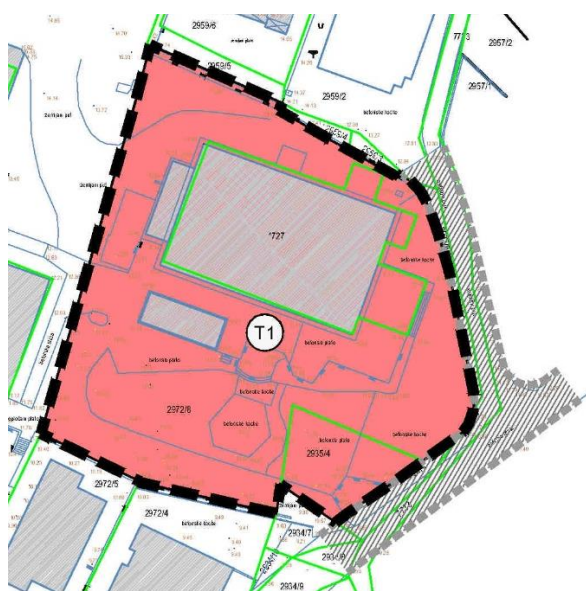


Naziv plana:

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

PRIJEDLOG PLANA

O B R A Z L O Ž E N J E



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



III PRILOZI

OBRAZLOŽENJE

Sadržaj

I TEKSTUALNI DIO

1. POLAZIŠTA

- 1.1 OSNOVNI PODACI O STANJU U PROSTORU
- 1.2. PROSTORNO RAZVOJNE ZNAČAJKE
- 1.3. ZAŠTIĆENE PRIRODNE, KULTURNO POVIJESNE CJELINE, AMBIJENTALNE VRIJEDNOSTI I POSEBNOSTI
- 1.4. OBVEZE IZ PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE BAŠKA VODA
- 1.5. OCJENA STANJA, MOGUĆNOSTI I OGRANIČENJA RAZVOJA

2. CILJEVI I PROGRAMSKA POLAZIŠTA

3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

- 3.1. PROGRAM GRADNJE I UREĐENJA PROSTORA
- 3.2. OSNOVNA NAMJENA PROSTORA
- 3.3. ISKAZ PROSTORNIH POKAZATELJA ZA NAMJENU, NAČIN KORIŠTENJA I UREĐENJA POVRŠINA
- 3.4. PROMETNA I ULIČNA MREŽA
- 3.5. KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA
- 3.6. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA
 - 3.6.1. Uvjeti i način gradnje
 - 3.6.2. Mjere zaštite prirodnih vrijednosti i posebnosti i kulturno – povijesnih i ambijentalnih cjelina
- 3.7. SPRJEČAVANJE NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ

II. GRAFIČKI DIO

Kartografski prikazi:

- | | |
|---|--------|
| 1. Korištenje i namjena površina | 1:1000 |
| 2. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža | 1:1000 |
| 3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina | 1:1000 |
| 4. Način i uvjeti gradnje | 1:1000 |

1. POLAZIŠTA

PRAVNA OSNOVA

Urbanistički plan uređenja urbane preobrazbe ugostiteljsko-turističke zone T1-hotel u naselju Promajna oznake (UPU 2-3), u daljnjem tekstu UPU 2-3, izrađuje se kao plan nižeg reda u odnosu na Prostorni plan uređenja Općine Baška Voda („Glasnik“ broj 4/09, 9/12, 16/13, 8/17, 11/17 pročišćeni tekst.), u daljnjem tekstu PPUO Baška Voda.

Izrada UPU 2-3 određena je člankom 105. PPUO Baška Voda, te Odlukom o izradi Urbanističkog plana uređenja urbane preobrazbe ugostiteljsko – turističke zone T1 – hotel u naselju Promajna oznake (UPU 2-3), („Glasnik“, 14/23 i 3/24).

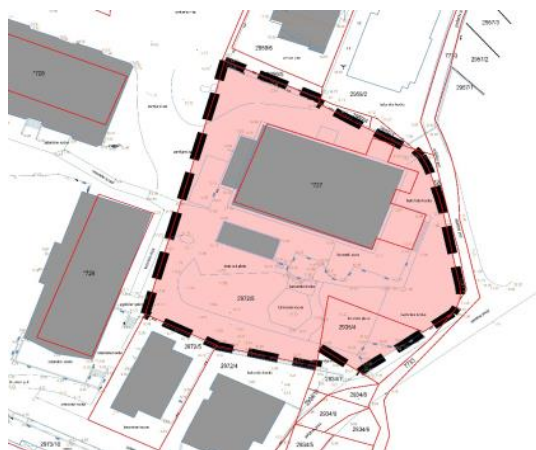
Sukladno članku 79. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“, broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 67/23., dalje u tekstu: Zakon) urbanistički plan uređenja donosi se obvezno za neuređene dijelove građevinskog područja naselja i za izgrađene dijelove tih područja planiranih za urbanu preobrazbu ili urbanu sanaciju unutar građevinskog područja.

