

Na temelju članka 86. stavka 3. Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18,39/19, 98/19), članka 28. Statuta Općine Baška voda (Gl. br. 10/09, 12/12, 6/13, 11/13, 2/17- pročišćeni tekst, 4/18, 3/20), članka 34. Poslovnika Općinskog Vijeća Baška Voda (Gl. br. 10/09, 6/13, 11/13, 2/17 – pročišćeni tekst, 4/18, 3/20), Općinsko vijeće Općine Baška Voda, na 22 sjednici održanoj dana 16.03.2021. godine, donijelo je

## **O D L U K U**

### **o izradi Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Baška Voda**

#### **I. PREDMET ODLUKE I POLAZNE ODREDBE**

##### **Članak 1.**

(1) Ovom Odlukom pokreće se postupak izrade Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Baška Voda (Gl.br. 4/09, 9/12, 16/13, 8/17, 11/17 pročišćeni tekst); u daljnjem tekstu: Izmjene i dopune PPU-a.

(2) Ovom se Odlukom određuje pravna osnova za izradu i donošenje Izmjena i dopuna PPU-a, razlozi za izradu i donošenje Izmjena i dopuna PPU-a, obuhvat Izmjena i dopuna PPU-a, ocjena stanja u obuhvatu Izmjena i dopuna PPU-a, ciljevi i programska polazišta Izmjena i dopuna PPU-a, popis sektorskih strategija, planova, studija i drugih dokumenata propisanih posebnim zakonima u skladu s kojima se utvrđuju zahtjevi za izradu prostornih planova, način pribavljanja stručnih rješenja Izmjena i dopuna PPU-a, popis javnopravnih tijela određenih posebnim popisima koji daju zahtjeve za izradu Izmjena i dopuna PPU-a te drugih korisnika prostora koji sudjeluju u izradi Izmjena i dopuna PPU-a, planirani rok za izradu Izmjena i dopuna PPU-a, odnosno njegovih pojedinih faza, izvori financiranja izrade Izmjena i dopuna PPU-a te druga pitanja od značaja za izradu Izmjena i dopuna PPU-a.

#### **II. PRAVNA OSNOVA ZA IZRADU I DONOŠENJE IZMJENA I DOPUNA PPU-a**

##### **Članak 2.**

(1) Pravna osnova za izradu i donošenje Izmjena i dopuna PPU-a su:

- članci od 85. do 113. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“, br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19); u daljnjem tekstu: Zakon.
- Pravilnik o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova („Narodne novine“, br. 106/98, 39/04, 45/04 - ispravak, 163/04 i 135/10).

#### **III. RAZLOZI ZA IZRADU I DONOŠENJE PPU-a**

##### **Članak 3.**

(1) Izradi Izmjena i dopuna PPU-a pristupa se sukladno odredbi članka 85. stavka 1. Zakona.

(2) Temeljem stavka 2. istog članka, Načelnik Općine je uz suglasnost Općinskog Vijeća Baška Voda (zaključak Klasa: 021-05/20-01/29; URBROJ: 2147/02-01-20/1, donesenog na 18. sjedinici Općinskog Vijeća Općine Baška Voda od 02. lipnja 2020. godine), na temelju osnovanosti zahtjeva pokrenuo postupak za izradu i donošenje izmjena i dopuna PPU-a.

(3) Razlozi za izradu izmjena i dopuna PPU-a odnose se na slijedeće:

