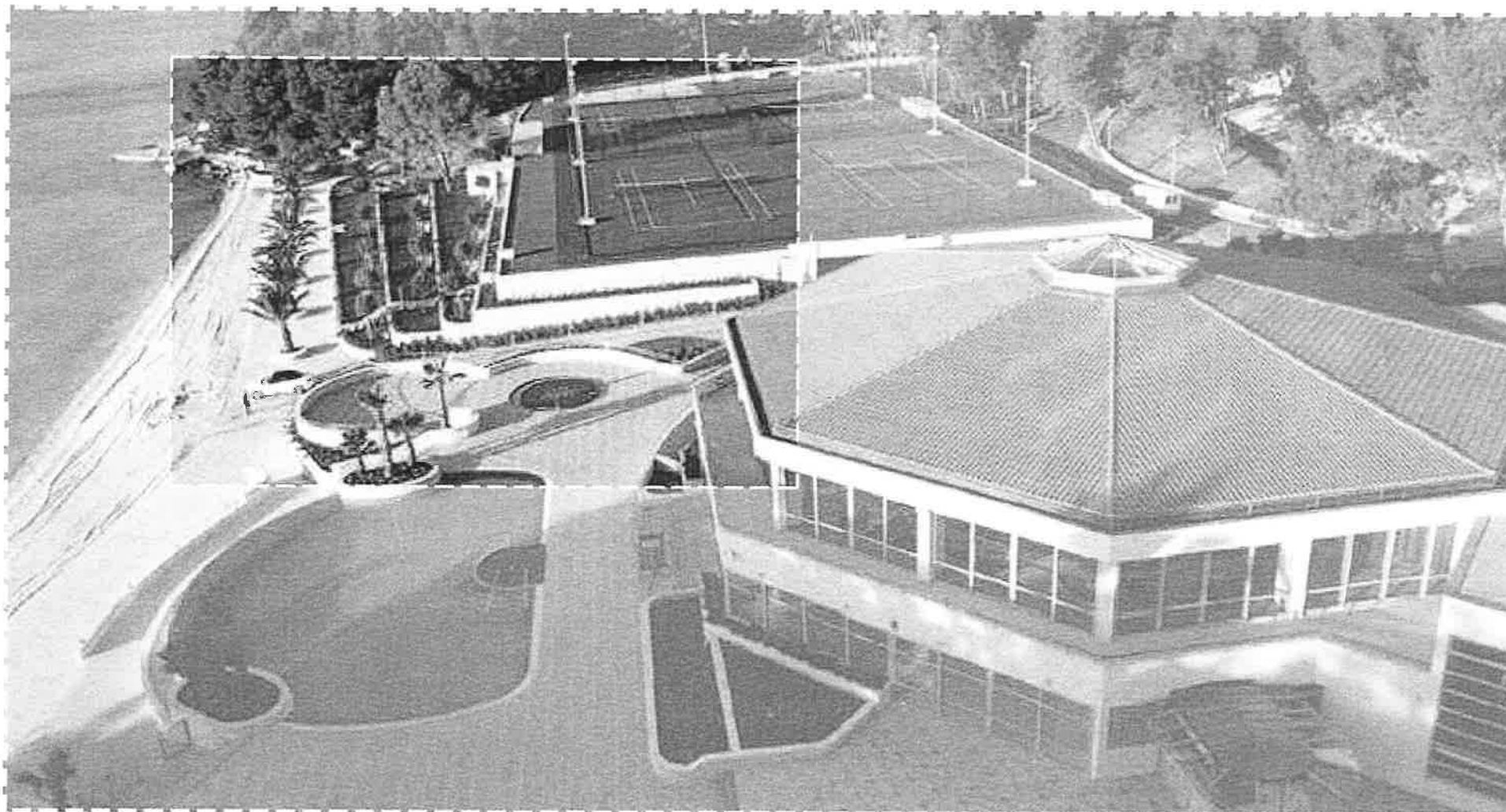


## ANALIZA LOKACIJE

sa Inicijativom za Izmjene i dopune Detaljnog plana uređenja zone  
"KOMERCIJALNI TURIZAM - HC LAV", Podstrana



# URBANIZAM

Naziv: **ANALIZA LOKACIJE**  
sa inicijativom za izmjene i dopune  
Detaljnog plana uređenja zone  
"KOMERCIJALNI TURIZAM - HC LAV",  
Podstrana

Investitor: **GRAND HOTEL LAV d.o.o.**

Izrađivač: **Urbanizam Dubrovnik d.o.o.**

Odgovorni voditelj izrade: **dr. sc. Zrinka Rudež, dipl.ing.arh.**

Stručni tim: **Pavo Đukan, univ.mag.ing.prosp.arch.**  
**Danka Grbac Nikolac, dipl.ing.kraj.arh.**  
**Jurica Knego, univ.mag.geogr. i univ.mag.ing.geod.et geoinf.**  
**Ines Marković Knego, univ.mag.ing.arch.**  
**dr. sc. Zrinka Rudež, dipl.ing.arh.**

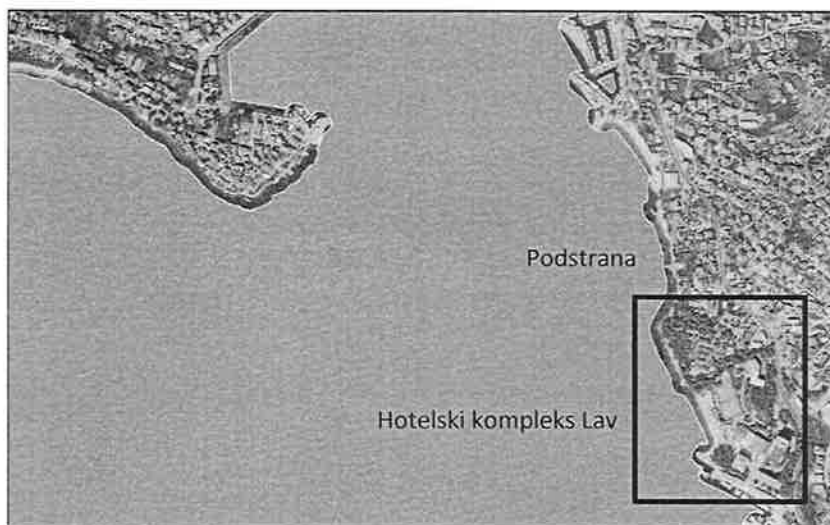
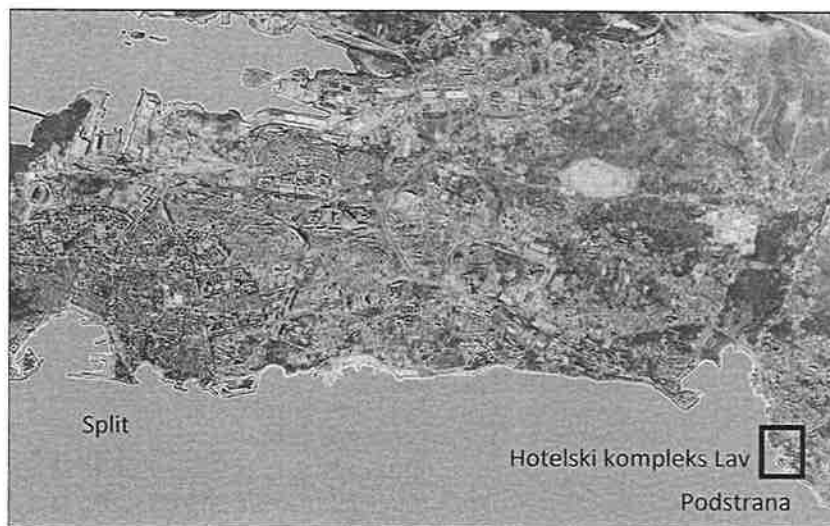
Direktor: **dr. sc. Zrinka Rudež, dipl.ing.arh.**

