim projektom, a ovisit će o protupožarnim propisima i rasporedu i značaju pojedinih građevina ugostiteljsko turističke zone.

- (7) Rješenje vodoopskrbne mreže prikazano je u grafičkom dijelu elaborata Urbanističkog plana, kartografski prikaz broj 2.c "Vodoopskrbna mreža" u mjerilu 1:1.000.

5.3.3. Odvodnja otpadnih voda

Članak 32.

- (1) Izgradnja sustava odvodnje otpadnih voda je obvezna za sva obalna naselja. Prema usvojenom idejnom rješenju odvodnje i pročišćavanja otpadnih voda grada Omiša (srpanj 1994. godine) zasebnim sustavom je obuhvaćeno područje Omiša od zapadne granice prema općini Dugi Rat do Balića rata na istoku. Planirana ugostiteljsko turistička zona Garma - Ravnice s lukom nautičkog turizma (marina) mora se priključiti na taj planirani sustav odvodnje grada Omiša.

Sustav odvodnje fekalnih otpadnih voda

- (2) Planirano rješenje predviđa izvedbu mreže odvodnih kanala unutar koridora kolnih i kolno - pješačkih prometnica, kontrolirano prikupljanje fekalnih otpadnih voda, njihovo spajanje na glavni odvodni kanal koji prolazi obalnom šetnicom te transport do uređaja za pročišćavanje i dispozicija putem odgovarajućeg podmorskog ispusta koji se nalazi u Omišu.
- (3) Na sustav odvodnje fekalnih otpadnih voda potrebno je priključiti sve planirane građevine ugostiteljsko turističke zone. Položaj odvodnih kanala je određen orijentacijski a točan položaj će se definirati idejnim projektom.
- (4) Rješenje odvodnje fekalnih otpadnih voda prikazano je u grafičkom dijelu elaborata Urbanističkog plana, kartografski prikaz broj 2.d "Odvodnja otpadnih voda" u mjerilu 1:1.000.

Odvodnja oborinskih voda

- (5) Oborinske vode dolaskom na tlo poniru u podzemlje ili otječu po površini do recipijenta. Ispiranjem atmosfere dolaze do tla s određenim sadržajem otopljene i suspendirane tvari.
- (6) Predviđena je izgradnja oborinskih kanala, koji bi trebali riješiti problem odvodnje oko građevina, odnosno površina eksploatiranih za rekreacijsko - sportske sadržaje. Planirani sustav odvodnje oborinskih voda obuhvaća gradnju kolektora uz planirane prometnice i korištenje

gornjeg toka bujice za prihvat oborinskih voda. Oborinske vode se ispuštaju u recipijent - more ili tlo a mogu se skupljati i koristiti za zalijevanje zelenih površina uz prethodno adekvatno pročišćavanje.

- (7) Odvodnju oborinskih voda sa građevina riješiti na način da se ne ugrozi okolno zemljište. "Onečišćene" oborinske vode, sa parkirališta i drugih manipulativnih površina, prije ispuštanja u recipijent potrebno je pročistiti na separatoru masti i ulja. Isto se odnosi i na ostale prometne površine.
- (8) Potrebno je izgraditi oborinsku odvodnju prometnih površina, na način da ista može prihvatiti sve oborinske vode sa pripadajućih gravitirajućih slivova i provesti ih do recipijenta, odnosno ponovno koristiti za potrebe turističke zone. Priključene oborinske vode potrebno je propustiti kroz separator ulja i masti. Oborinsku odvodnju prometnih površina treba riješiti na način da se ne ugrozi sigurnost prometa kao i okolno zemljište.
- (9) Imajući u vidu gore navedeno potrebno je izraditi idejni projekt oborinske odvodnje, usklađeno sa projektnom dokumentacijom planiranih turističkih i drugih sadržaja u obuhvatu Urbanističkog plana i formiranih slivnih površina.