Plan će se izrađivati u skladu sa Zakonom, Pravilnikom o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova („Narodne novine“, broj 106/98, 39/04, 45/04 - ispravak i 163/04), Uredbi o informacijskom sustavu prostornog uređenja („Narodne novine“, broj 115/15) te u skladu s drugim propisima koji se tiču posebnog stručnog područja.

OBUH VAT URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA

Zahvat obuhvaća čest.zgr. *727, te čest.zem. 2972/8 i dio č.z. 2935/4 obuhvata oko cca 3100 m².

Slika 1. Prikaz obuhvata UPU-a 2-3



RAZLOZI ZA IZRADU I DONOŠENJE URBANISTIČKOG PLANA

Razlozi za izmjenu i dopunu UPU-a 2-3, sukladno Odluci o izradi („Glasnik“, 14/23 i 3/24) su sljedeći:

- Stvaranje planskih preduvjeta za izgradnju hotela s četiri zvjezdice i okvirno 44 smještajne jedinice, sve prema važećem Pravilniku o kategorizaciji ugostiteljskih objekata s ugostiteljskim, rekreacijskim i ostalim kompatibilnim pratećim sadržajima.
- Pošto se radi o planu urbane sanacije, osnovni pristup u izradi UPU-a 2-3 temelji se na prožimanju javno dostupnih dijelova hotela (restoran, aperitiv bar, cafe – slastičarnica, suvenirnica) sa javnim pješačkim dijelom u cilju formiranja hotela „rivijerskog tipa“. To je najznačajnija komponenta urbane funkcionalne konsolidacije.
- Ne dozvoljava se gradnja aparthotela.

ZAHTJEVI JAVNOPRAVNIH TIJELA

Javnopravna tijela koja su dostavila svoja mišljenja temeljem posebnih propisa su sljedeća:

1. Hrvatske Vode, Vodnogospodarski odjel za slivove južnog Jadrana, Klasa: 350-02/23-01/0000278, Urbroj: 374-24-1-23-2, od 28.08.2023. godine; navedeno je da je pri izradi UPU-a potrebno predvidjeti sve zakonom propisane mjere i dosada prihvaćena rješenja vezana uz zaštitu od štetnog djelovanja voda i poplava, korištenja voda, te uz zaštitu voda i priobalnog mora od onečišćenja koje može izazvati planirano korištenje prostora. Sva rješenja vezana za korištenje voda te za zaštitu voda i priobalnog mora od onečišćenja trebaju biti usklađeni sa važećim PP Splitsko dalmatinske županije u PPU Općine Baška Voda na koje su Hrvatske vode prethodno dale pozitivno mišljenje, kao i sa podacima, mišljenjima i sl. stručnih službi Općine te nadležne komunalne tvrtke Vodovod d.o.o. iz Makarske. Propisano je da Planom treba predvidjeti i prijelazna rješenja do konačne izgradnje i mogućnosti priključenja objekata i sadržaja na javne sustave za vodoopskrbu te za odvodnju, pročišćavanje i disponiranje sanitarnih otpadnih voda.
2. Vodovod d.o.o. Makarska, broj 1686/1-2023 od 16.08.,2023. dati su uvjeti iz područja Vodoopskrbe i Odvodnje sanitarnih fekalnih voda
3. HAKOM, KLASA: 350-05/23-01/292, URBROJ: 376-05-3-23-02, od 08.kolovoza 2023.; Naglašeno je kako je u skladu s navedenim zakonskim odredbama, u predmetnom UPU potrebno: planirati utvrditi i ucrtati trase kabelaške kanalizacije za postavljanje nepokretne zemaljske mreže, sukladno odredbama iz Pravilnika o tehničkim uvjetima za kabelašku kanalizaciju (NN br. 114/10 i 29/13), Pravilniku o načinu i uvjetima određivanja zone elektroničke komunikacije infrastrukture i povezane opreme, zaštitne zone i radijskog koridora te obveze investitora radova ili građevine (NN br. 75/13) i Pravilnika o svjetlovodnim distribucijskim mrežama (NN br. 57/14); odrediti mjesta konekcije na postojeću elektroničku

infrastrukturu, te uz postojeću i planiranu trasu planom omogućiti postavu eventualno potrebnih građevina za smještaj elektroničke komunikacijske opreme.