Mjesto i datum: **Dubrovnik, studeni 2023.**

## SADRŽAJ

1.	UVOD .....	1
2.	ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA.....	2
3.	ANALIZA PROSTORNO-PLANSKE DOKUMENTACIJE.....	3
3.1.	DETALJNI PLAN UREĐENJA ZONE "KOMERCIJALNI TURIZAM - HC LAV", PODSTRANA .....	4
4.	ZAKLJUČAK .....	9
4.1.	PRIJEDLOG MOGUĆNOSTI KORIŠTENJA RAZMATRANOG PROSTORA S URBANISTIČKO-TEHNIČKIM UVJETIMA .....	9
4.2.	PRIJEDLOG KONCEPTA IZMJENA I DOPUNA PROSTORNO-PLANSKE DOKUMENTACIJE .....	11
4.3.	PRIJEDLOG IZMJENA I DOPUNA DPU-a .....	12





Grafički prilog 1: Položaj analize u širem kontekstu

Izvor: Geoportal Državne geodetske uprave, Urbanizam Dubrovnik d.o.o.

## 1. UVOD

**Predmet** analize lokacije obuhvaća dio hotelskog kompleksa Lav u Podstrani.

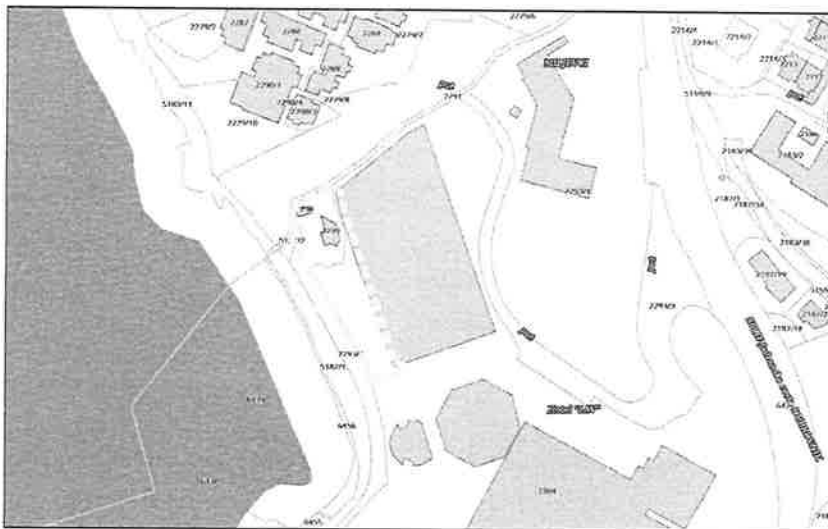
**Cilj** analize lokacije je usporediti planirane zahvate s važećom prostorno-planskom dokumentacijom kako bi se utvrdila mogućnost njihove realizacije, ili utvrditi potrebne izmjene i dopune prostorno-planske dokumentacije koji bi omogućili realizaciju, ukoliko ona trenutačno nije moguća.

Planirani zahvati obuhvaćaju:

- izgradnja novog bazena kao samostalne građevine,
- rekonstrukciju postojećih objekata pratećih sadržaja - izgradnja ugostiteljskog objekta sa sanitarnim čvorovima kao zamjenske građevine postojećeg ugostiteljskog objekta, uz mogućnost natkrivanja/ostakljivanja pripadajuće terase,
- postavljanje nadstrešnice za potrebe vanjskih sezonskih sadržaja,
- uređenje terena, uključivo pomicanje prilaza sa šetnice uz pomicanje ulaznih stepenica južno prema sredini obuhvata i njihovo proširenje, i krajobraza
- ostali prateći sadržaji u funkciji turističke zone: vanjski grill, staze i
- drugi srodni i slični sadržaji.

Rekonstrukciji postojećih objekata pratećih sadržaja kojeg čine dvije manje građevine s pripadajućom terasom-štekatom ( ex. Lavić) pristupa se zbog dotrajalosti, nefunkcionalnosti i neusklađenosti sa standardima. Planirana je izgradnja novog objekta sa sanitarnim čvorovima kao zamjenske građevine postojećeg ugostiteljskog objekta, uz mogućnost natkrivanja/ostakljivanja pripadajuće terase, koji bi bio sukladan suvremenim standardima primjerenim za funkcioniranje ugostiteljskog objekta.

**Rezultati** analize lokacije služe kao osnova i prilog inicijativi Investitora za izmjene i dopune prostorno-planske dokumentacije.



Grafički prilog 2: Obuhvat analize u užem kontekstu na digitalnom katastarskom planu  
Izvor: Geoportalo Državne geodetske uprave, Urbanizam Dubrovnik d.o.o.

## 2. ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA

Predmetno područje ove analize je dio hotelskog kompleksa Lav, u sjeverozapadnom dijelu njegovog obuhvata, odnosno lokalitet pod nazivom "7 Palmi" (ex.Lavić) (Grafički prilog 2 i Grafički prilog 3).

Hotelski kompleks Lav se nalazi na oko 6km zračne udaljenosti od Splita s kojim je jako dobro prometno povezan, primarno kolnom prometnicom koja je u naravi Jadranska magistrala (Grafički prilog 1).



Grafički prilog 3: Obuhvat analize u užem kontekstu na digitalnoj ortofoto snimci  
Izvor: Geoportalo Državne geodetske uprave, Urbanizam Dubrovnik d.o.o.

### 3. ANALIZA PROSTORNO-PLANSKE DOKUMENTACIJE

Prostorno-planska dokumentacije na snazi za predmetni obuhvat analize obuhvaća:

- *Prostorni plan uređenja Općine Podstrana (Službeni glasnik Općine Podstrana, 03/06., 08/08., 12/17., 14/17.-pročišćeni tekst, 13/19. i 04/21.) i*
- *Detaljni plan uređenja zone "Komercijalni turizam - HC Lav", Podstrana (Službeni glasnik Općine Podstrana, 02/02., 09/04. i 36/18.).*

***Prostorni plan uređenja Općine Podstrana*** je sukladno *Zakonu o prostornom uređenju (Narodne novine, 153/13., 65/17., 114/18., 39/19., 98/19. i 67/23.)* prostorni plan lokalne razine koji se donosi za područje Općine Podstrana i temeljni je dokument za određivanje namjena te uvjeta i načina gradnje na njenom području.

***Detaljni plan uređenja zone "Komercijalni turizam - HC Lav", Podstrana*** plan je nižega reda na snazi još od 2002. godine. Sukladno članku 200. *Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine, 153/13., 65/17., 114/18., 39/19., 98/19. i 67/23.)*, provedbeni urbanistički i detaljni planovi uređenja koji su važili prije stupanja važećeg zakona na snagu smatraju se urbanističkim planom uređenja u smislu ovog Zakona.

S obzirom na to da je za obuhvat analize na snazi plan užeg područja lokalne razine, temeljem kojeg se provode zahvati u prostoru, analiziran je samo *Detaljni plan uređenja zone "Komercijalni turizam - HC Lav", Podstrana*.



Grafički prilog 4: Izvod iz kartografskog prikaza 1. Detaljna namjena površina  
Izvor: Izmjene i dopune Detaljnog plana uređenja zone "Komercijalni turizam - HC Lav", Podstrana (Službeni glasnik Općine Podstrana 36/18.)