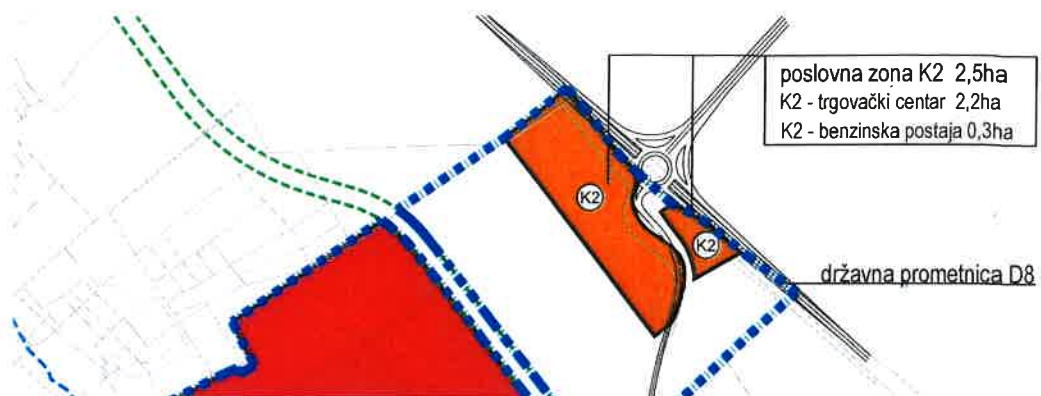
- a) usklađenje s Prostornim planom uređenja Splitsko dalmatinske županije u dijelu koji se odnosi na gradnju i uređenje prostora u obuhvatu izdvojenog građevinskog područja ugostiteljsko turističke namjene „Baško polje“ – oznaka T, obuhvata 18,5 ha i kapaciteta 2500 ležajeva;

Izvod iz prijedloga PPSDŽ



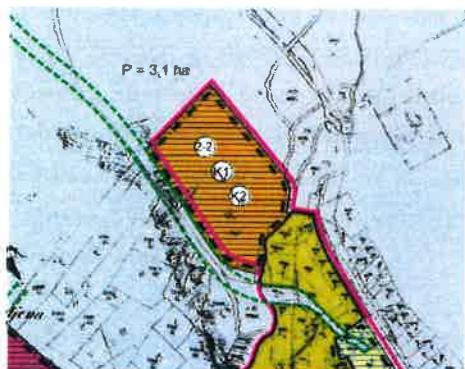
UNUTAR PROSTORA OGRANIČENJA							
REDNI BROJ	GRAD/OPĆINA	ASELJE	NAZIV	MAX. POVRŠINA (ha)	MAX. KAPACITET	VRSTA	IZGRADENO/NEIZGRADENO
1.	BAŠKA VODA	BAŠKA VODA	ČOCE	12,70	700	T	Neizgrađena
2.			BAŠKO POLJE	18,50	2500	T	Djel. izgrađena
3.		KRVAVICA	KRVAVICA	3,00	350	T	Neizgrađena
4.		PROMAJNA	DJEČJE SELO	8,6	800	T	Djel. izgrađena
5.			KAPETANSKO SELO	7,6	500	T	Djel. izgrađena

- b) Izmjenama i dopunama PPU-a omogućiti planiranje građevinskog područja izvan naselja za izdvojenu namjenu oznake K2 – poslovne, pretežito trgovačke s benzinskom postajom uz Jadransku magistralu (D8) u obuhvatu od oko 2,5 ha.