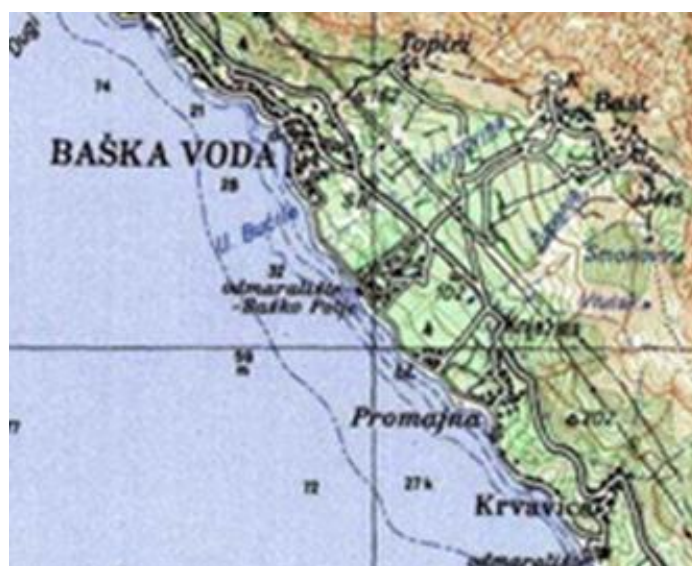
4. RH MUP, Ravnateljstvo civilne zaštite, PU civilne zaštite Split, Klasa: 350-02/23-01/155, URBROJ: 511-01-366-23-2, Split, od 30. kolovoza 2023.; dati su posebni zahtjevi zaštite i spašavanja, kako bi se umanjile posljedice i učinci djelovanja prirodnih i tehničko-tehnoloških katastrofa i velikih nesreća te povećao stupanj sigurnosti stanovništva, materijalnih dobara i okoliša. Navedeni su važeći propisi i dokumenti čije odredbe je potrebno primjenjivati.
5. HEP operator distribucijskog sustava d.o.o. DP Elektrodalmacija Split od 11.09.2023.; u očitovanju je navedeno kako nema posebnih zahtjeva vezanih za izradu Plana.
6. RH MUP, Ravnateljstvo civilne zaštite, Služba inspekcijskih poslova Split, KLASA: 245-02/23-03/8557, URBROJ: 511-01-368-23-2, od 01. rujna 2023.; dati su posebni uvjeti građenja iz područja zaštite od požara, na temelju članka 23. Zakona o zaštiti od požara (NN 92/2010, 114/22).
7. RH SDŽ, UO za zaštitu okoliša, komunalne poslove, infrastrukturu i investicije, KLASA: 352-01/23-0004/0004, URBROJ: 2181/1-10/06-23-2 od 09. 03. 2023.; dato je Obvezujuće mišljenje da je Urbanistički plan uređenja urbane preobrazbe ugostiteljsko-turističke zone T1 – hotel, u naselju Promajna oznake (UPU 2-3) prihvatljiv za Ekološku mrežu RH i za isti nije potrebno provesti postupak Glavne ocjene.
8. RH SDŽ, UO za zaštitu okoliša, komunalne poslove, infrastrukturu i investicije, KLASA: 351-02/23-0002/0049, URBROJ: 2181/1-10/14-23-0002 od 29.05.2023. godine; dato je mišljenje kako je Općina Baška Voda, je postupak ocjene o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš Urbanističkog plana uređenja urbane preobrazbe ugostiteljsko – turističke zone T1 – hotel u naselju Promajna oznake (UPU 2-3) provela sukladno odredbama Zakona o zaštiti okoliša (NN 80/13, 153/13, 78/15, 12/18 i 118/18) i Uredbe o strateškoj procjeni utjecaja strategije, plana i programa na okoliš (NN 03/17).

1.1 OSNOVNI PODACI O STANJU U PROSTORU

Reljefne i klimatske karakteristike

Područje Makarskog primorja pa samim time i općine Baška Voda izgrađuju sedimentne stijene čija je starost u rasponu od trijasa do kvartara.

