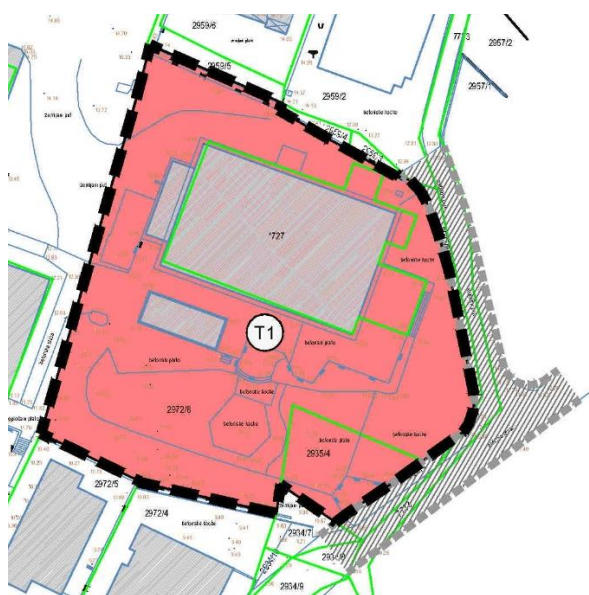


Naziv plana:

**URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA
URBANE PREOBRAZBE UGOSTITELJSKO
- TURISTIČKE ZONE T1-HOTEL U
NASELJU PROMAJNA OZNAKE (UPU 2-3)**

PRIJEDLOG PLANA

ODREDBE ZA PROVEDBU



Nositelj izrade:

OPĆINA BAŠKA VODA

Izrađivač:

URBOS doo Split
Biro za prostorno planiranje, urbanizam i zaštitu okoliša

Split, rujan 2024. godine

Naziv plana:

**URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA
URBANE PREOBRAZBE UGOSTITELJSKO
- TURISTIČKE ZONE T1-HOTEL U
NASELJU PROMAJNA OZNAKE (UPU 2-3)**

- PRIJEDLOG PLANA -

Nositelj izrade:

OPĆINA BAŠKA VODA

UO za gospodarenje prostorom
i komunalno prometne poslove

Pročelnik po ovlaštenju:

Josip Đerek, mag. prava

Izrađivač:

URBOS doo Split
Biro za prostorno planiranje,
urbanizam i zaštitu okoliša

Direktor:

Maja Madiraca, dipl.oec.

STRUČNI TIM:

Gordana Radman, dipl.ing.arh., odgovorni voditelj

Maja Madiraca, dipl.oec.
Larisa Bačić, dipl.ing.građ.
Dražen Colnago, dipl.ing.arh.
Marina Pavičić, mag.ing.aedif.
Ivana Bubić, univ.spec.oec.
Mislav Madiraca, manager EU fondova

Split, rujan 2024. godine

SADRŽAJ

OPĆI DIO

Izvod iz sudskog registra

Suglasnost za obavljanje svih stručnih poslova prostornog uređenja poduzeću URBOS doo Split

Rješenje o upisu u Imenik ovlaštenih arhitekata Hrvatske komore arhitekata i inženjera u graditeljstvu odgovornog voditelja

Imenovanje odgovornog voditelja

I TEKSTUALNI DIO

Odredbe za provedbu

II GRAFIČKI DIO

Kartografski prikazi:

- | | |
|---|----------|
| 1. Korištenje i namjena površina | (1:1000) |
| 2. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža | |
| 2.1. Promet | (1:1000) |
| 2.2. Infrastrukturni sustavi i mreže | (1:1000) |
| 3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina | (1:1000) |
| 4. Način i uvjeti gradnje | (1:1000) |

III PRILOZI

Obrazloženje

Sažetak za javnost

OPĆI DIO

Izvod iz sudskog registra

Suglasnost za obavljanje svih stručnih poslova prostornog uređenja poduzeću URBOS doo Split

Rješenje o upisu u Imenik ovlaštenih arhitekata Hrvatske komore arhitekata i inženjera u graditeljstvu odgovornog voditelja

Imenovanje odgovornog voditelja



IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

MBS:

060095200

OIB:

01409263192

EUID:

HRSR.060095200

TVRTKA:

- 1 URBOS, biro za prostorno planiranje, urbanizam i zaštitu okoliša, d.o.o.
- 1 URBOS, d.o.o.

SJEDIŠTE/ADRESA:

- 9 Split (Grad Split)
Matoševa 16

ADRESA ELEKTRONIČKE POŠTE:

- 8 maja.madiraca@urbos.hr

PRAVNI OBLIK:

- 1 društvo s ograničenom odgovornošću

PREDMET POSLOVANJA:

- 1 45 - Građevinarstvo
- 1 70 - Poslovanje nekretninama
- 1 72 - Računalne i srodne aktivnosti
- 1 74.4 - Promidžba (reklama i propaganda)
- 1 74.83 - Tajničke i prevoditeljske djelatnosti
- 2 * - Stručni poslovi prostornog uređenja u svezi s izradom dokumenata prostornog uređenja i stručnih podloga za izdavanje lokacijskih dozvola;
- 2 * - Obavljanje stručnih poslova izrade stručnih podloga i elaborata zaštite okoliša;
- 2 * - Stručni poslovi stručne pripreme i izrade studija utjecaja na okoliš.
- 3 74.13 - Istraživanje tržišta i ispitivanje javnoga mnijenja
- 3 * - Kupnja i prodaja robe;
- 3 * - Trgovačko posredovanje na domaćem i inozemnom tržištu;
- 3 * - Savjetovanje i poslovi u arhitektonskoj djelatnosti: izrada nacrti (projektiranje) objekata, nadzor nad gradnjom;
- 3 * - Izrada nacrti za strojeve i industrijska postrojenja;
- 3 * - Inženjerstvo, upravljanje projektima i tehničke djelatnosti;
- 3 * - Projekti iz područja niskogradnje, hidrogradnje, prijevoza;



IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

PREDMET POSLOVANJA:

- 3 * - Izrada i izvedba projekata iz područja elektrike i elektronike, rudarstva, kemije, mehanike, industrije i sustava sigurnosti;
- 3 * - Izrada projekata za kondicioniranje zraka, hlađenje, projekata za sanitarnu kontrolu i kontrolu onečišćavanja i projekata akustičnosti itd.
- 6 * - organiziranje i održavanje savjetovanja, seminara i tečajeva za korištenje i upravljanje europskim projektima
- 6 * - savjetovanje u vezi s poslovanjem i upravljanjem
- 6 * - organiziranje sastanaka i poslovnih sajmova
- 6 * - računovodstveni poslovi
- 6 * - usluge informacijskog društva
- 6 * - zastupanje inozemnih tvrtki
- 6 * - usluge grafičkog dizajna
- 6 * - energetska certificiranje, energetski pregled zgrade i redoviti pregled sustava grijanja i sustava hlađenja ili klimatizacije u zgradi
- 6 * - izrada procjene ugroženosti jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave
- 6 * - izrada planova zaštite i spašavanja jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave

OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:

- 7 GORDANA RADMAN, OIB: 19863082511
Maslinica, PUT LOKVE 23
- 5 - član društva
- 5 MAJA MADIRACA, OIB: 62534404707
Split, Starčevićeva 13
- 5 - član društva

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

- 7 GORDANA RADMAN, OIB: 19863082511
Maslinica, PUT LOKVE 23
- 1 - član uprave
- 1 - zastupa Društvo pojedinačno i samostalno
- 1 Maja Madiraca, OIB: 62534404707
Split, Starčevićeva 13
- 1 - član uprave
- 1 - zastupa Društvo pojedinačno i samostalno

TEMELJNI KAPITAL:

- 1 19.600,00 kuna / 2.601,37 euro (fiksni tečaj konverzije 7.53450)

Napomena:

Iznos temeljnog kapitala informativno je prikazan u euru i ne



IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

TEMELJNI KAPITAL:

utječe na prava i obveze društva niti članova društva.
Društva su u obvezi temeljni kapital uskladiti sukladno Zakonu o izmjenama Zakona o trgovačkim društvima ("Narodne novine" broj 114/22.).

PRAVNI ODNOSI:

Osnivački akt:

- 4 Odlukom članova društva od 03. ožujka 2006. godine, izmijenjen je Društveni ugovor o usklađenju od 06. ožujka 2000. godine, u uvodu akta i u čl. 4 odredbe o sjedištu društva. Pročišćeni tekst Društvenog ugovora o usklađenju od 03. ožujka 2006. godine, pohranjen je u Zbirku isprava.
- 6 Odlukom članova društva od 30. ožujka 2015. godine, izmijenjen je Društveni ugovor od 3. ožujka 2006. godine, u uvodu, u čl. 2. odredbe o članovima društva, u čl. 4. odredbe o sjedištu, u čl. 5. odredbe o predmetu poslovanja, u čl. 7. odredbe o ulozima i poslovnim udjelima, u čl. 9. odredbe o raspolaganju poslovnim udjelima, u čl. 12. odredbe o skupštini, upravi i prokuri. U cijelom tekstu riječi "osnivač/članovi društva" i "temeljni ulog/ulozi", zamjenjuju se riječima "članovi društva" i "ulog/ulozi" u odgovarajućem padežu.

OSTALI PODACI:

- 1 RUL - I - 11023

FINANCIJSKA IZVJEŠĆA:

	Pređano	God.	Za razdoblje	Vrsta izvještaja
eu	18.04.23	2022	01.01.22 - 31.12.22	GFI-POD izvještaj

Upise u glavnu knjigu proveli su:

RBU Tt	Datum	Naziv suda
0001 Tt-95/5418-5	16.06.1998	Trgovački sud u Splitu
0002 Tt-99/1022-4	02.07.1999	Trgovački sud u Splitu
0003 Tt-00/508-4	05.04.2000	Trgovački sud u Splitu
0004 Tt-06/566-2	13.03.2006	Trgovački sud u Splitu
0005 Tt-10/3867-4	23.11.2010	Trgovački sud u Splitu
0006 Tt-15/1987-2	13.04.2015	Trgovački sud u Splitu
0007 Tt-16/12057-1	08.12.2016	Trgovački sud u Splitu
0008 Tt-20/9059-2	10.11.2020	Trgovački sud u Splitu
0009 Tt-22/9420-2	24.11.2022	Trgovački sud u Splitu
eu /	30.06.2009	elektronički upis
eu /	21.06.2010	elektronički upis
eu /	29.06.2011	elektronički upis
eu /	30.06.2012	elektronički upis



IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

Upise u glavnu knjigu proveli su:

RBU	Tt	Datum	Naziv suda
eu	/	28.06.2013	elektronički upis
eu	/	24.06.2014	elektronički upis
eu	/	29.06.2015	elektronički upis
eu	/	28.06.2016	elektronički upis
eu	/	19.06.2017	elektronički upis
eu	/	28.06.2018	elektronički upis
eu	/	26.06.2019	elektronički upis
eu	/	30.06.2020	elektronički upis
eu	/	24.06.2021	elektronički upis
eu	/	28.04.2022	elektronički upis
eu	/	18.04.2023	elektronički upis

Sukladno Uredbi o tarifi sudskih pristojbi (NN br. 37/2023)
Tar. br. 28. ne plaća se pristojba za izdavanje aktivnog i/ili
povijesnog izvotka iz sudskog registra.