Odvodnja tehnoloških otpadnih voda

- (10) Na sustav odvodnje fekalnih otpadnih voda potrebno je priključiti sve objekte turističkog naselja. Objekti tj. pogoni (praonice, restorani i sl.) koji zbog tehnoloških procesa proizvode otpadne vode koje ne zadovoljavaju granične vrijednosti i dopuštene koncentracije za ispuštanje u sustav javne odvodnje, trebaju imati uređaj za prethodno čišćenje, kojim postižu granične vrijednosti i dopuštene koncentracije.
- (11) Uređaji za prethodno čišćenje "tehnoloških" otpadnih voda prije ispuštanja u sustav odvodnje fekalnih otpadnih voda nisu ucrtani u grafičkom dijelu elaborata Urbanističkog plana, kartografski prikaz broj 2.d "Odvodnja otpadnih voda" u mjerilu 1:1.000. Njihova lokacija, veličina i način prethodnog čišćenja će biti riješena u sklopu projektnog rješenja samih objekata i locirani u krugu objekata.
- (12) Otpadne vode sa manipulativnih površina luke nautičkog turizma potrebno je pročistiti na separatoru ulja i masti i taložniku prije ispuštanja u obalno more. Lokacija, veličina i način prethodnog čišćenja moraju se riješiti u sklopu projektnog rješenja građevina luke nautičkog

turizma i moraju biti smješteni unutar luke (nisu ucrtani u grafičkom dijelu elaborata Urbanističkog plana).

- (13) Potrebno je predvidjeti mjesto pražnjenja tankova (pump out) sa sanitarnim otpadom sa plovila u marini te ga povezati na javnu kanalizaciju.

Uređenje vodotoka

- (14) Bujica koja prolazi središnjim dijelom područja mora biti pristupačna. U svom gornjem dijelu bujica se zadržava u postojećem koritu u obliku uređene kinete. U južnom dijelu postavljena je nova trasa budućeg reguliranog - natkrivenog korita ove bujice. U skladu s prostornim rješenjem, postavljena je nova trasa natkrivenog korita ove bujice izvan prostorne jedinice 1 i 3 koje su planirane s podrumskim etažama (garaža). Omogućava se i izmjena trase i usklađenje s projektnim rješenjem građevina na trasi bujice, a radi ishođenja povoljnijeg rješenja i kraće trase bujice koja se ulijeva u more. Natkrivena armirano betonska kineta minimalne propusne moći 100-god. velikih voda treba biti riješena na način koji će omogućiti njeno što jednostavnije održavanje i čišćenje. Natkrivanje treba izvesti pomičnim armirano betonskim pločama duž što većeg dijela dionice i sa što više revizijskih okana. Idejni projekt treba obvezno uskladiti sa stručnim službama Hrvatskih voda. Rješenje bujice u čitavom toku obuhvaćenom Urbanističkim planom ne smije poremetiti vodni režim i mora omogućiti odvijanje radova tehničkog i gospodarskog održavanja bujica.
- (15) Prilikom regulacije bujice treba poštivati pravilo o zadržavanju otvorenog korita na gornjem dijelu toka, zaštićenog kamenom oblogom i uklopljenog u sustav prometnica, pojedinačnih građevnih čestica i zelenih površina.
- (16) Izgradnja uz otvoreni bujični tok je moguća uz uvjet da se osigura odgovarajući inundacijski pojas minimalne širine 3,0 m od gornjeg ruba korita, odnosno granice javnog vodnog dobra koji je nužan za pristup i održavanje korita.
- (17) Ukoliko su sakupljene vode sa većih parkirališnih prostora na kojima se mogu javiti znatnije količine nafte i masnoća treba prije njihovog priključka na kolektor ugraditi separator ulja i masti. Sva rješenja koja dotiču korito bujice (ceste i ostala infrastruktura i gradnja u blizini bujica) treba usuglasiti sa stručnom službom Hrvatskih voda, da ne bi došlo do šteta i nepovoljnih posljedica za vodopravne interese.

6. UVJETI UREĐENJA JAVNIH ZELENIH POVRŠINA

Članak 33.