Slika 2. Reljef



Flišne naslage izgrađuju jugozapadne padine Biokova te obalno područje. Zastupljene su izmjenom breča, brečo konglomerata, pješčenjaka, detritičnih vapnenaca i lapora. Kvartarne naslage su pretežito zastupljene diluvijalnim brečama, zemljom crvenicom (u poljima i vrtačama) i aluvijalnim nanosom.

Cjelokupni teritorij općine Baška Voda seizmički je aktivan i sa seizmičkim rizicima. To su i u prirodnim uvjetima pretežito nestabilni tereni, a ljudska djelatnost često tome još i doprinosi. Cjelokupni teritorij Županije Splitsko-dalmatinske je seizmički aktivan, ali s različitim rizicima na pojedinim područjima.

Područje općine Baška Voda ima značajke sredozemne klime. Ljeta su vruća s periodima suše, a ostala godišnja doba karakteriziraju obilnije oborine i umjerene temperature. Najviše godišnje temperature su u srpnju ili kolovozu. Na područjima izloženim utjecaju jake bure tijekom siječnja, preko noći temperatura zraka može pasti i ispod 0°C.

Vegetacija

Na predmetnom području obuhvata nema vegetacije, već se radi o izmijenjenom i izgrađenom krajoliku.

Nagib terena

Nagib terena na predmetnom području iznosi 4-5%

Ekspozicija

Ekspozicija predmetnog obuhvata je južna.

Izgrađene strukture

Na predmetnom području nalaze se dvije postojeće zgrade, neadekvatne namjene (trgovačke), predviđene za rušenje.

1.2. PROSTORNO RAZVOJNE ZNAČAJKE

Područje obuhvaćeno UPU-om pruža dobre mogućnosti za uređenje kvalitetnih ugostiteljsko turističkih sadržaja. To je moguće postići urbanom preobrazbom trenutno zapuštenog područja.

Potrebna je rušenje postojećih objekata te revitalizacija okolnih sadržaja u turističke svrhe (planiranje novih smještajnih kapaciteta sa popratnim sadržajima).

Svi zahvati na uređenju prostora trebaju se temeljiti na očuvanju krajobraza i prirodnih vrijednosti.

1.3. ZAŠTIĆENE PRIRODNE, KULTURNO POVIJESNE CJELINE, AMBIJENTALNE VRIJEDNOSTI I POSEBNOSTI

Na području obuhvata Plana, nema zaštićenih prirodnih, kulturno – povijesnih i ambijentalnih vrijednosti.

1.4. OBVEZE IZ PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE BAŠKA VODA

Prostorni plan uređenja Općine Baška Voda („Glasnik“ broj 4/09, 9/12, 16/13, 8/17, 11/17 pročišćeni tekst.)

Članak 23.

Unutar neizgrađenog neuređenog dijela građevinskog područja naselja ulice moraju imati širinu koja omogućava nesmetano odvijanje dvosmjernog prometa, odnosno najmanje 5,0 m te minimalno s jedne strane pješački pločnik najmanje širine 1,2 m.

Unutar izgrađenog i neizgrađenog uređenog dijela građevinskog područja naselja širina kolnika ulica može biti i manja, ali ne manje od 3,0 m za jednosmjerni promet i 4,5 m za dvosmjerni promet. U tim područjima nije obvezna gradnja pješačkog pločnika gdje lokalni uvjeti to ne omogućavaju. Gradnja slijepih ulica unutar izgrađenog dijela naselja izvodi se maksimalne duljine 150 m i minimalne širine 3,0 m s okretištem na kraju ulice.

Slijepa ulica na kraju ima obvezno okretište dimenzionirano za komunalna, vatrogasna i druga vozila. Prometne površine i prilazi javnim građevinama moraju imati elemente kojima se osigurava nesmetano kretanje osobama s posebnim potrebama.

Priključenje prometnih površina na cestu državnog i županijskog značenja moguće je na temelju prethodnog odobrenja ovlaštenog tijela za ceste u postupku dobivanja lokacijske dozvole ili na temelju plana detaljnijeg stupnja razrade.

Članak 24.

Minimalna udaljenost građevnog pravca od regulacijskog pravca iznosi 4,0 m za novoplanirane građevine u neizgrađenom neuređenom građevinskom području, dok u izgrađenom i neizgrađenom uređenom građevinskom području iznosi 3,0 m ukoliko nije drugačije propisano ovim odredbama.

Članak 79.

Izgrađene i djelomično izgrađene zone ugostiteljsko turističke namjene.