Ova isprava je u digitalnom obliku elektronički
potpisana certifikatom:
CN=sudreg, L=ZAGREB,
O=MINISTARSTVO PRAVOSUĐA I UPRAVE HR72910430276, C=HR

Broj zapisa: 00h09-iLWOJ-88a6q-RHAgd-3krjw
Kontrolni broj: klxlE-pIBcK-SU8WS-r0VH7

Skeniranjem ovog QR koda možete provjeriti točnost podataka.

Isto možete učiniti i na web stranici

http://sudreg.pravosudje.hr/registar/kontrola_izvornika/ unosom gore navedenog broja
zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. Ukoliko je ovaj dokument
identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Ministarstvo pravosuđa i uprave
potvrđuje točnost isprave i stanje podataka u trenutku izrade izvotka.

Provjera točnosti podataka može se izvršiti u roku tri mjeseca od izdavanja isprave.



REPUBLIKA HRVATSKA

MINISTARSTVO GRADITELJSTVA
I PROSTORNOGA UREĐENJA
10000 Zagreb, Ulica Republike Austrije 20
Tel: 01/ 3782 444 Fax: 01/ 3772 822

Uprava za prostorno uređenje, pravne poslove i programe Europske unije

Klasa: UP/I-350-02/17-07/45
Urbroj: 531-05-17-2
Zagreb, 20. rujna 2017.

Ministarstvo graditeljstva i prostornoga uređenja, povodom zahtjeva tvrtke URBOS d.o.o. iz Splita, Karamanova 11, zastupane po direktorici Gordani Radman, dipl.ing.arh., za izdavanje suglasnosti za obavljanje stručnih poslova prostornog uređenja, na temelju članka 9. Zakona o poslovima i djelatnostima prostornog uređenja i gradnje („Narodne novine“, br. 78/15.), donosi

RJEŠENJE

I. **URBOS d.o.o. iz Splita, Karamanova 11, daje se suglasnost za obavljanje stručnih poslova izrade nacrtu prijedloga svih prostornih planova i nacrtu izvješća o stanju u prostoru svih razina** te obavljanje poslova u vezi s pripremom i donošenjem svih prostornih planova i izvješća o stanju u prostoru svih razina iz članka 2. stavka 1. točke 1. Pravilnika o izdavanju suglasnosti za obavljanje stručnih poslova prostornog uređenja („Narodne novine“ br. 136/15.).

II. Pravna osoba iz točke I. izreke ovog rješenja dužna je jednom godišnje u mjesecu u kojem je izdana suglasnost dostaviti Ministarstvu dokumentaciju kojom se dokazuje da nisu prestali postojati uvjeti za obavljanje stručnih poslova prostornog uređenja.

III. Suglasnost iz točke I. izreke ovoga rješenja ukinuti će se rješenjem ako pravna osoba prestane ispunjavati uvjete propisane za izdavanje suglasnosti, uvjete koji moraju biti ispunjeni prilikom izrade prostornih planova ili ako stručne poslove prostornog uređenja obavlja protivno Zakonu o poslovima i djelatnostima prostornog uređenja i gradnje, propisima donesenim na temelju tog Zakona ili protivno propisima kojima se uređuje područje prostornog uređenja.

Obrazloženje

URBOS d.o.o. iz Splita, Karamanova 11, podnio je ovom Ministarstvu zahtjev za izdavanje suglasnosti za obavljanje svih stručnih poslova prostornog uređenja.

Podnositelj zahtjeva je uz zahtjev priložio sve dokaze propisane odredbom članka 4. Pravilnika o izdavanju suglasnosti za obavljanje stručnih poslova prostornog uređenja:

1. fotokopiju rješenja o upisu u sudski registar kao dokaz da je URBOS d.o.o. iz Splita, registriran za obavljanje stručnih poslova prostornog uređenja te

2. dokaze da ima zaposlenog ovlaštenog arhitekta urbanista :
- Gordana Radman, dipl.ing.arh., ovlaštena arhitektica urbanistica, br.ovl. A-U 158
- a) rješenje o upisu u Imenik ovlaštenih arhitekata urbanista i
- b) izvornik potvrde o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje ne starije od 30 dana te
3. dokaze da u izradi nacrtu prostornog plana može osigurati sudjelovanje najmanje 3 stručnjaka različitih struka iz članka 15. stavka 1. Zakona o poslovima i djelatnostima prostornog uređenja i gradnje :
- Mladen Žanić, dipl.ing.el., ovlaštenu inženjer elektrotehnike br.ovl. E 394,
 - Margita Radman, mag.biol.ekol.mora i
 - Maja Madiraca, dipl.oec.,
- i to za svakog stručnjaka :
- a) fotokopiju rješenja o upisu u imenik ovlaštenih inženjera određene struke, odnosno fotokopiju diplome za stručnjaka koji se ne upisuje u imenik ovlaštenih inženjera,
- b) fotokopiju ugovora o poslovnoj suradnji, odnosno izvornik potvrde o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje ne starije od 30 dana za stručnjaka zaposlenog u pravnoj osobi i
- c) dokaz o dvije godine radnog iskustva na poslovima prostornog uređenja (fotokopije sastavnica prostornih planova u čijoj je izradi stručnjak sudjelovao).

Uvidom u navedenu dokumentaciju utvrđeno je da podnositelj zahtjeva ispunjava sve uvjete za izdavanje zatražene suglasnosti.

Slijedom izloženog, a sukladno odredbi članka 96. stavak 1. Zakona o općem upravnom postupku („Narodne novine“, br. 47/09.), riješeno je kao u točki I. izreke ovog rješenja.

Sukladno odredbi članka 10. stavak 2. Zakona o poslovima i djelatnostima prostornog uređenja i gradnje, riješeno je kao u točki II. izreke ovoga rješenja.

Sukladno odredbi članka 10. stavak 1. istog Zakona, riješeno je kao u točki III. izreke ovog rješenja.