### 3.1. DETALJNI PLAN UREĐENJA ZONE "KOMERCIJALNI TURIZAM - HC LAV", PODSTRANA

Detaljni plan uređenja zone "Komercijalni turizam - HC Lav", Podstrana (Službeni glasnik Općine Podstrana, 02/02., 09/04., i 36/18.) (u daljem tekstu DPU) je provedbeni plan užeg područja, temeljem kojeg se provode zahvati u prostoru.

Prema kartografskom prikazu 1. *Detaljna namjena površina*, veći dio obuhvata analize nalazi se unutar namjene komercijalni turizam (T), a manji dio na sjeverozapadu nalazi se unutar namjene prateći sadržaji u funkciji turizma (T-p).

Izvan obuhvata analize sjeverno se nalazi vodno dobro, a zapadno i jugozapadno pješačke površine s pripadajućim hortikulturnim uređenjem odnosno dio dužobalne šetnice Podstrane u javnom režimu korištenja.

Sukladno članku 5. na površinama turističke namjene moguća je gradnja i rekonstrukcija turističkog naselja, hotela, aparthotela te objekata s trgovačkim, kulturnim, sportskim i rekreacijskim sadržajima.

#### Članak 5.

##### Članak 5. mijenja se i glasi:

##### „1. Uvjeti određivanja namjene površina

Prostornim planom uređenja Općine Podstrana za područje obuhvata ovog DPU-a je predviđena turistička namjena s pratećim sadržajima, te područje luke posebne namjene - luke nautičkog turizma, marine. U skladu s tim, te s prostornim parametrima koncipiran je način uređenja i korištenja prostora obuhvata. DPU-om se pojedine namjene raščlanjuju i pobliže određuju i to:

1. Turistička namjena
2. Prometne površine - kolne i pješačke s pripadajućim hortikulturnim uređenjem
3. Luka nautičkog turizma- marina
4. Prateći sadržaji u funkciji turizma
5. Sportsko rekreacijska namjena - plaža

Namjena površina označena je u grafičkom dijelu elaborata DPU-a, kartografski prikaz br. 1 (mjerilo 1:1000). Planom se određuje namjena kopnenog i morskog dijela obuhvata.

##### 1. Turistička namjena

Na površinama ove namjene moguća je gradnja i rekonstrukcija turističkog naselja, hotela, aparthotela, te objekata sa trgovačkim, kulturnim, sportskim i rekreacijskim sadržajima u okvirima utvrđenih detaljnih uvjeta gradnje datih za svaku građevinsku česticu.

Grafički prilog 5: Izvod iz Odredbi za provođenje

Izvor: Izmjene i dopune Detaljnog plana uređenja zone "Komercijalni turizam - HC Lav", Podstrana (Službeni glasnik Općine Podstrana 36/18.)





Grafički prilog 6: Izvod iz kartografskog prikaza 3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora  
Izvor: Izmjene i dopune Detaljnog plana uređenja zone "Komerijalni turizam - HC Lav", Podstrana (Službeni glasnik Općine Podstrana 36/18.)



Grafički prilog 7: Izvod iz kartografskog prikaza 4. Uvjeti gradnje  
Izvor: Izmjene i dopune Detaljnog plana uređenja zone "Komerijalni turizam - HC Lav", Podstrana (Službeni glasnik Općine Podstrana 36/18.)

Sukladno kartografskom prikazu 3. *Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora* (Grafički prilog 6) za dio obuhvata analize na sjeverozapadu određeno je područje postojeće gradnje gdje su planirani radovi održavanja i manji zahvati rekonstrukcije.

U preostalom dijelu obuhvata analize DPU-om nisu predviđeni nikakvi radovi: niti nove gradnje, niti rekonstrukcije, niti rušenja ili uklanjanja niti zahvati uređenja terena.

Sukladno kartografskom prikazu 4. *Uvjeti gradnje* (Grafički prilog 7) obuhvat analize obuhvaća:

- građevnu česticu broj 7 u cijelosti i
- dio građevne čestice broj 1.

Obuhvat analize ne nalazi se unutar površina unutar kojih se može smjestiti građevina.

## Članak 6.

## Članak 6. mijenja se i glasi:

## „2. Detaljni uvjeti korištenja, uređenja i gradnje građevnih čestica i obuhvata zahvata:

Građevne čestice su označene brojevima od 1 do 11 što je prikazano u grafičkom dijelu elaborata DPU-a. Na građevnoj čestici 1 su izvedene građevine turističke, ugostiteljske, trgovačke i sportsko rekreacijske namjene, te sanacija, rekonstrukcija i nadogradnja postojećeg objekta hotela "Lav". Omogućava se rekonstrukcija svih građevina u cilju podizanja kvalitete i ponude pružanja usluga u turizmu koji su primjereni kategoriji hotela i njemu pratećih sadržaja, bez povećanja izgrađenosti zone: povećanje površine otvorenog bazena, organiziranje sunčališta na krovu garaže, redefiniranje uvjeta oblikovanja završne etaže dijela građevine hotela oznake A, redefiniranje oblikovanja oplošja građevine zatvorenog bazena. Na građevnoj čestici 2 predviđeno je uređenje kolno-pješačkog pristupa i parkirališta. Na građevnoj čestici 3 predviđena je izgradnja turističkog apartmanskog objekta-aparthotela. Na građevnim česticama 4 i 5 planirana je pješačka komunikacija (rješavanje sukladno uvjetima Hrvatskih voda) Na građevnoj čestici 6 predviđena je nadogradnja postojećih objekata u sklopu turističkog naselja "Lavica I". Građevne čestice 7 i 8 namijenjene su za prateće sadržaje (ugostiteljske) u funkciji turističke zone.

(...)

## 2.1. Veličina i oblik građevnih čestica (izgrađenost, iskorištenost)

## 2.1.1. Građevne čestice - postojeća izgradnja, nadogradnja

broj g.č.	površina g.č. cca (m <sup>2</sup> ) cca	kig	kis
6	13 051	0,23	0,65
7	680	0,15 (postojeći)	0,15 (postojeći)

## 2.1.2. Građevne čestice - postojeća izgradnja, nadogradnja, nova izgradnja

broj g.č.	površina g.č. cca (m <sup>2</sup> ) cca	kig	kis
1	37 483	0,35	1,19

Grafički prilog 8: Izvod iz Odredbi za provođenje

Izvor: Izmjene i dopune Detaljnog plana uređenja zone "Komericalni turizam - HC Lav", Podstrana (Službeni glasnik Općine Podstrana 36/18.)

Člankom 6. određeni su detaljni uvjeti korištenja, uređenja i gradnje građevnih čestica (Grafički prilog 8).

Na građevnoj čestici 1 nalaze se već izvedene građevine i dopušta se njihova sanacija i rekonstrukcija, ali **bez povećanja izgrađenosti zone**. Omogućava se između ostalog: povećanje površine (postojećeg) otvorenog bazena, kao i organiziranje sunčališta na krovu garaže.

**Građevna čestica 7** namijenjena je za prateće sadržaje (ugostiteljske) u funkciji turističke zone.

Tablicom u točki 2.1.1. (Grafički prilog 8) definirani su urbanistički parametri (koeficijent izgrađenosti - kig i koeficijent iskorištenosti - kis) za određene građevne čestice i to sukladno postojećem stanju.

Tablicama u točki 2.2. (Grafički prilog 9) definirani su veličina i površina za sve građevine.

Za garažni objekt na građevnoj čestici 1 omogućena je prenamjena iz teniskih terena u zonu sunčališta.

Za **postojeći prizemni ugostiteljski objekt na građevnoj čestici 7. omogućeno je povezivanje 2 manje građevine ostakljenim zimskim vrtom.**

U točki 2.4. (Grafički prilog 9) definirano je kako je na kartografskom prikazu 4. **Uvjeti gradnje** za svaku građevnu česticu određen gradivi dio.