- (1) Zelene površine u obuhvatu Urbanističkog plana su prikazane u grafičkom dijelu elaborata Urbanističkog plana, kartografski prikaz broj 1, Korištenje i namjena površina u mjerilu 1:2000, broj 3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina u mjerilu 1:1000 i broj 4. Načini i uvjeti gradnje u mjerilu 1:1000.
- (2) Zelene površine, određene u kartografskom prikazu 'Korištenje i namjena površina' obuhvaćaju slijedeće površine:
 - zaštitne zelene površine Z
- (3) **Zaštitne zelene površine** predjela GARMA-RAVNICE (Z) obuhvaćaju manje površine zelenila uz glavnu cestu, ostalu ulicu i kolno pješačku ulicu. To su zelene površine koje nisu uključene u površinu prostornih jedinica - građevnih čestica pojedinih sadržaja ugostiteljsko turističke namjene i planirane luke. Zaštitne zelene površine uređuju se sadnjom niskog i visokog zelenila ili održavanjem prirodnog zelenila.
- (4) Na grafičkom dijelu elaborata Urbanističkog plana, kartografski prikaz broj 3, Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora u mjerilu 1:1000, uz površine odmorišta i vrtove te zaštitnih zelenih površina, prikazane su površine unutar prostornih jedinica koje treba obvezno ozeleniti, odnosno urediti kao pretežno zelene površine. Na tim površinama je moguće urediti pješačke staze, terase, oblikovati podzide, urediti odmorišta i sl. Površine se uređuju sadnjom niskog i visokog zelenila.
- (5) Moguće je uređenje pješačkih staza, terasa, oblikovanje kamenih podzida, uređenje odmorišta, manjih igrališta i sl.
- (6) Drvoredi se predviđaju uz kolne i pješačke prometnice prema prikazu na grafičkom dijelu elaborata Urbanističkog plana, kartografski prikaz broj 4. Način i uvjeti gradnje u mjerilu 1:1000.

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

Članak 34.

- (1) Na području obuhvata Urbanističkog plana uređenja ne nalaze se prirodne vrijednosti, koje su zaštićene Zakonom o zaštiti prirode. Područje se uređuje na način da se očuvaju karakteristična

prirodna obilježja i da se planirani zahvati ukomponiraju u prirodnu i saniranu konfiguraciju područja.

- (2) Propisuju se slijedeće mjere zaštite prirode:
 - u što većoj mjeri treba zadržati prirodne kvalitete prostora, posebno u očuvanju cjelokupnog prirodnog pejzaža i okruženja;
 - postojeću prirodnu vegetaciju očuvati u što većoj mjeri i uklopiti je u krajobrazno uređenje. Ostale zelene površine ozeleniti autohtonom vegetacijom;
 - uređene plaže obraditi s prirodnim materijalima, kamene obloge, drveni (montažni) platoi i sunčališta, kamene oblutice, pijesak i sl.;
 - potrebno je osigurati racionalno korištenje prirodnih dobara bez oštećivanja ili ugrožavanja njenih dijelova i uz što manje narušavanje ravnoteže prirodnih faktora.
- (3) Premda do sada nema spomeničkih nalaza, potrebno je prilikom ishoda lokacijske, odnosno građevne dozvole na čitavom području, za građevne radove koji uključuju iskope svake vrste, ishoditi posebne uvjete, odnosno rješenje nadležne služne zaštite spomenika kulture (Ministarstvo kulture, Služba zaštite spomenika kulture, Konzervatorski odjel u Splitu).
- (4) Postojeći sklop Munitići treba očuvati u najvećoj mogućoj mjeri, obnoviti ga i održavati. Za sklop Munitići propisuje se kao mjera zaštite obvezna izrada detaljnije konzervatorske dokumentacije, kojom će se odrediti - inventarizirati posebno vrijedni prostori i građevine.
- (5) Urbanističkim planom se štiti javno vodno dobro koje se može uklopiti u rješenje prostorne jedinice i dobiti odgovarajuću namjenu.

8. POSTUPANJE S OTPADOM

Članak 35.

- (1) Na području Garma - Ravnice predviđa se organizirano prikupljanje komunalnog otpada i odvoženje na županijsko odlagalište komunalnog otpada, odnosno u Centar za gospodarenje otpadom kada bude izgrađen, a koji priprema Splitsko dalmatinska županija.
- (2) Poželjno je, već na mjestu nastanka otpada, vršiti primarnu selekciju otpada i u tom cilju postaviti kante/kontejnere za različite vrste otpada. Kante/kontejnere treba postavljati na kolno lako pristupačna mjesta koja neće ugrožavati korištenje okolnog prostora niti ugrožavati krajobrazne i urbane vrijednosti područja.

9. MJERE SPRJEČAVANJA NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ

Članak 36.