Upravna pristojba u iznosu od 35,00 kn po Tar.br. 1. i 2. Tarife upravnih pristojbi Uredbe o tarifi upravnih pristojbi („Narodne novine“, broj 8/17) uplaćena je na račun državnog proračuna.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Ovo je rješenje izvršno u upravnom postupku i protiv njega se ne može izjaviti žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred Upravnim sudom u Splitu. Upravni spor pokreće se tužbom koja se podnosi u roku od 30 dana od dana dostave ovog rješenja. Tužba se navedenom Upravnom sudu predaje neposredno u pisanom obliku ili usmeno na zapisnik, ili se šalje poštom, odnosno dostavlja elektronički.



Dostaviti:

1. URBOS d.o.o., 21 000 Split, Karamanova 11
n/p Gordana Radman, direktorica
2. Evidencija suglasnosti, ovdje
3. Spis, ovdje



REPUBLIKA HRVATSKA
HRVATSKA KOMORA ARHITEKATA

Klasa: UP/I-034-02/16-02/190
Urbroj: 505-04-16-2
Zagreb, 25. travnja 2016.

Hrvatska komora arhitekata odlučujući o zahtjevu GORDANE RADMAN, dipl.ing.arh., OIB: 19863082511, iz KLISA, PLEŠTINIĆI 4 u predmetu upisa u Imenik ovlaštenih arhitekata urbanista na temelju članka 26. Zakona o komori arhitekata i komorama inženjera u graditeljstvu i prostornom uređenju (Narodne novine broj 78/15), i članka 37. Statuta Hrvatske komore arhitekata (Narodne novine broj 140/15), po zahtjevu stranke donosi

RJEŠENJE

1. U **Imenik ovlaštenih arhitekata urbanista** upisuje se **GORDANA RADMAN**, dipl.ing.arh., iz KLISA, PLEŠTINIĆI 4, pod rednim brojem **158**, s danom upisa **25.04.2016.** godine.
2. Upisom u **Imenik ovlaštenih arhitekata urbanista GORDANA RADMAN**, dipl.ing.arh., stječe pravo na uporabu strukovnog naziva **ovlaštena arhitektica urbanistica** i pravo na obavljanje stručnih poslova temeljem članka 47. Zakona o poslovima i djelatnostima prostornog uređenja i gradnje i članka 48. Statuta Hrvatske komore arhitekata, te pravo na pečat i iskaznicu ovlaštene arhitektice urbanistice.
3. Upisom u Imenik ovlaštenih arhitekata urbanista GORDANI RADMAN, dipl.ing.arh., Komora izdaje pečat i iskaznicu ovlaštene arhitektice urbanistice.
4. Upisnina u iznosu od 1.000,00 kn uplaćena je na račun Hrvatske komore arhitekata.
5. Žalba protiv ovog rješenja ne odgađa njegovo izvršenje.

Obrazloženje

GORDANA RADMAN, dipl.ing.arh., iz KLISA, PLEŠTINIĆI 4 podnijela je ovom javnopravnom tijelu zahtjev za upis u Imenik ovlaštenih arhitekata urbanista Hrvatske komore arhitekata dana 15.04.2016. godine.

Hrvatska komora arhitekata provela je postupak razmatranja dostavljenog potpunog zahtjeva imenovane sukladno članku 64. st. 2. Zakona o komori arhitekata i komorama inženjera u graditeljstvu i prostornom uređenju i čl. 4. Pravilnika o upisima u imenike, upisnike i evidencije Hrvatske komore arhitekata te je utvrđeno da je **GORDANA RADMAN**:

- upisana u Imenik ovlaštenih arhitekata – stručni smjer ovlaštenu arhitekt temeljem rješenja Klasa: UP/I-350-07/00-01/1863, Urbroj: 314-01-00-1, od 06.07.2000. godine,
- da je položila stručni ispit dana 27.09.1973. godine,
- da je završila odgovarajući studij i stekla akademski naziv diplomirani inženjer arhitekture,
- da je stekla odgovarajuće stručno iskustvo,
- da ima prebivalište na teritoriju Republike Hrvatske,
- da je uplatila upisninu sukladno Odluci o visini upisnine i članarine Hrvatske komore arhitekata.

GORDANA RADMAN, dipl.ing.arh., je prema odredbama Zakona o Hrvatskoj komori arhitekata i inženjera u graditeljstvu bila upisana u Imenik ovlaštenih arhitekata – stručni smjer ovlaštenu arhitekt i po toj osnovi obavljala poslove ovlaštenog arhitekta.

Prema odredbi čl. 64. st. 2. Zakona o komori arhitekata i komorama inženjera u graditeljstvu i prostornom uređenju imenovana je temeljem stečenih prava upisana u Imenik ovlaštenih arhitekata urbanista.

Temeljem ovako utvrđenog činjeničnog stanja ispunjeni su uvjeti propisani u čl. 27. Zakona o komori arhitekata i komorama inženjera u graditeljstvu i prostornom uređenju i članku 6. Pravilnika o upisima u imenike, upisnike i evidencije Hrvatske komore arhitekata.

GORDANA RADMAN, dipl.ing.arh., upisom u Imenik ovlaštenih arhitekata urbanista Hrvatske komore arhitekata od dana 25.04.2016. godine stječe pravo na uporabu strukovnog naziva ovlaštena arhitektica urbanistica, pravo na pečat i iskaznicu, te sva prava i obveze sukladno Zakonu o komori arhitekata i komorama inženjera u graditeljstvu i prostornom uređenju, Zakonu o poslovima i djelatnostima prostornog uređenja i gradnje i Statutu Hrvatske komore arhitekata.

Slijedom ovako utvrđenog činjeničnog stanja zahtjevu je valjalo udovoljiti, te primjenom odredbi Zakona o komori arhitekata i komorama inženjera u graditeljstvu i prostornom uređenju, Zakonu o poslovima i djelatnostima prostornog uređenja i Statuta Hrvatske komore arhitekata i gradnje riješiti kao u izreci.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu graditeljstva i prostornoga uređenja, u roku od 15 dana od dostave ovog rješenja.