Člankom 9. (Grafički prilog 10) ponavlja se dio uvjeta rekonstrukcije koji već određeni i u članku 6.

Za garažni objekt na građevnoj čestici 1 omogućena je prenamjena iz teniskih terena u zonu sunčališta.

Za **postojeći prizemni ugostiteljski objekt na građevnoj čestici 7. omogućeno je povezivanje 2 manje građevine ostakljenim zimskim vrtom.**

## Članak 6.

## Članak 6. mijenja se i glasi:

(...)

2.2. Veličina i površina građevina (ukupna bruto izgrađena površina građevine, visina i broj etaža)

(...)

1.1.2. Broj g. č.	1.1.3.	1.1.4. P <sub>bruto</sub> ukupno(m <sup>2</sup> )	1.1.5. Katnost/E	1.1.6. Kota vijenca/V
1.1.7. 1	<b>1.1.8. Postojeće</b>	<b>1.1.9.</b>	1.1.12.	1.1.15.
	Objekt "A"	1.1.10. 4 973	1.1.13.	1.1.16.
	Objekt "B"	3 793	1.1.14. postojećé	1.1.17. postojećé
	Objekt "C"	4 493		
	Objekt "D"	15 169		
	<u>Objekt "E"</u>	<u>5 573</u>		
	<b>Ukupno</b>	<b>1.1.11. 34 001</b>		
	"D" objekt	<b>1 800</b>	postojećá	postojećá
	Garažni objekt	<b>8 970</b>	1.1.18. postojećá	1.1.19. postojećá
	<b>1.1.20. Sveukupno</b>	<b>1.1.21. 44 771</b>	1.1.22.	1.1.23.

Mogućnost rekonstrukcije na g.č broj 1.:

- objekt A – oblikovanje zadnje etaže objekta A sa zapadne i istočne plaže (proširenje smještajnog dijela na dio vanjske terase bez povećanja broja smještajnih jedinica) na način da se ne povećava izgrađenost
- wellness/SPA centar – preoblikovanje vanjske fasade - zatvaranje balkona
- vanjski bazen – proširenje vanjskog bazena za površinu postojećeg bazena
- krov garaže – omogućava se prenamjena sadržaja (sada teniski teren) u zonu sunčališta

(...)

1.1.47. Broj g. č.	1.1.48.	1.1.49. P <sub>bruto</sub> ukupno(m <sup>2</sup> )	1.1.50. Katnost/E	1.1.51. Kota vijenca/V
1.1.52. 7	1.1.53. Postojeće	1.1.54. cca 100 m <sup>2</sup>	1.1.55. P	1.1.56. 3.5 m
	1.1.57. Nova gradnja	-	1.1.58. -	1.1.59. -
	<b>1.1.60. Ukupno</b>	<b>1.1.61. cca 100 m<sup>2</sup></b>	<b>1.1.62.</b>	<b>1.1.63.</b>

Sadržaji na g.č broj 7.:

- postojeći prizemni ugostiteljski objekt kojeg čine dvije manje građevine ukupne površine cca 100 m<sup>2</sup> s pripadajućom terasom - štekatom; mogućnost povezivanja ostakljenim zimskim vrtom

(...)

2.4. Smještaj građevine na građevnoj čestici

Smještaj građevina na građevnim česticama i u obuhvatu zahvata utvrđen je u grafičkom prilogu elaborata DPU-a, kartografski prikaz br. 4 (mjerilo 1:1000). Za svaku građevnu česticu i obuhvat zahvata definirane su granice gradivog dijela unutar kojih moraju biti smješteni svi otvoreni dijelovi građevine (lođe, balkoni, trijemovi i sl.).

Orientacijska markica građevine iz grafičkog priloga br.4 ne predstavlja stvarni, već mogući tlocrtni gabarit i smještaj građevine unutar zadane površine.

Grafički prilog 9: Izvod iz Odredbi za provođenje Izvor: Izmjene i dopune Detaljnog plana uređenja zone "Komerijalni turizam - HC Lav", Podstrana (Službeni glasnik Općine Podstrana 36/18.)

## Članak 10.

## Članak 9. mijenja se i glasi:

## „6. Uvjeti i način gradnje

Uvjeti i način gradnje definirani su ovisno o namjeni objekta.

Postojeće građevine

Rekonstrukcija i sanacija postojeće građevine hotela "Lav", na građevnoj čestici 1. moguća je na način da se zadrže postojeći tlocrtni gabariti.

Na platou uz zatvoreni i otvoreni bazen. moguća je izvedba dodatne površine otvorenog bazena. Također se dozvoljava dogradnja - preoblikovanje istočnog i zapadnog dijela završne etaže objekta „A“ proširenjem smještajnih jedinica na dio postojeće terase, bez povećanja broja smještajnih jedinica.

Površina dogradnje (bruto) koja je uključena u obračun za dozvoljeni koeficijent iskorištenosti ne smije prelaziti 1 000 m<sup>2</sup>.

Na građevnoj čestici broj 1. izvedena je građevina s dvije etaže namijenjene za smještaj vozila korisnika sadržaja hotelskog kompleksa, na krovnoj ploči koje su izvedena tenis igrališta. Moguća je promjena sadržaja ovog dijela građevine namijenjene rekreaciji u površine sunčališta, kao nadopuna sadržajima plaže u kontaktnoj zoni.

Turističko naselje "Lavica I" na građevnoj čestici 6 moguća je nadogradnja u okviru postojećih tlocrtnih gabarita, u skladu s postojećom namjenom. Planira se nadogradnja za jednu etažu, do visine P+2.

Postojeće dvije građevine s pratećim sadržajima na građevinskoj čestici broj 7. se zadržavaju, uz mogućnost povezivanja ostaljenim zimskim vrtom.

Planirane građevine

Na građevnoj čestici 3 planirana je izgradnja turističkog apartmanskog objekta aparthotela u kojemu je osim smještajnih kapaciteta moguća gradnja objekata pratećih sadržaja trgovačke, kulturne i sportske rekreativne i zdravstvene namjene.

Na građevinskoj čestici broj 8, omogućava se smještaj pratećih sadržaja turističke zone – „beach cluba“, manji dio (do max ukupno 160 m<sup>2</sup>) za izvedbu zgrada, a dio za sadržaje na otvorenom. Sadržaji su: ograđeni štekati sa vanjskim barom i grill-om, spremište do 20 m<sup>2</sup>, sanitarni čvorovi do 20 m<sup>2</sup>, vanjski bazen površine do 100 m<sup>2</sup>, staze, uređenje terena, betonske podloge za cabane.

U obuhvatu zahvata broj 10. omogućava se gradnja zgrade u funkciji marine: izgradnja mornarske-kontrolne zgrade u marini na istočnom platou. Gradnja montažne prizemne građevine s ostakljenom kabinom u nadgrađu za kontrolu plovila u marini. Tlocrtna površina građevine može biti do 50 m<sup>2</sup>; u prizemlju su mogući sadržaji: ured, sanitarni čvor, garderoba, privremeno skladište i vertikalna komunikacija za ostakljenu kabinu u nadgrađu i prohodnu terasu za dežurnog momara radi praćenja s koje može pratiti plovidbu brodova u i izvan akvatorija marine, tj. s preglednošću od 360°. Površina u kojoj se može smjestiti zgrada je prikazana u kartografskom prikazu broj 4. „Uvjeti gradnje“.