Hoteli u ovim zonama su: "Berulia", "Dubravka", "Slavija", "Hrvatska", "Milenijum", „Uranija“, T1 zona u Promajni kao i planirani objekti ugostiteljsko turističke namjene s kompatibilnim pratećim sadržajima. Za pojedine izgrađene zone isključive ugostiteljsko-turističke namjene unutar građevinskog područja naselja određena je obvezna izrada urbanističkog plana uređenja radi urbane preobrazbe područja. Područja, uvjeti i smjernice za izradu ovih planova urbane preobrazbe dati su u ovom članku i člancima 185. i 185a. ovih Odredbi.

Izgrađene i djelomično izgrađene zone isključive ugostiteljsko turističke namjene unutar građevinskog područja naselja mogu se rekonstruirati i zamjenjivati novim građevinama ugostiteljsko-turističke namjene, u cilju povećanja kvalitete ponude što podrazumijeva višu kategoriju smještajnih građevina i adekvatno tome i nivo pratećih sadržaja (prateći sadržaji; športsko rekreacijski sadržaji, ugostiteljski objekti, objekti za zabavu, uređenje otvorenih prostora, plaža, kupališta i sl.).

U okviru postojećih ugostiteljsko turističkih zona ne mogu se prenamjenjivati uređene športsko rekreacijske površine.

Nova smještajna građevina s pripadajućim zemljištem planira se izvan postojećih javnih površina uz obalu.

Članak 79a.

Neizgrađene (planirane) zone ugostiteljsko turističke namjene unutar građevinskog područja naselja

U zonama ugostiteljsko-turističke namjene smještajni objekti se ne mogu graditi na način da objekti i pripadajuće im zemljište (za izgradnju objekta ili uređenje terena) zauzimaju postojeće javne površine uz obalu, čime se mora osigurati slobodan i nesmetan javni pristup i prolaz uz obalu.

U neizgrađenim zonama ugostiteljsko-turističke namjene unutar naselja u pojasu 70 m od obalne crte može se planirati samo izgradnja hotela, uređenje javnih površina i infrastrukturnih građevina, a ostale vrste smještajnih objekata planiraju se izvan pojasa od 70 m od obalne crte mora.

Vrsta i kapacitet pratećih sadržaja i javnih površina određuje se proporcionalno u odnosu na svaku fazu izgradnje smještajnih građevina.

Prostorna cjelina ugostiteljsko-turističke namjene mora imati odgovarajući pristup na cestovnu mrežu naselja i unutar prostorne cjeline propisani broj parkirališnih mjesta.

Izgradnja novih hotela u zonama isključive ugostiteljsko-turističke namjene unutar građevinskog područja naselja moguća je prema slijedećim kriterijima:

- hoteli moraju biti visoke kategorije (najmanje 4 zvjezdice),
- najmanja građevinska parcela je 1000 m²,
- maksimalna visina hotela je Po+P+3+PK, odnosno visina vijenca je maksimalno 13,20 m u odnosu na najnižu kotu uređenog terena uz hotel. Moguća je gradnja suterena i potkrovlja,
- koeficijent izgrađenosti (kig) je max. 0,4, a koeficijent iskorištenosti (kis) je max. 2,2 za osiguranje dovoljnog broja parkirališnih mjesta dozvoljava se izgradnja više podrumskih etaža, podrumski etaža se može izgraditi na udaljenosti od min. 2 m od granica parcele,
- ukoliko se gradi više podzemnih garaža koeficijent iskorištenosti se može povećati isključivo za površinu garaže do max. 2,5,
- najmanja udaljenost građevine od granice građevne čestice prema prometnici je 5 m, a prema ostalim granicama građevne parcele je 5 m,
- najmanje 20% od ukupne površine parcele mora biti uređeno kao parkovni nasadi i prirodno zelenilo,
- parkiranje vozila mora se rješavati na građevinskoj čestici prema normativima propisanim u članku 121.,
- prenamjenu, rekonstrukciju i izgradnju ugostiteljsko turističkih sadržaja iz skupine hotela mora pratiti izgradnja prateće infrastrukture (prometnice, vodospreme, kolektori) jer postojeća infrastruktura ne zadovoljava.
- oborinske vode potrebno je prikupiti vodonepropusnom kanalizacijom i dovesti do separatora ulja i masti, a potom priključiti na oborinsku odvodnju naselja;
- sanitarne otpadne vode potrebno je vodonepropusnom kanalizacijom svesti u sustav odvodnje fekalnih voda naselja;

- do izgradnje javnog kanalizacijskog sustava moguć je prihvat otpadnih voda u vodonepropusne sabirne jame s odvozom putem ovlaštenog pravnog subjekta, ili na drugi način, a sve ovisno o uvjetima na terenu i prema posebnim uvjetima i uz suglasnost Hrvatskih voda.
- Izgradnja u neizgrađenim zonama ugostiteljsko-turističke namjene unutar građevinskog područja naselja moguća je isključivo na temelju urbanističkog plana uređenja (UPU-a).