Upravna pristojba po tarifnom broju 1. i 2. Tarife upravnih pristojbi Zakona o upravnim pristojbama (NN br. 8/96, 77/96, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 30/00, 116/00, 163/03, 17/04, 110/04, 141/04, 150/05, 153/05, 129/06, 117/07, 25/08, 60/08, 20/10, 69/10, 126/11, 112/12, 19/13, 80/13, 40/14, 69/14, 87/14 i 94/14) naplaćena je i poništena na podnesku.

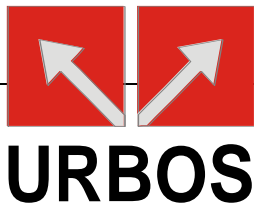
Predsjednica Hrvatske komore arhitekata
Željka Jurković, dipl.ing. arh.

Jurkovic



Dostaviti:

1. GORDANA RADMAN, KLIS, PLEŠTINIĆI 4
2. U Zbirku isprava Komore



BIRO ZA PROSTORNO PLANIRANJE URBANIZAM I ZAŠTITU OKOLIŠA, d.o.o
Matoševa 16, SPLIT, HRVATSKA, Tel: 021/399-870, fax: 021/399-875

E-mail: urbos@urbos.hr

Žiro račun br. 2360000-1101333735, MB:3911314, OIB:01409263192

Split, 13. prosinca 2022. godine

Temeljem članka 82. stavka 2. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine, br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23) biro URBOS doo Split donosi

RJEŠENJE O IMENOVANJU ODGOVORNOG VODITELJA

kojim se na izradi:

Nacrta prijedloga

**Urbanističkog plana uređenja urbane preobrazbe
ugostiteljsko-turističke zone T1 – hotel u naselju Promajna oznake (UPU 2-3)**

imenuje ovlaštena arhitektica:

GORDANA RADMAN, dipl.ing.arh., broj ovlaštenja: 2416

Tehnički direktor:

Maja Madiraca, dipl.oec.

URBOS
d.o.o. SPLIT

I TEKSTUALNI DIO

ODREDBE ZA PROVEDBU

Na temelju članka 108. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ broj 153/13 ,65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23), te članka Statuta Općine Baška Voda („Glasnik, Službeno glasilo Općine Baška Voda“) i suglasnosti na Konačni prijedlog UPU-a 2-3 (Klasa: Urbroj:) Općinsko vijeće Općine Baška voda na svojoj __ sjednici održanoj dana __. _____. 2024. godine, donosi

**ODLUKU O DONOŠENJU URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA URBANE PREOBRAZBE UGOSTITELJSKO –
TURISTIČKE ZONE T1 – HOTEL U NASELJU PROMAJNA OZNAKE (UPU 2-3)**

Članak 1.

Donosi se Urbanistički plan uređenja urbane preobrazbe ugostiteljsko – turističke zone T1 – hotel u naselju Promajna oznake UPU 2-3, u daljnjem tekstu: UPU 2-3.

Članak 2.

UPU 2-3 izrađen je sukladno Odluci o izradi Urbanističkog plana uređenja urbane preobrazbe ugostiteljsko – turističke zone T1 – hotel u naselju Promajna oznake 2-3 („Glasnik, Službeno glasilo Općine Baška Voda“ 14/23 i 3/24).

Članak 3.

UPU 2-3 sadržan je u elaboratu “Urbanistički plan uređenja urbane preobrazbe ugostiteljsko – turističke zone T1 – hotel u naselju Promajna oznake UPU 2-3“ izrađenog od URBOS doo Split, broj elaborata 843/22, koji se sastoji od sljedećih dijelova:

I. Tekstualni dio

ODREDBE ZA PROVEDBU

II. Grafički dio

Kartografski prikazi:

1.	Korištenje i namjena površina	1:1000
2.1.	Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža Promet	1:1000
2.2.	Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža Infrastrukturni sustavi i mreže	1:1000
3.	Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina	1:1000
4.	Način i uvjeti gradnje	1:1000

III. Obvezni prilozi

OBRAZLOŽENJE

ODREDBE ZA PROVEDBU

1. Uvjeti određivanja i razgraničavanja površina javnih i drugih namjena

Članak 4.

(1) Provedba UPU-a 2-3 temeljit će se na ovim Odredbama kojima se definira namjena i korištenje prostora, način i uvjeti gradnje te ostali uvjeti uređenja i zaštitu prostora unutar obuhvata UPU-a. Svi uvjeti kojima se regulira buduće uređivanje prostora u granicama obuhvata UPU-a 2-3 sadržani su u tekstualnom i grafičkom dijelu UPU-a, koji predstavljaju cjelinu za tumačenje svih planskih postavki.

Članak 5.

(1) Osnovna namjena površina u obuhvatu planiranog zahvata od 3.100 m² je ugostiteljsko turistička, T1 - hotel. Izradi UPU-a 2-3 se pristupa radi stvaranja prostorno-planskih pretpostavki za uređenje ugostiteljsko turističke namjene, odnosno urbanu preobrazbu izgrađenog prostora, a sve u skladu s načelima održivosti i zaštite prostornih vrijednosti i prirodnih resursa.

(2) Zahvat obuhvaća č. zgr. *727, te čest zem 2792/8 i dio č. z. 2935/4 obuhvata oko 3100 m².

(3) Kako je prikazano u grafičkom dijelu UPU-a 2-3, kartografski prikaz broj 1. Korištenje i namjena površina u mjerilu 1:1000, za predmetni zahvat određena je sljedeća namjena:

UGOSTITELJSKO TURISTIČKA NAMJENA T1 - HOTEL – površine oko 3.100 m²

2. Uvjeti smještaja građevina gospodarskih djelatnosti

Članak 6.