U obuhvatu zahvata broj 11. omogućava se gradnja sadržaja u funkciji plaže: ugostiteljski sadržaji i bazen na otvorenom. Površina u kojoj se mogu smjestiti ovi sadržaji je prikazana u kartografskom prikazu broj 4. „Uvjeti gradnje“.

Grafički prilog 10: Izvod iz Odredbi za provođenje

Izvor: Izmjene i dopune Detaljnog plana uređenja zone "Komerijalni turizam - HC Lav", Podstrana (Službeni glasnik Općine Podstrana 36/18.)



## 4. ZAKLJUČAK

### 4.1. PRIJEDLOG MOGUĆNOSTI KORIŠTENJA RAZMATRANOG PROSTORA S URBANISTIČKO-TEHNIČKIM UVJETIMA

Sukladno projektnom rješenju, izrađenom od strane projektanta tvrtke Atellior, planirana je:

- izgradnja novog bazena površine do 200m<sup>2</sup> kao samostalne građevine,
- izgradnja ugostiteljskog objekta sa sanitarnim čvorovima kao zamjenske građevine postojećeg ugostiteljskog objekta, uz mogućnost natkrivanja/ostakljivanja pripadajuće terase, površine 105m<sup>2</sup>,
- postavljanje nadstrešnice za potrebe vanjskih sezonskih sadržaja,
- uređenje terena, uključivo pomicanje prilaza sa šetnice uz pomicanje ulaznih stepenica južno prema sredini obuhvata i njihovo proširenje, i krajobraza
- ostali prateći sadržaji u funkciji turističke zone: vanjski grill, staze i ostali sadržaji koji se omogućuju prema *Pravilniku o jednostavnim i drugim građevinama i radovima* i
- drugi srodni i slični sadržaji.

Sukladno preklopu projektiranog rješenja s građevnim česticama definiranim na kartografskom prikazu 4. *Uvjeti gradnje* DPU-a planirani zahvati nalaze se na dvije građevne čestice definirane DPU-om.

Na građevnoj čestici 1 planirana je:

- izgradnja novog bazena površine do 200m<sup>2</sup> kao samostalne građevine,
- postavljanje nadstrešnice za potrebe vanjskih sezonskih sadržaja kao jednostavne građevine,
- uređenje terena i krajobraza,
- ostali prateći sadržaji u funkciji turističke zone: staze i ostali sadržaji koji se omogućuju prema *Pravilniku o jednostavnim i drugim građevinama i radovima*,
- drugi srodni i slični sadržaji.

Sukladno članku 4. *Pravilnika o jednostavnim i drugim građevinama i radovima* bazen veći od 100m<sup>2</sup> ne može se smatrati pomoćnom građevinom. Istovremeno se prizemni pomoćni objekt površine manje od 50m<sup>2</sup> može smatrati pomoćnom građevinom i graditi bez građevinske dozvole, a u skladu s glavnim projektom.

S obzirom na to da:

- je na građevnoj čestici 1 u članku 6. Odredbi za provođenje DPU-a zabranjeno povećanje izrađenosti zone ,
- na kartografskom prikazu 3. *Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora* DPU-a nije određena površina "nove gradnje", i nije određena površina na kojoj su mogući zahvati uređenja terena, gradnja jednostavnih građevina, bazena, postavljane kioska, štekata i sl.,
- na kartografskom prikazu 4. *Uvjeti gradnje* DPU-a nije određena površina unutar koje se može smjestiti građevina (gradivi dio) na analiziranom dijelu građevne čestice 1,

planirane zahvate na građevnoj čestici 1 nije moguće realizirati temeljem važećeg DPU-a i potrebno je pristupiti njegovim Izmjenama i dopunama, i to njegovog i tekstualnog i grafičkog dijela.

Na građevnoj čestici 7 planirana je:

- izgradnja ugostiteljskog objekta sa sanitarnim čvorovima kao zamjenske građevine postojećeg ugostiteljskog objekta, uz mogućnost natkrivanja/ostakljivanja pripadajuće terase, površine 105m<sup>2</sup> i
- uređenje terena, uključivo pomicanje prilaza sa šetnice uz pomicanje ulaznih stepenica južno prema sredini obuhvata analize i njihovo proširenje, i krajobraza
- ostali prateći sadržaji u funkciji turističke zone: vanjski grill, staze i ostali sadržaji koji se omogućuju prema *Pravilniku o jednostavnim i drugim građevinama i radovima* i
- drugi srodni i slični sadržaji.

S obzirom na to da:

- je na građevnoj čestici 7 u članku 6. točki 2.2. Odredbi za provođenje DPU-a omogućena samo rekonstrukcija postojećih objekata u postojećim gabaritima,
- je na kartografskom prikazu 3. *Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora* DPU-a određena površina "postojeće gradnje - održavanje i manji zahvati rekonstrukcije" umjesto površine "nove gradnje", te nije određena površina na kojoj su mogući zahvati uređenja terena, gradnja jednostavnih građevina, bazena, postavljane kioska, štekata i sl.,
- na kartografskom prikazu 4. *Uvjeti gradnje* DPU-a nije određena površina unutar koje se može smjestiti građevina (gradivi dio) na građevnoj čestici 7,

planirane zahvate na građevnoj čestici 7 nije moguće realizirati temeljem važećeg DPU-a i potrebno je pristupiti njegovim Izmjenama i dopunama, i to njegovog i tekstualnog i grafičkog dijela.

## 4.2. PRIJEDLOG KONCEPTA IZMJENA I DOPUNA PROSTORNO-PLANSKE DOKUMENTACIJE

Potrebne izmjene i dopune u *Detaljnem planu uređenja zone "Komercijalni turizam - HC Lav", Podstrana* obuhvaćaju izmjene i u tekstualnom i u grafičkom dijelu Plana.

U tekstualnom dijelu DPU-a potrebne su sljedeće izmjene:

- u članku 6., točki 2. potrebno je omogućiti:
  - na građevnoj čestici 1 izgradnju novog bazena i povećanje izgrađenosti zone za površinu planiranog bazena,
  - na građevnoj čestici 7 izgradnju zamjenske građevine za građevinu ugostiteljskog objekta sa sanitarnim čvorovima ,
- u članku 6., točki 2.1. sukladno točnim podacima iz projekta potrebno je provjeriti i prema potrebi redefinirati planirani kig i kis na građevnim česticama 1 i 7,
- u članku 6., točki 2.2. potrebno je:
  - sukladno točnim podacima iz projekta provjeriti i prema potrebi redefinirati površinu  $P_{brutto\ ukupno(max)}$  u odnosnim tablicama za građevne čestice 1 i 7, te dodati bazen u tablicu za građevnu česticu 1,
  - omogućiti izgradnje novog bazena u opisu mogućnost na građevnoj čestici 1,
  - omogućiti gradnju zamjenske građevine prilikom rekonstrukcije postojećih objekata na građevnoj čestici 7,
- u članku 9. potrebno je napraviti usklađenje s izmjenama u članku 6. odnosno potrebno je omogućiti:
  - na građevnoj čestici 1 izgradnju novog bazena i povećanje izgrađenosti zone za površinu planiranog bazena,
  - na građevnoj čestici 7 izgradnju zamjenske građevine za građevinu ugostiteljskog objekta sa sanitarnim čvorovima .

U grafičkom dijelu DPU-a potrebne su izmjene na sljedećim kartografskim prikazima:

- 3. *Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora* i
- 4. *Uvjeti gradnje*.

Na kartografskom prikazu **3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora** potrebno je:

- odrediti područje "nove gradnje" za planirani bazen na građevnoj čestici 1,
- umjesto "postojeća gradnja - održavanje i manji zahvati rekonstrukcije" odrediti područje "nove gradnje" za zamjensku građevinu ugostiteljskog objekta sa sanitarnim čvorovima na građevnoj čestici 7 i
- odrediti "površine na kojima su mogući zahvati uređenja terena, gradnja jednostavnih građevina, bazena, postavljane kioska, štekata i sl." unutar obuhvata analize odnosno planiranih zahvata.