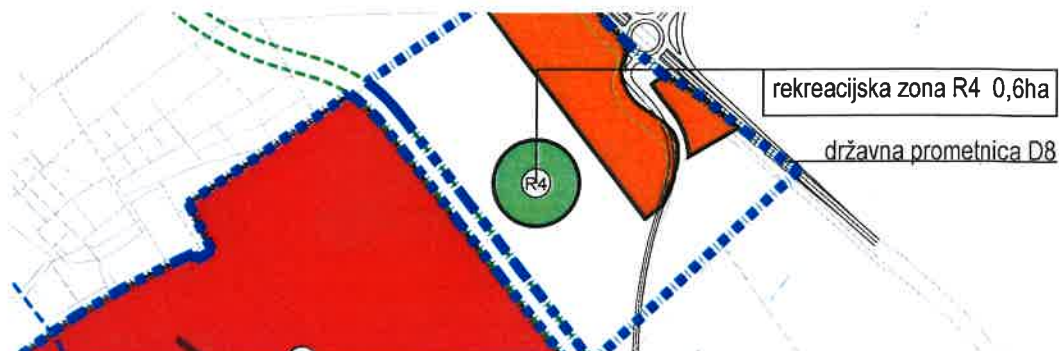


Izmjenama i dopunama PPU-a ukinut će se manje perspektivna poslovna zona K1, K2 na području naselja Promajna, obuhvata oko 3,1 ha. Pošto je ista vezana uz poljoprivredu (vinograde), moguća je gradnja sukladno kriterijima za gradnju izvan građevinskog područja u prostoru ograničenja (čl. 48.a, točka 1. važećeg Zakona o prostornom uređenju).

Prikaz zone poslovne namjene Promajna koja se izmjenama i dopunama PPU ukida



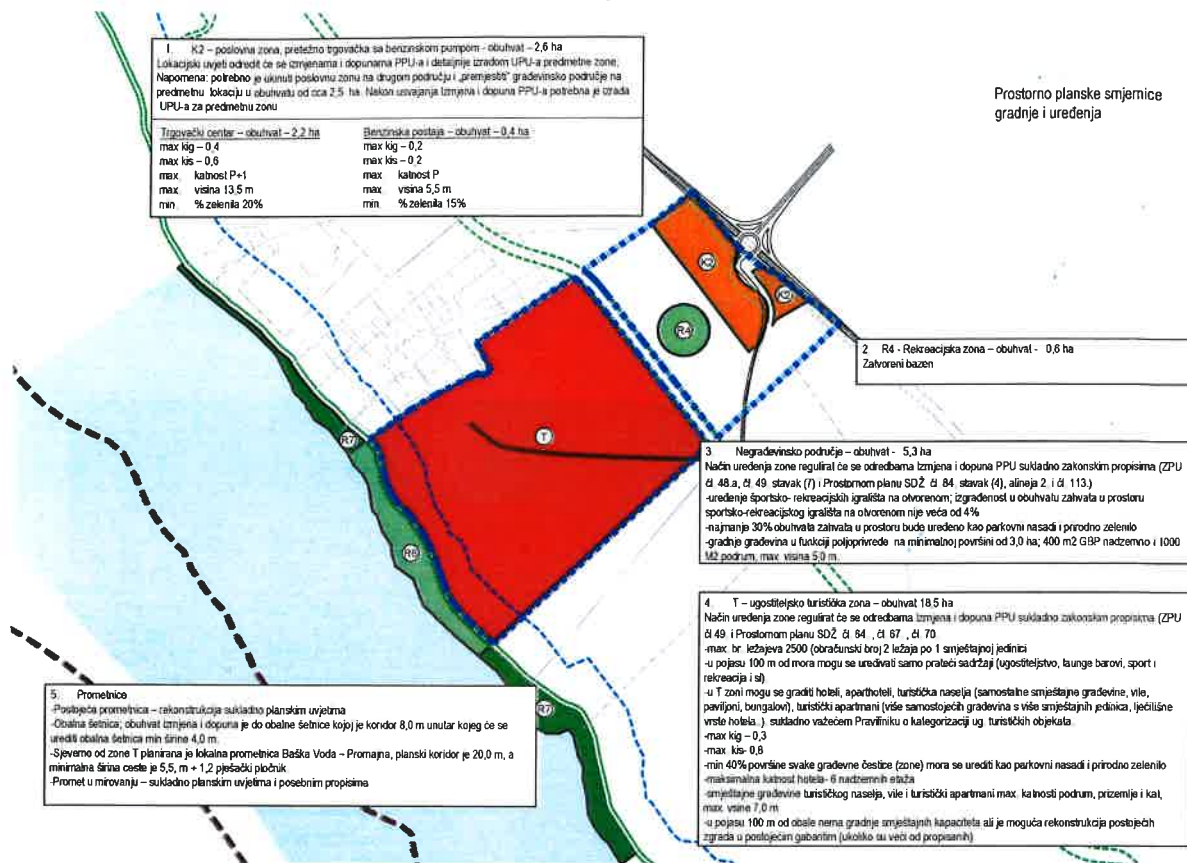
- c) Izmjenama i dopunama Prostornog plana omogućiti planiranje *građevinskog područja izvan naselja za izdvojenu namjenu oznake R4- sportski centar*, natkriveni športski sadržaj s bazenom, obuhvata oko 0,6 ha.