(1) Na području obuhvata UPU-a 2-3 omogućava se, radi povećanja kvalitete ponude, gradnja nove građevine ugostiteljsko – turističke namjene, hotela oznake T1, sukladno ovim odredbama i posebnim uvjetima javnopravnih tijela. Površina zahvata i prostorno planski pokazatelji gradnje prikazani su u grafičkom dijelu elaborata UPU-a 2-3, kartografski prikaz broj 4. Način i uvjeti gradnje u mjerilu 1:1000.

(2) **T1 – Ugostiteljsko - turistička zona, hotel – T1**, predstavlja pretežito izgrađenu zonu smještenu u naselju Promajna. Na mjestu današnjeg trgovačkog objekta i kontaktnog zemljišta, planira se gradnja novih smještajnih hotelskih kapaciteta s pratećim sadržajima trgovačke, uslužne, ugostiteljske, rekreacijske i slične namjene, maksimalnog kapaciteta 90 ležajeva. Zatečeni objekti se uklanjaju. Zona ugostiteljsko-turističke namjene planira se kao područje na kojem će se pružati visoka razina turističke ponude tj. izgradnja hotela s minimalno 4 zvjezdice. Posebna pažnja posvetit će se krajobraznom i parkovnom rješenju cjelovitog područja obuhvata, posebno parternog dijela uz ozelenjavanje ravnih krovova i terasa. U podrumskoj etaži planirana je garaža za zbrinjavanje prometa u mirovanju.

Članak 7.

(1) Prostorni pokazatelji za realizaciju ugostiteljsko – turističke zone su slijedeći:

- površina zahvata iznosi oko 3100 m²
- u ugostiteljsko – turističkoj zoni, oznake T1 gradi se hotel, sve sukladno važećem Zakonu o prostornom uređenju, Pravilniku o kategorizaciji ugostiteljsko turističkih objekata i članku 185 a. važećeg Prostornog plana uređenja Općine Baška Voda
- maksimalni broj ležajeva u obuhvatu zahvata je 90
- minimalna površina građevne čestice odgovara površini zahvata
- maksimalna katnost iznosi (Po +P+3) tj. 1 podzemna i 4 nadzemne etaže, završno s ravnim krovom s mogućnošću izvedbe krovne terase
- maksimalna visina građevine ne može biti viša od 13,2 m od najniže točke uređenog terena uz pročelje građevine do vijenca građevine
- maksimalni koeficijent izgrađenosti iznosi 0,4 a maksimalni koeficijent iskorištenosti (nadzemni i podzemni) 2,2
- maksimalni nadzemni koeficijent izgrađenosti iznosi 1,8
- minimalna udaljenost nadzemnog dijela građevine od granice građevne čestice ne može biti manja od 5,0 m, dok podrumaska etaža (potpuno i/ili djelomično ukopana) može biti udaljena minimalno 2,0 m od granice građevne čestice
- najmanje 20% površine građevne čestice ugostiteljsko-turističke namjene uređuje se kao hortikulturno uređeno zelenilo (zeleni krovovi, ozelenjene terase, prirodno zelenilo)
- oblikovanje treba uskladiti s ambijentom i slikom naselja, posebno s mora (volumenima i odabranim materijalima kao i hortikulturnim rješenjima)
- priključak na prometnu i ostalu komunalnu infrastrukturu ostvaruje se preko kolno – pješačke prometnice na istočnom dijelu zahvata
- potreban broj parkirališnih/garažnih mjesta rješava se na građevnoj čestici na način da se u podzemnoj garaži ostvaruje minimalno 40 garažnih mjesta uz osiguranje dovoljnog broja parkirnih mjesta na otvorenom
- osigurati nesmetano kretanje osoba s poteškoćama u kretanju i smanjene pokretljivosti kao i kontinuiranu pješačku vezu sa širim područjem naselja
- postojeća građevina (č.zgr. *727) se uklanja.

(2) Nadzemne etaže su: suteran, prizemlje, etaže katova S,P,K. Nadzemnom etažom se ne smatraju građevinski dijelovi zgrade iznad ravnog krova zgrade, kao što su zatvoreni dijelovi konstrukcije stubišta, strojarnice lifta, klimatizacije, ventilacije i sl., čiji gabariti nisu veći od tehnoloških potreba, maksimalne površine 100 m² i maksimalne visine 2,2 m i koji ne omogućuju korištenje tog prostora u smislu osnovne namjene građevine.

Članak 8.

(1) Oblikovanje građevina i uređenje terena:

- hotel oblikovati na način da se dimenzijama i visinama uklopi u širu sliku naselja. Promet će se zbrinjavati u podzemnoj garaži, dok će se otvoreni prostor tj. parterno rješenje formirati na način da se formira manji trg i javno dostupne pješačke površine koje vode do ugostiteljskih, trgovačkih i rekreacijskih sadržaja (restoran, caffe bar, slastičarnica, suvenirnica, bazena i sl.)

u prizemnom dijelu hotela. Sveukupna bruto razvijena površina građevine može iznositi oko 6.200 m² (podzemni i nadzemni dio građevine). Maksimalna nadzemna bruto razvijena površina može iznositi oko 4.600 m².

- Uređenje otvorenih i zelenih površina prikazano je na kartografskom prikazu 3. „Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina“ u mj. 1:1000.

3. Uvjeti smještaja građevina društvenih djelatnosti

Članak 9.

- (1) U obuhvatu zahvata nije planirana gradnja građevina društvenih djelatnosti.

4. Uvjeti i način gradnje stambenih građevina

Članak 10.

- (1) U obuhvatu zahvata nije predviđena gradnja stambenih građevina ni gradnja stanova za stalno stanovanje u sklopu građevina druge namjene.

+

5. Uvjeti uređenja odnosno gradnje, rekonstrukcije i opremanja prometne, telekomunikacijske i komunalne mreže s pripadajućim objektima i površinama

Članak 11.