- (1) Nepovoljni utjecaji na okoliš mogu se očekivati od prometa te od korištenja voda. S obzirom da sjeverni dio područja okružuje glavna pristupna cesta obvezna je sadnja planiranog drvoreda - zelenila u potezu. Nepovoljni utjecaj prometa može ugroziti kvalitetu zraka i uzrokovati buku. U cilju zaštite zraka i zaštite od buke planira se ozelenjavanje rubnog područja i uređenje drvoreda uz glavu cestu.
- (2) U cilju zaštite zraka Urbanističkim planom se omogućava racionalno rješenje sustava grijanja i hlađenja građevina gradnjom jedne ili više centralnih toplana u sklopu planiranih građevina.
- (3) Planirane lukobrane i gatove u lukama potrebno je izgraditi na način da se ne poremete uvjeti izmjene mora u uvali i da se omogućuju nesmetano strujanje mora ispod gata.
- (4) Obzirom da se radi o uređenju kopnenog i morskog dijela područja Garma - Ravnice te da se planirani radovi izvode i u moru moguća su privremena zamuljenja mora u tijeku građenja.
- (5) Za izgradnju planiranih sadržaja ugostiteljsko turističke namjene obvezna je gradnja planiranog kanalizacijskog sustava.
- (6) Oborinske vode s javno prometnih kolnih površina prije upuštanja u teren/more tretirati kroz separator i taložnicu.
- (7) Mjere zaštite od požara obuhvaćaju slijedeće:
 - prilikom gradnje novih građevina, izbjegavati gradnju zatvorenih blokova i omogućiti pristup vatrogasnim vozilima do pojedinih građevina. Uz te građevine je obavezno osigurati površine za operativni rad vatrogasnih vozila u skladu s posebnim propisima,
 - nove građevine javne namjene potrebno je maksimalno zaštititi izvedbom stabilnog sustava za dojavu i gašenje požara,
 - nove trafostanice, gdje je to moguće, graditi kao izdvojene građevine,
 - graditi novu hidrantsku mrežu, sukladno uređenju zemljišta i novoj gradnji.
- (8) Rješenjem svih otvorenih površina i građevina treba omogućiti kretanje invalidnih osoba, dakle bez arhitektonskih barijera. U slučaju da na pojedinim pravcima nije moguće rješenje bez arhitektonskih barijera, tada je obvezno osigurati alternativni pristup području.

10. MJERE PROVEDBE URBANISTIČKOG PLANA

10.1. Obveza izrade detaljnih planova uređenja

Članak 37.

- (1) Za područje obuhvata Urbanističkog plana nije određena obveza izrade detaljnog plana uređenja.

Članak 38.

- (1) Kako se radi o gradnji relativno velikog i složenog ugostiteljsko turističkog kompleksa, moguća je izvedba u fazama. U prvoj fazi je obvezna izvedba planiranih prometnica i komunalne infrastrukture, posebno kolektora javne kanalizacije na koji će se vezati interna mreža odvodnje.
- (2) Za gradnju ugostiteljsko turističkih sadržaja po prostornim jedinicama (građevnim česticama) neophodna je istovremena gradnja odgovarajućeg garažnog prostora unutar prostorne jedinice 3. sukladno potrebi i kapacitetu ugostiteljsko turističkih sadržaja. Izuzetno, moguće je privremeno korištenje dijela prostora za uređenje otvorenih parkirališta do privođenja konačnoj namjeni toga prostora.
- (3) Nakon gradnje ulične mreže i potrebne infrastrukture te osiguranja garažnog prostora moguća je gradnja, odnosno ishodenje odgovarajućeg odobrenja za građenje unutar pojedinih prostornih jedinica. Uz gradnju građevina unutar pojedine prostorne jedinice, obvezna je istovremeno i izvedba sanacije devastiranog područja bivše tvornice za tu prostornu jedinicu.

Članak 39.

- (1) Elaborat Urbanističkog plana izrađen je u šest izvornika i sadrži uvezan tekstualni i grafički dio te obvezne priloge. Ovjeren pečatom Gradskog vijeća Grada Omiša i potpisom predsjednika Gradskog vijeća Grada Omiša sastavni je dio ove Odluke.
- (2) Uvid u elaborat Urbanističkog plana može se obaviti u Upravnom odjelu za komunalno stambene djelatnosti, uređenje prostora i zaštitu okoliša Grada Omiša

Članak 40.

- (1) Ova Odluka stupa na snagu osmog dana nakon objave u "Službenom glasniku Grada Omiša".