- d) Izmjenama i dopunama Prostornog plana definiranje smjernica za uređenje prostora izvan granica građevinskog područja za rekreacijske svrhe, sukladno odrednicama važećeg Zakona o prostornom uređenju (čl. 49., stavak (7) i Prostornog plana Splitsko dalmatinske županije (uređenje otvorenih športskih terena, uređenje zelenih površina, šetnica, odmorišta...). Radi se o izvangrađevinskom području u obuhvatu izmjena i dopuna PPU-a sjeverno od ugostiteljsko turističke zone Baško polje prema D8, u obuhvatu od oko 5,3 ha.
- e) Definiranje prostorno planskih pokazatelja (visine građevina, koeficijent izgrađenosti, koeficijent iskorištenosti, udaljenost od granice građevne čestice, udaljenost od prometnice, mjesto i način priključka na prometnu i komunalnu infrastrukturu, učešće zelenih površina, prometa u mirovanju i ostalih načelnih lokacijskih uvjeta) koji će se nastavno, nakon donošenja ovih izmjena i dopuna PPU-a, detaljnije razraditi kroz obveznu izradu urbanističkih planova uređenja predmetnih zona (T i K2).

Izvod iz prostorno-planskih smjernica koje su za izdvojeno građevinsko područje ugostiteljsko turističke namjene „Baško polje“ utvrđeni važećim Zakonom i Prostornim planom Splitsko-dalmatinske županije:





f) Usklađenje sa zahtjevima javnopravnih tijela.

g) U koordinaciji s javnopravnim tijelima iz oblasti infrastrukture definirati gradnju potrebnih infrastrukturnih objekata.

h) U odnosu na izmjene i dopune navedene u ovom stavku korigirati obrazloženje, odredbe za provođenje te grafičke prikaze u obuhvatu izmjena i dopuna PPU-a.

(4) Razlozi za izradu izmjena i dopuna PPU-a odnose se i na potrebu korekcije uvjeta za parkiranje za stambeno poslovne, poslovne (apartmane) i ostale građevine, te usklađenje odredbi za provođenje s važećim Pravilnikom o jednostavnim i drugim građevinama i radovima.

#### IV. OBUHVAT IZMJENA I DOPUNA PPU-a

##### Članak 4.

(1) Obuhvat Izmjena i dopuna PPU-a iznosi oko 27,2 ha, što će se preciznije definirati detaljnom izmjerom područja. Obuhvaća područje između obalne šetnice na jugu i jadranske magistrale – D8 na sjeveru.



(2) Koridor lokalne prometnice Baška Voda – Promajna , kao i obalne šetnice šetnice s pripadajućim obalnim pojasom namijenjenim uređenoj plaži, nije u obuhvatu predmetnih Izmjena i dopuna PPU.

#### V. OCJENA STANJA U OBUHVATU IZMJENA I DOPUNA PPU-a

##### Članak 5.

(1) Ugostiteljsko turističkoj zoni Baško polje pristupa sa kružnim tokom južno od državne ceste D8, dok se isključivo pješački pristup planira ostvariti uređenjem obalne šetnice iz pravca Baške Vode. Prostor u obuhvatu izmjena i dopuna PPU-a je djelomično izgrađen. Na tom prostoru je izgrađen hotel i odmaralište s bungalovima koje je dugi niz godina bilo u funkciji vojnog odmarališta. Površina nekretnine u zemljišnim knjigama iznosi 283.143 četvorna metra, a nakon provođenja parcelacije radi provedenog izvlaštenja dijela nekretnine radi izgradnje spojne ceste tunela Sveti Ilija s