- (1) Planirani hotel s pratećim sadržajima priključit će se na prometnu, telekomunikacijsku i komunalnu mrežu preko postojeće nerazvrstane kolno pješačke prometnice na istočnom dijelu zahvata (izvan obuhvata UPU-a 2-3), a sve sukladno posebnim uvjetima nadležnih javnopravnih tijela.

- (2) Ukupna procijenjena vršna snaga na hotelskom kompleksu: 110 kW x faktor istovremenosti (0,9) = 90,2 kW. Unutar obuhvata moguće je postavljanje fotonaponskih ćelija, sunčanih kolektora na krovovima i iznad parkirališta, postavljanje (podzemnih) dizalica topline, prikupljanje i korištenje kišnice kao i korištenje ostalih obnovljivih izvora energije. U skladu s uređenjem otvorenih dijelova građevne čestice izgradit će se javna rasvjeta otvorenih površina. Javna rasvjeta kao i rasvjeta u svrhu isticanja ambijentalnosti prostora, zbog ekoloških razloga mora biti projektirana kao zasjenjena i/ili pretežno kao niska parkovna rasvjeta, kako ne bi došlo do svjetlosnog onečišćenja područja.

- (3) Izgradnja DTK mora biti izvedena u skladu s važećim zakonima i pravilnicima. Izgradnju planirane kabelaške kanalizacije i ostale elektroničke komunikacijske infrastrukture te bazne postaje pokretnih elektroničkih komunikacija u potpunosti je potrebno izvesti u skladu sa odredbama posebnih propisa koji reguliraju to područje.

(4) Potrebe za pitkom vodom mogu se u cijelosti osigurati priključenjem na vodoopskrbnu mrežu. Ukoliko je potrebna rekonstrukcija postojećih vodoopskrbnih cjevovoda isto je moguće o trošku investitora, sukladno zahtjevu nadležnog javnopravnog tijela tj. vodovoda d.o.o. Makarska.

(5) U svrhu priključenja zahvata na sustav odvodnje sanitarnih fekalnih voda potrebna je rekonstrukcija i polaganje kolektora u trup javne kolno pješačke prometnice izvan obuhvata zahvata. Minimalni profil kolektora iznosi 250 mm. Rekonstrukcija obuhvaća zonu zahvata do priključnog okna koji se nalazi na križanju Zagrebačke ulice i ulice Obala (kolno pješačka ulica na istočnom dijelu zahvata). Dok se ne izvrši rekonstrukcija kolektora odvodnje sanitarno fekalnih voda nije moguće priključenje novih potrošača.

(6) Mjesto i način priključenja prikazan je na kartografskom prikazu br. 2.1 i 2.2. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža u mjerilu 1:1000.

6. Uvjeti uređenja javnih zelenih površina

Članak 12.

(1) U obuhvatu zahvata nema javnih zelenih površina.

7. Mjere zaštite prirodnih i kulturno povijesnih cjelina i građevina ambijentalnih vrijednosti

Članak 13.

(1) U obuhvatu zahvata nema prirodnih i kulturno povijesnih cjelina i građevina ambijentalnih vrijednosti.

8. Postupanje s otpadom

Članak 14.

(1) S otpadom će se postupati u skladu s cjelovitim planom gospodarenja otpadom Općine Baška Voda. Proizvođači otpada i svi sudionici u postupanju s otpadom dužni su pridržavati se odredbi Zakona o gospodarenju otpadom (NN 84/21) i propisa donesenih temeljem zakona.

(2) Otpad se prikuplja na građevnoj čestici putem odgovarajućih spremnika, kontejnera i druge opreme kojom se sprečava rasipanje i prolijevanje otpada te širenje prašine, mirisa i buke, a skuplja ga ovlaštena

pravna osoba. Prostore za smještaj odgovarajućih spremnika za otpad potrebno je oblikovati na način da što manje narušavaju izgled.

(3) Treba izbjegavati i smanjiti nastajanje otpada uz mjere iskorištavanje vrijednih osobina otpada tj. program odvojenog skupljanja, recikliranje, kompostiranje i dr. mora se provoditi prema zakonskoj regulativi. Izdvojeno prikupljanje otpada potrebno je omogućiti u posebnim posudama smještenim na javnim površinama u kojima će se otpad odvajati prema vrsti.

9. Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš

Članak 15.

(1) Mjere prilagodbe klimatskih promjena

Prirodna rješenja za ublažavanje vrućine su:

- mjere izgradnje (zeleni krovovi, urbani vrtovi i ozelenjavanje prostora između građevina koji mogu ublažiti efekt toplinskog otoka. a pritom koriste za smanjenje svijetlih reflektirajućih boja građevina
- prirodna rješenja za ublažavanje utjecaja suše, nestašice vode i kakvoće vode obuhvaćaju mjere opskrbe vodom (prikupljanje i skladištenje kišnice, upojni bunari, kišni vrtovi).

(2) Mjere zaštite tla i voda

- odvodnju sanitarnih otpadnih voda s cijelog područja obuhvata treba riješiti izgradnjom kanalizacijske mreže i priključkom na javni kanalizacijski sustav aglomeracije.
- otpadne vode iz kuhinja, restorana i sl. koje ne odgovaraju propisima o sastavu i kvaliteti komunalnih otpadnih voda (zbog sadržaja masti, ulja i sl.), prije upuštanja u javni sustav odvodnje moraju se na uređajima za predtretman (mastolov) dovesti do standarda komunalnih otpadnih voda.

(3) Oborinske vode

- onečišćene oborinske voda sa radnih, manipulativnih, prometnih, parkirališnih i sl. površina obvezno je pročititi putem odgovarajućih sustava pročišćavanja oborinskih onečišćenih voda prije dispozicije.
- oborinske vode s krovova zgrada („čiste“ oborinske vode) moguće je upustiti direktno u prirodni prijemnik (teren) putem upojnih površina unutar zahvata u prostoru odnosno građevne čestice, bez prethodnog pročišćavanja i na način da se ne ugroze okolne zgrade. Iste vode se mogu koristiti za potrebe zalijevanja, navodnjavanja i dr.