Na kartografskom prikazu **4. Uvjeti gradnje** potrebno je:

- odrediti "površinu unutar koje se može smjestiti građevina" za planirani bazen na građevnoj čestici 1,
- odrediti "površinu unutar koje se može smjestiti građevina" i katnost (P) za zamjensku građevinu ugostiteljskog objekta sa sanitarnim čvorovima na građevnoj čestici 7.

### 4.3. PRIJEDLOG IZMJENA I DOPUNA DPU-a

Sukladno svemu prethodno navedenom slijedi prikaz Prijedloga svih potrebnih Izmjena i dopuna DPU-a.

#### VAŽEĆI DPU

##### Članak 6.

##### Članak 6. mijenja se i glasi:

##### „2. Detaljni uvjeti korištenja, uređenja i gradnje građevnih čestica i obuhvata zahvata:

Građevne čestice su označene brojevima od 1 do 11 što je prikazano u grafičkom dijelu elaborata DPU-a.  
Na građevnoj čestici 1 su izvedene građevine turističke, ugostiteljske, trgovačke i sportsko rekreacijske namjene, te sanacija, rekonstrukcija i nadogradnja postojećeg objekta hotela "Lav". Omogućava se rekonstrukcija svih građevina u cilju podizanja kvalitete i ponude pružanja usluga u turizmu koji su primjereni kategoriji hotela i njemu pratećih sadržaja, bez povećanja izgrađenosti zone: povećanje površine otvorenog bazena, organiziranje sunčališta na krovu garaže, redefiniranje uvjeta oblikovanja završne etaže dijela građevine hotela oznake A, redefiniranje oblikovanja oplošja građevine zatvorenog bazena.  
Na građevnoj čestici 2 predviđeno je uređenje kolno-pješačkog pristupa i parkirališta.  
Na građevnoj čestici 3 predviđena je izgradnja turističkog apartmanskog objekta-aparthotela.  
Na građevnim česticama 4 i 5 planirana je pješačka komunikacija (rješavanje sukladno uvjetima Hrvatskih voda)  
Na građevnoj čestici 6 predviđena je nadogradnja postojećih objekata u sklopu turističkog naselja "Lavica I".  
Građevne čestice 7 i 8 namijenjene su za prateće sadržaje (ugostiteljske) u funkciji turističke zone.

(...)

2.1. Veličina i oblik građevnih čestica (izgrađenost, iskorištenost)			
2.1.1. Građevne čestice - postojeća izgradnja, nadogradnja			
broj g.č.	površina g.č. cca (m2)	kig	kis
6	13 051	0,23	0,65
7	680	0,15 (postojeći)	0,15 (postojeći)
2.1.2. Građevne čestice - postojeća izgradnja, nadogradnja, nova izgradnja			
broj g.č.	površina g.č. cca (m2)	kig	kis
1	37 483	0,35	1,19

Grafički prilog 11: Izvod iz Odredbi za provođenje

Izvor: Izmjene i dopune Detaljnog plana uređenja zone "Komercijalni turizam - HC Lav", Podstrana (Službeni glasnik Općine Podstrana 36/18.)

#### PRIJEDLOG IZMJENA I DOPUNA DPU-a

##### Članak 6.

##### 2. Detaljni uvjeti korištenja, uređenja i gradnje građevnih čestica i obuhvata zahvata:

Građevne čestice su označene brojevima od 1 do 11 što je prikazano u grafičkom dijelu elaborata DPU-a.

Na građevnoj čestici 1 su izvedene građevine turističke, ugostiteljske, trgovačke i sportsko rekreacijske namjene, te sanacija, rekonstrukcija i nadogradnja postojećeg objekta hotela "Lav". Omogućava se rekonstrukcija svih građevina u cilju podizanja kvalitete i ponude pružanja usluga u turizmu koji su primjereni kategoriji hotela i njemu pratećih sadržaja, ~~bez povećanja izgrađenosti zone~~ uz minimalno povećanje izgrađenosti zone: povećanje površine postojećeg otvorenog bazena, organiziranje sunčališta na krovu garaže, izgradnja bazena kao samostalne građevine kojem će gravitirati sunčalište na krovu garaže, redefiniranje uvjeta oblikovanja završne etaže dijela građevine hotela oznake A, redefiniranje oblikovanja oplošja građevine zatvorenog bazena.

Na građevnoj čestici 2 predviđeno je uređenje kolno-pješačkog pristupa i parkirališta.

Na građevnoj čestici 3 predviđena je izgradnja turističkog apartmanskog objekta-aparthotela.

Na građevnim česticama 4 i 5 planirana je pješačka komunikacija (rješavanje sukladno uvjetima Hrvatskih voda)

Na građevnoj čestici 6 predviđena je nadogradnja postojećih objekata u sklopu turističkog naselja "Lavica I".

Građevne čestice 7 i 8 namijenjene su za prateće sadržaje (ugostiteljske) u funkciji turističke zone.

(...)

##### 2.1. Veličina i oblik građevnih čestica (izgrađenost, iskorištenost)

##### 2.1.1. Građevne čestice - postojeća izgradnja, nadogradnja

broj g.č.	površina g.č. cca (m2)	kig	kis
6	13 051	0,23	0,65
7	680	0,15 (postojeći)	0,15 (postojeći)

##### 2.1.2. Građevne čestice - postojeća izgradnja, nadogradnja, nova izgradnja

broj g.č.	površina g.č. cca (m2)	kig	kis
1	37 483	0,35-0,36	1,19-1,20



## VAŽEĆI DPU

2.2. Veličina i površina građevina (ukupna bruto izgrađena površina građevine, visina i broj etaža)

(...)

1.1.2. Broj g. č.	1.1.3.	1.1.4. P <sub>bruto</sub> ukupno(max)	1.1.5. Katnost/E	1.1.6. Kota vijenca/V
1.1.7. 1	<b>1.1.8. Postojeće</b>	<b>1.1.9.</b>	1.1.12.	1.1.15.
	Objekt "A"	1.1.10. 4 973	1.1.13.	1.1.16.
	Objekt "B"	3 793	1.1.14. postojeće	1.1.17. postojeće
	Objekt "C"	4 493		
	Objekt "D"	15 169		
	<b>Objekt "E"</b>	<b>5 573</b>		
	<b>Ukupno</b>	<b>1.1.11. 34 001</b>		
	"D" objekt	<b>1 800</b>	postojeća	postojeća
	Garažni objekt	<b>8 970</b>	1.1.18. postojeća	1.1.19. postojeća
	<b>1.1.20. Sveukupno</b>	<b>1.1.21. 44 771</b>	1.1.22.	1.1.23.
		<b>771</b>		

Mogućnost rekonstrukcije na g.č broj 1.:

- objekt A – oblikovanje zadnje etaže objekta A sa zapadne i istočne plaže (proširenje smještajnog dijela na dio vanjske terase bez povećanja broja smještajnih jedinica) na način da se ne povećava izgrađenost
- wellness/SPA centar – preoblikovanje vanjske fasade - zatvaranje balkona
- vanjski bazen – proširenje vanjskog bazena za površinu postojećeg bazena
- krov garaže –omogućava se prenamjena sadržaja (sada teniski teren) u zonu sunčališta

Grafički prilog 12: Izvod iz Odredbi za provođenje Izvor: Izmjene i dopune Detaljnog plana uređenja zone "Komerijalni turizam - HC Lav", Podstrana (Službeni glasnik Općine Podstrana 36/18.)