Jadranskom magistralom, te provedbe upisa pomorskog dobra, površina će iznositi 260.179 četvornih metara. Lokacija bivšeg odmarališta nalazi se oko 1,5 km južno od Baške Vode, te 8 km zapadno od Makarske. Riječ je o kompleksu nekadašnjeg vojnog odmarališta Baško Polje, danas direktno prometno povezanog s autocestom A1. U naravi kompleks turističkog naselja može se podijeliti na dvije funkcionalne cjeline, a to su: – smještajni objekti i kapaciteti koji čine hotel Alem i depadanse, te vile u pojasu od mora – kamping prostor s bungalovima u „gornjem“ dijelu naselja, te ugostiteljski, uslužni, pomoćni i prateći objekti smješteni uz plažu (plažni objekti, kiosci i sanitarije).

(2) Na neizgrađenom dijelu u obuhvatu izmjena i dopuna se izmjenjuju površine pod makijom i borom. Blago nagnuti reljef u smjeru sjever – jug otvara poglede prema pučini i otocima. Planskim uređenjem u okviru obuhvata izmjena i dopuna PPU-a voditi računa o tome da se smještajem i oblikovanjem građevina, kao i uređenjem krajobraza očuvaju vrijednosti prostora i okoliša (rekreacija, šetnice, odmorišta, vidikovci...).

(3) Sjeverni dio područja planiran za gradnju trgovačkog centra i benzinske postaje je u naravi potpuno neizgrađen i obrastao makijom. Lokacija je smještena uz najvažnije prometne tokove ovog područja. Lokaciji trgovačkog centra i benzinskoj postaji će se pristupiti s postojeće (rekonstruirane) prometnice koja se sa D8 spušta do turističke zone na jugozapadnom dijelu područja.

## **VI. CILJEVI I PROGRAMSKA POLAZIŠTA IZMJENA I DOPUNA PPU-a**

### **Članak 6.**

- (1) Ciljevi i programska polazišta Izmjena i dopuna PPU-a su:
- omogućavanje gradnje i rekonstrukcije ugostiteljsko – turističkih i pratećih sadržaja sukladno Prostornom planu Splitsko - dalmatinske županije;
  - omogućavanje gradnje suvremenog trgovačkog centra za potrebe makarske rivijere i benzinske postaje smještene na sjecištu najvažnijih prometnih pravaca A1-D8;
  - maksimalni broj ležajeva u okviru obuhvata izmjena i dopuna iznosi 2500 što će se postići rekonstrukcijom postojećih i gradnjom novih ugostiteljsko-turističkih i pratećih sadržaja (rekreacijskih, zabavnih, društvenih, kulturnih i sl.);
  - privođenjem namjeni područja ugostiteljsko – turističke zone utjecati na podizanje razine ukupne ugostiteljsko turističke ponude, kako Općine Baška Voda tako i šireg područja makarske rivijere;
  - doprinjeti zpošljavanju kvalificirane radne snage u ugostiteljstvu, turizmu i trgovini;
  - planskim rješenjem omogućiti faznu realizaciju kompleksa;
  - infrastrukturno opremanje područja sukladno suvremenim ekološkim standardima;
  - uređenje i unaprjeđenje krajobraznih vrijednosti
  - uređenje otvorenih površina, kontinuiranih pješačkih staza, odmorišta, vidikovaca..