(4) Mjere zaštite od požara

Mjere zaštite od požara projektirati na način da je osigurana mogućnost evakuacije i spašavanja ljudi, životinja i imovine, sigurnosna udaljenost između građevina, osiguran vatrogasni pristup i operativne površine za spašavanje vatrogasnim vozilima, dostatni izvori vode za gašenje.

Mjere zaštite od požara projektirati u skladu s pozitivnim hrvatskim i preuzetim propisima koji reguliraju ovu problematiku, a u dijelu gdje ne postoje hrvatski propisi koriste se priznate metode proračuna i modela. Posebnu pozornost obratiti na:

- Pravilnik o uvjetima za vatrogasne pristupe (NN 35/94, 142/03),
- Pravilnik o otpornosti na požar i drugim zahtjevima koje građevine moraju zadovoljavati u slučaju požara (NN 29/2013., 87/15)
- Pravilnik o hidrantskoj mreži za gašenje požara (NN 08/06),
- Tehnički propis za sustave zaštite od djelovanja munje na građevinama (NN 87/08, 33/10)
- Tehnički propis za niskonaponske električne instalacije (NN 5/10)
- Pravilnik o sustavima za dojavu požara (NN 56/99)
- Pravilnik o zaštiti od požara ugostiteljskih objekata (NN 100/99)
- Garaže projektirati prema OIB-Smjernice 2.2. Protupožarna zaštita u garažama, natkrivenim parkirnim mjestima i parkirnim etažama, 2019., odnosno NFPA 88A 2019. ukoliko se objekt projektira po NFPA
- Trgovačke sadržaje projektirati u skladu s tehničkim smjernicama; austrijskom normom TRVB N 138 (Prodajna mjesta građevinska zaštita od požara) ili američkom normom NFPA 101.
- Sportske dvorane projektirati u skladu s američkom normom NFPA 101.
- U slučaju da će se u objektima stavljati u promet, koristiti i skladištiti zapaljive tekućine i plinovi potrebno je postupiti sukladno odredbama članka 11. zakona o zapaljivim tekućinama i plinovima (NN 108795, 56/2010.).

(5) Mjere zaštite i spašavanja

Pri izradi i donošenju UPU- a obvezno je primjenjivati odredbe važećih propisa i dokumenata propisanih posebnim zakonom na kojima se temelje zahtjevi, osobito:

- Procjena rizika od velikih nesreća za Općinu Baška Voda
- Zakon o sustavu civilne zaštite (NN br. 82/15, 118/18, 31/20 , 20/21 i 114/22.)
- Pravilnik o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti u prostornom planiranju i uređivanju prostora (NN br. 29/83, 36/85 i 42/86)
- Pravilnik o nositeljima, sadržaju i postupcima izrade planskih dokumenata u civilnoj zaštiti te načinu informiranja javnosti u postupku njihovog donošenja (NN br. 49/17)
- Pravilnik o postupku uzbunjivanja stanovništva (NN br. 69/16)
- Pravilnik o tehničkim zahtjevima sustava javnog uzbunjivanja stanovništva (NN 69/16)
- Uredba o sprječavanju velikih nesreća koje uključuju opasne tvari (NN br. 44/14, 31/17 i 45/17)
- Zakon o prostornom uređenju (NN br.153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19)
- Zakon o zaštiti okoliša (NN br. 80/13, 153/13, 78/15, 12/18 i 118/18).

Mjere sklanjanja ljudi provoditi sukladno važećim propisima u području civilne zaštite, odnosno planovima djelovanja civilne zaštite. Sklanjanje ljudi osiguravati izmještanjem stanovnika, prilagođavanjem i prenamjenom pogodnih prostora za funkciju sklanjanja ljudi, odnosno u zaklonima.

Vlasnici i korisnici objekata u kojima se okuplja ili istodobno boravi više od 250 ljudi, u kojima se zbog buke ili akustičke izolacije ne može osigurati dovoljna čujnost sustava javnog uzbunjivanja, dužni su uspostaviti i održavati odgovarajući interni sustav za uzbunjivanje i obavješćivanje te preko istog osigurati provedbu javnog uzbunjivanja i prijem priopćenja nadležnog centra 112 o vrsti opasnosti i mjerama za zaštitu koje je potrebno poduzeti“.

10. Mjere provedbe plana

Članak 16.

(1) Provedba UPU-a primjenjuje se neposrednim provođenjem sukladno ovim Odredbama za provođenje.

(2) Za provedbu UPU-a, osim ovih Odredbi za provođenje, služe i odnosni tekstualni i grafički dio UPU-a, odredbe važećeg Zakona o prostornom uređenju u mjeri i na način kako je to predviđeno Zakonom te drugim posebnim propisima koji reguliraju pojedine aspekte uređenja prostora.

(3) Pri gradnji koristiti najbolje raspoložive ekološki čiste tehnologije i obnovljive izvore energije, a u svrhu osiguranja energetske učinkovite gradnje.

(4) Građevine zatečene u obuhvatu zahvata se uklanjaju.

PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 17.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od objave u "Službeni glasnik", službeno glasilo Općine Gradac.

KLASA:

URBROJ:

Baška Voda, __. ____ 2024.

PREDSJEDNIK OPĆINSKOG VIJEĆA

II GRAFIČKI DIO

Kartografski prikazi:

- | | |
|---|----------|
| 1. Korištenje i namjena površina | (1:1000) |
| 2. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža | |
| 2.1. Promet | (1:1000) |
| 2.2. Infrastrukturni sustavi i mreže | (1:1000) |
| 3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina | (1:1000) |
| 4. Način i uvjeti gradnje | (1:1000) |