## PRIJEDLOG IZMJENA I DOPUNA DPU-a

2.2. Veličina i površina građevina (ukupna bruto izgrađena površina građevine, visina i broj etaža)  
(...)

1.1.2. Broj g. č.	1.1.3.	1.1.4. P <sub>bruto</sub> ukupno(max)	1.1.5. Katnost/E	1.1.6. Kota vijenca/V
1.1.7. 1	<b>1.1.8. Postojeće</b>	<b>1.1.9.</b>	1.1.12.	1.1.15.
	Objekt "A"	1.1.10. 4 973	1.1.13.	1.1.16.
	Objekt "B"	3 793	1.1.14. postojeće	1.1.17. postojeće
	Objekt "C"	4 493		
	Objekt "D"	15 169		
	Objekt "E"	5 573		
	<b>Ukupno</b>	<b>1.1.11. 34 001</b>		
	"D" objekt	<b>1 800</b>	postojeća	postojeća
	Garažni objekt	<b>8 970</b>	1.1.18. postojeća	1.1.19. postojeća
	bazen	200	nova gradnja	nova gradnja
	<b>1.1.20.</b>	<b>1.1.21. 44 771</b>	<b>1.1.22.</b>	<b>1.1.23.</b>
	<b>Sveukupno</b>	<b>44 971</b>		

Mogućnost rekonstrukcije na g.č broj 1.:

- objekt A – oblikovanje zadnje etaže objekta A sa zapadne i istočne plaže (proširenje smještajnog dijela na dio vanjske terase bez povećanja broja smještajnih jedinica) na način da se ne povećava izgrađenost
- wellness/SPA centar – preoblikovanje vanjske fasade - zatvaranje balkona
- postojeći vanjski bazen – proširenje vanjskog bazena za površinu postojećeg bazena
- krov garaže –omogućava se prenamjena sadržaja (sada teniski teren) u zonu sunčališta
- izgradnja novog bazena kao samostalne građevine kojem će gravitirati sunčalište na krovu garaže
- postavljanje nadstrešnice za potrebe vanjskih sezonskih sadržaja
- uređenje terena i krajobraza,
- ostali prateći sadržaji u funkciji turističke zone: staze i ostali sadržaji koji se omogućuju prema Pravilniku o jednostavnim i drugim građevinama i radovima i
- drugi srodni i slični sadržaji.

## VAŽEĆI DPU

1.1.47. Broj g. č.	1.1.48.	1.1.49. P <sub>bitto</sub> ukupno(max)	1.1.50. Katnost/E	1.1.51. Kota vijenca/V
1.1.52. 7	1.1.53. Postojeće	1.1.54. cca 100 m <sup>2</sup>	1.1.55. P	1.1.56. 3.5 m
	1.1.57. Nova gradnja	-	1.1.58. -	1.1.59. -
	<b>1.1.60. Ukupno</b>	1.1.61. cca 100 m <sup>2</sup>	1.1.62.	1.1.63.

Sadržaji na g.č broj 7.:

-postojeći prizemni ugostiteljski objekt kojeg čine dvije manje građevine ukupne površine cca 100 m<sup>2</sup> s pripadajućom terasom- štekatom; mogućnost povezivanja ostakljenim zimskim vrtom

Grafički prilog 13: Izvod iz Odredbi za provođenje Izvor: Izmjene i dopune Detaljnog plana uređenja zone "Komerijalni turizam - HC Lav", Podstrana (Službeni glasnik Općine Podstrana 36/18.)

## PRIJEDLOG IZMJENA I DOPUNA DPU-a

1.1.47. Broj g. č.	1.1.48.	1.1.49. P <sub>bitto</sub> ukupno(max)	1.1.50. Katnost/E	1.1.51. Kota vijenca/V
1.1.52. 7	1.1.53. Postojeće (i gradnja zamjenske građevine)	1.1.54. <del>cca</del> <del>100</del> 105 m <sup>2</sup>	1.1.55. P	1.1.56. 3.5 m
	1.1.57. Nova gradnja	-	1.1.58. -	1.1.59. -
	<b>1.1.60. Ukupno</b>	1.1.61. <del>cca</del> <del>100</del> 105 m <sup>2</sup>	1.1.62.	1.1.63.

Sadržaji na g.č broj 7.:

-postojeći prizemni ugostiteljski objekt kojeg čine dvije manje građevine ukupne površine ~~cca~~ ~~100~~105 m<sup>2</sup> s pripadajućom terasom- štekatom; mogućnost povezivanja ostakljenim zimskim vrtom; omogućava se gradnja zamjenske građevine ugostiteljskog objekta sa sanitarnim čvorovima na mjestu ili u blizini postojećih građevina, uz mogućnost natkrivanja/ostakljivanja pripadajuće terase; zamjenska građevina ima istu površinu, katnost i visinu kao postojeće građevine;

- uređenje terena, uključivo pomicanje prilaza sa šetnice uz pomicanje ulaznih stepenica južno prema sredini obuhvata i njihovo proširenje, i krajobraza,

- ostali prateći sadržaji u funkciji turističke zone: vanjski grill, staze i ostali sadržaji koji se omogućuju prema Pravilniku o jednostavnim i drugim građevinama i radovima i

- drugi srodni i slični sadržaji.

## VAŽEĆI DPU

## Članak 10.

**Članak 9. mijenja se i glasi:****„6. Uvjeti i način gradnje**

Uvjeti i način gradnje definirani su ovisno o namjeni objekta.

## Postojeće građevine

Rekonstrukcija i sanacija postojećih građevina hotela "Lav", na građevnoj čestici 1, moguća je na način da se zadrže postojeći tlocrtni gabariti.

Na platou uz zatvoreni i otvoreni bazen, moguća je izvedba dodatne površine otvorenog bazena. Također se dozvoljava dogradnja - preoblikovanje istočnog i zapadnog dijela završne etaže objekta „A“ proširenjem smještajnih jedinica na dio postojeće terase, bez povećanja broja smještajnih jedinica.

Površina dogradnje (bruto) koja je uključena u obračun za dozvoljeni koeficijent iskorištenosti ne smije prelaziti 1 000 m<sup>2</sup>.

Na građevnoj čestici broj 1. izvedena je građevina s dvije etaže namijenjene za smještaj vozila korisnika sadržaja hotelskog kompleksa, na krovnoj ploči koje su izvedena tenis igrališta. Moguća je promjena sadržaja ovog dijela građevine namijenjene rekreaciji u površine sunčališta, kao nadopuna sadržajima plaže u kontaktnoj zoni.

Turističko naselje "Lavica F" na građevnoj čestici 6 moguće je nadograditi u okviru postojećih tlocrtnih gabarita, u skladu s postojećom namjenom. Planira se nadogradnja za jednu etažu, do visine P+2.

Postojeće dvije građevine s pratećim sadržajima na građevinskoj čestici broj 7. se zadržavaju, uz mogućnost povezivanja ostaljenim zimskim vrtom.

Grafički prilog 14: Izvod iz Odredbi za provođenje

Izvor: Izmjene i dopune Detaljnog plana uređenja zone "Komerijalni turizam - HC Lav", Podstrana (Službeni glasnik Općine Podstrana 36/18.)

## PRIJEDLOG IZMJENA I DOPUNA DPU-a

## Članak 9.

## 6. Uvjeti i način gradnje

Uvjeti i način gradnje definirani su ovisno o namjeni objekta.

## Postojeće građevine

Rekonstrukcija i sanacija postojećih građevina hotela "Lav", na građevnoj čestici 1, moguća je na način da se zadrže postojeći tlocrtni gabariti.