## VII. STRUČNE PODLOGE POTREBNE ZA IZRADU PLANA

### Članak 7.

- (1) Za izradu Izmjena i dopuna PPU-a nije predviđena izrada posebnih stručnih podloga, već korištenje postojeće prostorno-planske i ostale relevantne dokumentacije.
- (2) Za izmjene i dopune PPU-a sukladno odredbama članka 63. Zakona o zaštiti okoliša (NN 80/13, 153/13, 78/15, 12/18 i 118/18) za izmjene i dopune planova kojima se određuje uporaba malih površina na lokalnoj razini obvezno se provodi postupak u kojem se odlučuje o potrebi provedbe strateške procjene. Postupak ocjene o potrebi strateške procjene provodi se na način određen odredbama Zakona o zaštiti okoliša i Uredbe o strateškoj procjeni utjecaja strategije, plana i programa na okoliš (NN br 3/17). *Za potrebe Izmjena i dopuna Prostornog plana Splitsko – dalmatinske županije izrađena je Strateška studija kojom je, između ostalog, vrednovan i utjecaj izdvojenog građevinskog područja ugostiteljsko-turističkog kompleksa „Baško polje“ na okoliš, pošto se radi o izdvojenoj ugostiteljsko-turističkoj zoni izvan naselja (od županijskog interesa).*

## VIII. NAČIN PRIBAVLJANJA STRUČNIH RJEŠENJA

### Članak 8.

- (1) Stručna rješenja osigurat će pravna osoba koja ispunjava uvjete za obavljanje djelatnosti prostornog uređenja propisane posebnim zakonom, a sukladno podacima, planskim smjernicama i dokumentaciji tijela i osoba određenih posebnim propisima.

## IX. POPIS JAVNOPRAVNIH TIJELA ODREĐENIH POSEBNIM PROPISIMA KOJA DAJU ZAHTJEVE ZA IZRADU IZMJENA I DOPUNA UPU-a TE DRUGIH KORISNIKA PROSTORA KOJI SUDJELUJU U IZRADI IZMJENA I DOPUNA PPU-a

### Članak 9.

- (1) Obzirom na karakter Izmjena i dopuna PPU-a zatražit će se uvjeti koje treba poštivati u izradi Nacrta prijedloga Izmjena i dopuna PPU-a, koji se odnose na predmet Izmjena i dopuna PPU-a iz članka 3. ove Odluke. Ista javnopravna tijela će biti pozvana na javnu raspravu u postupku donošenja Izmjena i dopuna PPU-a.
- (2) Javnopravna tijela iz stavka 2. ovog članka su:
  1. MINISTARSTVO KULTURE, Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Splitu, Porinova 1, 21000 Split



2. HRVATSKE VODE, Vodnogospodarski odjel za vodno područje dalmatinskih slivova, Vukovarska 35, 21000 Split
3. Vodovod d.o.o. Makarska
4. HRVATSKE CESTE, Ispostava Split, R. Boškovića 22 , 21000 Split
5. ŽUPANIJSKA UPRAVA ZA CESTE, R. Boškovića 22 , 21000 Split
6. HEP-OPERATOR DISTRIBUCIJSKOG SUSTAVA, ELEKTRODALMACIJA Split,; Pogon Makarska, 21300 Makarska
7. HOPS , Sektor za razvoj, priključenja, izgradnju i upravljanje imovinom, Kupska 4, 10000 Zagreb
8. HRVATSKA AGENCIJA ZA POŠTU I ELEKTRONIČKE KOMUNIKACIJE, Ulica Roberta Frangeša Mihanovića 9, 10110 Zagreb
9. MINISTARSTVO UNUTARNJIH POSLOVA, RAVNATELJSTVO CIVILNE ZAŠTITE, PODRUČNI URED CIVILNE ZAŠTITE SPLIT, Moliških Hrvata 1, 21000 Split
10. MINISTARSTVO UNUTARNJIH POSLOVA, RAVNATELJSTVO CIVILNE ZAŠTITE, PODRUČNI URED CIVILNE ZAŠTITE SPLIT, SLUŽBA INSPEKCIJSKIH POSLOVA, Moliških Hrvata 1, 21000 Split

(3) Tijela i osobe iz stavka 2. ovog članka dužni su svoje zahtjeve (podatke, planske smjernice i propisane dokumente) iz stavka 1. ovog članka dostaviti Nositelju izrade u roku od trideset (30) dana od dana zaprimanja zahtjeva.