REPUBLIKA HRVATSKA
SPLITSKO-DALMATINSKA ŽUPANIJA
GRAD OMIŠ
Gradsko vijeće

Klasa: 350-01/07-01/12
Urbroj: 2155/01-01-10-1
Omiš, 30. srpnja 2010. godine

PREDSJEDNIK
GRADSKOG VIJEĆA:
Zvonko Močić, dr. med.

Na temelju članka 100. Zakona o prostornom uređenju i gradnji ("Narodne novine", broj 76/07 i 38/09), Programa mjera za unapređenje stanja u prostoru Grada Omiša ("Službeni glasnik Grada Omiša", broj 4/07) i članka 30. Statuta Grada Omiša, ("Službeni glasnik Grada Omiša", broj 4/09), Gradsko vijeće Grada Omiša na 11. sjednici, održanoj dana 30. srpnja 2010. godine donijelo je

ODLUKU
o donošenju Urbanističkog plana
uređenja Luka Omiš

Članak 1.

- (1) Donosi se Urbanistički plan uređenja Luke Omiš, u daljnjem tekstu: Urbanistički plan.
- (2) Urbanistički plan obuhvaća područje luke otvorene za javni promet, sportsku luku i okolni prostor na površini od 12,33 ha, od čega je 4,22 ha kopna te 8,11 ha površine akvatorija. Širina područja u smjeru sjeveroistok jugozapad iznosi oko 600 m, a u smjeru istok - zapad jug oko 300 m.
- (3) Granica obuhvata Urbanističkog plana ucrtana je u grafičkom dijelu elaborata Urbanističkog plana u mjerilu 1:1000.

Članak 2.

- (1) Cilj izrade Urbanističkog plana je rekonstrukcija i proširenje luke otvorene za javni promet, izgradnja sportske luke, uređenje sportskih i rekreacijskih sadržaja, korekcija trase i rekonstrukcija državne ceste D-8, izgradnja potrebne prometne i druge komunalne infrastrukture. Urbanističkim planom se osiguravaju uvjeti za izgradnju luke s operativnom obalom i drugim pomorskim građevinama uz provođenje mjera zaštite okoliša te uređenje javnih gradskih površina i sadržaja.
- (2) Urbanističkim planom se utvrđuju osnovni uvjeti korištenja i namjene površina, ulična i

komunalna mreža, te smjernice za oblikovanje, korištenje, uređenje i zaštitu prostora.

Članak 3

- (1) Elaborat Urbanističkog plana sačinjen je u 5 izvornika i sadrži uvezani tekstualni i grafički dio te obvezne priloge. Urbanistički plan ovjeren pečatom Gradskog vijeća Grada Omiša i potpisom predsjednika Gradskog vijeća Grada Omiša sastavni je dio ove Odluke.
- (2) Jedan izvornik čuva se u Upravnom odjelu za komunalno stambene djelatnosti, uređenje prostora i zaštitu okoliša Grada Omiša.

Članak 4.

- (1) Elaborat Urbanističkog plana iz članka 1. ove Odluke, izrađen je po URBOS-u d.o.o. Split, oznake 479/07., a sadrži uvezan tekstualni i grafički dio i obvezne priloge:

A. TEKSTUALNI DIO

Odredbe za provođenje

B. GRAFIČKI DIO

- 1. Korištenje i namjena površina** 1:1000
- 2. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža:**
 - 2.a. Prometna i ulična mreža 1:1000
 - 2.b. Elektroenergetska i telekomunikacijska mreža 1:1000
 - 2.c. Vodoopskrbna mreža 1:1000
 - 2.d. Odvodnja otpadnih voda 1:1000
- 3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina** 1:1000
- 4. Način i uvjeti gradnje** 1:1000

C. OBVEZNI PRILOZI

Članak 5.

- (1) Provedba Urbanističkog plana temeljit će se na ovim Odredbama kojima se definira namjena i korištenje prostora, način i uvjeti gradnje, te zaštita područja unutar obuhvata Urbanističkog plana. Svi uvjeti kojima se regulira buduće uređivanje prostora u granicama obuhvata Urbanističkog plana sadržani su u tekstualnom i grafičkom dijelu Urbanističkog plana, koji predstavljaju cjelinu za tumačenje svih planskih postavki.

1. UVJETI ODREĐIVANJA I RAZGRANIČAVANJA POVRŠINA JAVNIH I DRUGIH NAMJENA

Članak 6.

- (1) Osnovna namjena površina područja u obuhvatu urbanističkog plana je luka otvorena za javni