Na platou uz zatvoreni i otvoreni bazen, moguća je izvedba dodatne površine postojećeg otvorenog bazena. Također se dozvoljava dogradnja - preoblikovanje istočnog i zapadnog dijela završne etaže objekta „A“ proširenjem smještajnih jedinica na dio postojeće terase, bez povećanja broja smještajnih jedinica.

Površina dogradnje (bruto) koja je uključena u obračun za dozvoljeni koeficijent iskorištenosti ne smije prelaziti 1 000 m<sup>2</sup>.

Na građevnoj čestici broj 1. izvedena je građevina s dvije etaže namijenjene za smještaj vozila korisnika sadržaja hotelskog kompleksa, na krovnoj ploči koje su izvedena tenis igrališta. Moguća je promjena sadržaja ovog dijela građevine namijenjene rekreaciji u površine sunčališta, kao nadopuna sadržajima plaže u kontaktnoj zoni.

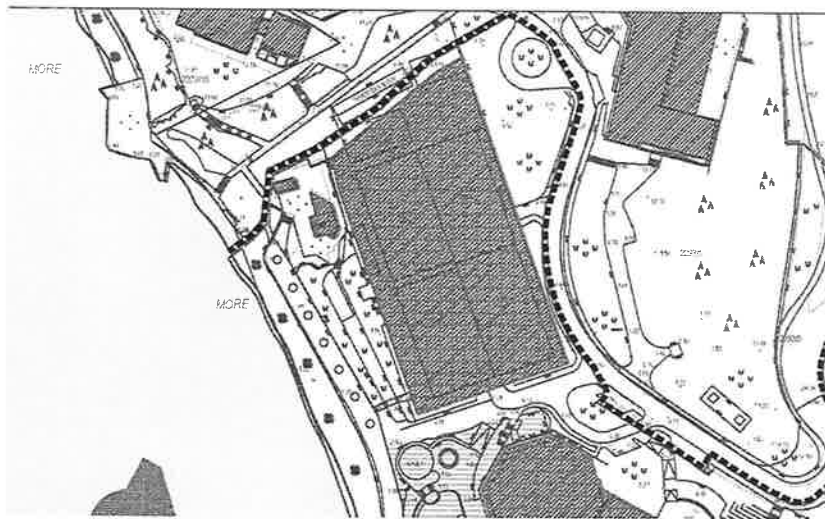
Omogućuje se izgradnja bazena kao samostalne građevine površine do 200m<sup>2</sup> kojem će gravitirati sunčalište na krovu garaže.

Dodatno, uz novi bazen omogućuje se postavljanje nadstrešnice za potrebe vanjskih sezonskih sadržaja, uređenje terena i krajobraza, izgradnja ostalih pratećih sadržaji u funkciji turističke zone: staza i ostalih sadržaja koji se omogućuju prema Pravilniku o jednostavnim i drugim građevinama i radovima, te drugi srodni i slični sadržaji.

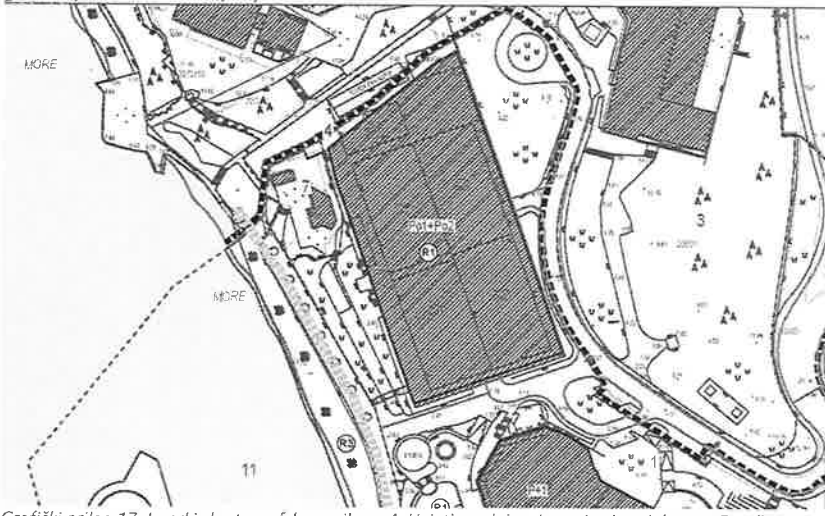
Turističko naselje "Lavica I" na građevnoj čestici 6 moguće je nadograditi u okviru postojećih tlocrtnih gabarita, u skladu s postojećom namjenom. Planira se nadogradnja za jednu etažu, do visine P+2.

Postojeće dvije građevine s pratećim sadržajima na građevinskoj čestici broj 7. se zadržavaju, uz mogućnost povezivanja ostakljenim zimskim vrtom. Iznimno, umjesto zadržavanja postojećih dviju građevina, omogućuje se gradnja zamjenske građevine na mjestu ili u blizini postojećih građevina. Također, omogućuje se i uređenje terena, uključivo pomicanje prilaza sa šetnice uz pomicanje ulaznih stepenica južno prema sredini obuhvata i njihovo proširenje, i krajobraza, izgradnja ostalih pratećih sadržaji u funkciji turističke zone: vanjskog grilla, staza i ostalih sadržaja koji se omogućuju prema Pravilniku o jednostavnim i drugim građevinama i radovima, te drugi srodni i slični sadržaji.

### VAŽEĆI DPU



Grafički prilog 15: Izvod iz kartografskog prikaza 3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora  
Izvor: Izmjene i dopune Detaljnog plana uređenja zone "Komerijalni turizam - HC Lav", Podstrana (Službeni glasnik Općine Podstrana 36/18.)

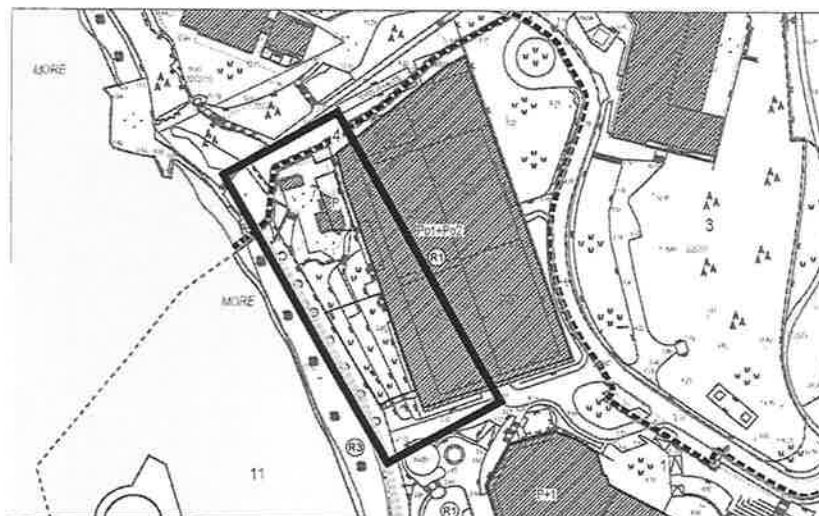


Grafički prilog 17: Izvod iz kartografskog prikaza 4. Uvjeti gradnje: Izvor: Izmjene i dopune Detaljnog plana uređenja zone "Komerijalni turizam - HC Lav", Podstrana (Službeni glasnik Općine Podstrana 36/18.)

### PRIJEDLOG IZMJENA I DOPUNA DPU-a



Grafički prilog 16: Prijedlog Izmjena i dopuna kartografskog prikaza 3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora



Grafički prilog 18: Prijedlog Izmjena i dopuna kartografskog prikaza 4. Uvjeti gradnje