(4) Sukladno članku 88. Zakona o prostornom uređenju, Nositelj izrade će o izradi Izmjena i dopuna PPU-a obavijestiti javnost objavom na web stranicama Općine Baška Voda i kroz informacijski sustav.

(5) Odluka o izradi Izmjena i dopuna PPU-a donosi se, sukladno članku 86. stavku 3. Zakona o prostornom uređenju, po prethodno pribavljenom mišljenju sukladno zakonima kojima se uređuje zaštita okoliša i prirode.

#### **X. PLANIRANI ROK ZA IZRADU PLANA, ODNOSNO NJEGOVIH POJEDINIH FAZA I ROK ZA PRIPREMU ZAHTJEVA ZA IZRADU PLANA TIJELA I OSOBA ODREĐENIH POSEBNIM PROPISIMA**

##### **Članak 10.**

(1) Za izradu Izmjena i dopuna PPU-a određuju se, sukladno zakonu o prostornom uređenju, slijedeći okvirni rokovi:

- za pribavljanje zahtjeva za izradu Izmjena i dopuna PPU-a - 30 dana (nakon donošenja Odluke o izradi izmjena i dopuna PPU-a)

- za izradu Nacrta prijedloga Izmjena i dopuna PPU-a - 50 dana od dana dostave zahtjeva javnopravnih tijela
- za provedbu javne rasprave - 15 dana
- za izradu Izvješća o javnoj raspravi- 15 dana
- za izradu Nacrta konačnog prijedloga Izmjena i dopuna PPU-a - 20 dana
- utvrđivanje Konačnog prijedloga i upućivanje istog Ministarstvu graditeljstva i prostornog uređenja na suglasnost, maksimalno 10 dana od dana objave Izvješća o javnoj raspravi (\* napomena: rok za ishođenje suglasnosti Ministarstva nije propisan)
- za dostavu izvornika usvojenog Plana: 8 dana od dana objave Odluke o donošenju plana u Službenom glasniku Općine Baška Voda.

(2) Unutar planiranih okvirnih rokova moguća su odstupanja u slučaju nepredviđenih razrada, usuglašavanja i drugih poslova tijekom izrade Izmjena i dopuna PPU-a. Unutar rokova iz ovog članka nije sadržano vrijeme potrebno za pribavljanje propisanih suglasnosti.

## **XI. IZVORI FINANCIRANJA IZRADE IZMJENA I DOPUNA PPU-a**

### **Članak 11.**

(1) Izmjene i dopune PPU-a financirat će se iz sredstava Investitora.

## **XII. ZAVRŠNE ODREDBE**

### **Članak 12.**

(1) Nositelj izrade dostavlja Odluku o izradi Izmjena i dopuna PPU-a tijelima i osobama određenim posebnim propisima, s pozivom da mu u roku od najviše trideset (30) dana dostave eventualne zahtjeve za izradu Izmjena i dopuna PPU-a. Ako ih ta tijela i osobe ne dostave u tom roku, smatrat će se da ih nemaju i u tom slučaju moraju se u izradi i donošenju Izmjena i dopuna PPU-a poštivati uvjeti, koji su za sadržaj Izmjena i dopuna PPU-a određeni odgovarajućim važećim propisima i dokumentima.

(2) Nositelj izrade dostavlja Odluku o izradi Izmjena i dopuna PPU-a nadležnom Ministarstvu.

**Članak 13.**

(1) Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u „Službenom glasniku Općine Baška Voda“.

KLASA:021-05/21-01/09

URBROJ: 2147/02-01-21/01

Baška Voda, 16. ožujak, 2021. god.

Predsjednik Općinskog vijeća  
Ante Lončar