Članak 116.

Zaštitni pojas državne ceste DC 8 i DC 76 iznosi 40 m sa svake strane ceste, a mjeri se od vanjskog ruba zemljišnog pojasa. U zaštitnom pojasu državne ceste zabranjeno je poduzimati bilo kakve radove ili radnje bez suglasnosti Hrvatskih cesta d.o.o., ako bi ti radovi ili radnje mogli nanijeti štetu državnoj cesti, kao i ugrožavati ili ometati promet na njoj te povećati troškove održavanja državne ceste.

Na području općine planirani su i prikazani na kartografskim prikazima broj 4.1., 4.3. i 4.4. "Građevinska područja naselja i izdvojena građevinska područja ugostiteljsko-turističke namjene izvan naselja" u mjerilu 1:5000 sljedeći koridori za izgradnju prometnica:

NAZIV KORIDORA	ŠIRINA KORIDORA
Baška Voda - Promajna	20 m
mreža cesta uz D3, R4, T1 i mješ. namjenu u naselju B. Voda	različita (od oko 4 m do oko 20 m)
jugolstočno od R4 u naselju B. Voda	8 m
Između T1 izvan naselja u Promajni	17 m
Između T1 izvan naselja i LN u Promajni (zajedno sa šetnicom)	20 m
unutar građevinskog područja naselja Promajna	različita (od 25 m do 10 m)
dužobalna šetnica	8 m

Ukoliko se prometnice i šetnica realiziraju na građevnoj čestici koja je uža od planiranog koridora, ostatak koridora može se priključiti susjednoj namjeni.

Za planiranu nerazvrstanu prometnicu koja spaja Bašku Vodu i Promajnu moguće je odstupanje od trase koridora prikazane u kartografskim prikazima broj 4.1. i 4.3. "Građevinska područja naselja i izdvojena građevinska područja ugostiteljsko-turističke namjene izvan naselja" u mjerilu 1:5000 maksimalno za 10,0 m zbog prilagodbe situaciji na terenu i detaljnijim geodetskim podlogama. Unutar koridora potrebno je riješiti sve elemente ceste (kolnik, pločnik, biciklističku stazu i dr.). Ukoliko se cesta može realizirati na građevnoj čestici koja je uža od planiranog koridora, ostatak koridora može se priključiti susjednoj namjeni.

Zbog prilagodbe situaciji na terenu, vlasničkim odnosima i detaljnijim geodetskim podlogama moguće je izmještanje i ostalih trasa (koridora) planiranih prethodno navedenih naseljskih prometnica za najviše 5,0 m, prikazanih na kartografskim prikazima broj 4.1., 4.3. i 4.4. "Građevinska područja naselja i izdvojena građevinska područja ugostiteljsko-turističke namjene izvan naselja" u mjerilu 1:5000.

Građevnoj parceli može se omogućiti kolno-pješački pristup s javne cestovne površine najmanje širine 3 m uz uvjet da duljina pristupa ne prelazi 50 m., odnosno prema Odredbama iz članka 22.

Jedinica lokalne samouprave isključivo omogućava spajanje građevnih čestica zemlje na nerazvrstane ceste, te rekonstrukciju cesta radi postavljanja energetske, telefonske ili vodovodne mreže.

Najmanja širina kolnika u građevnim područjima općine je:

- za jednosmjerni automobilski promet iznosi 4 m (iznimno 3,0 m),
- širina kolnika za dvosmjerni promet iznosi 6 m (iznimno 5 m odnosno 4,5 m),
- u izgrađenim dijelovima naselja u nemogućnosti boljih rješenja planirati se mogu i kolno pješački putovi najmanje širine 2,5 m (kolni pristupi građevnim česticama).

Članak 185.

Utvrđuje se obveza izrade sljedećih Urbanističkih planova uređenja (UPU):

2-3 UPU Turistička zona T1 1.1 ha

Obuhvaća površinu izgrađenog područja ugostiteljsko-turističke namjene (T1-hotel) unutar građevinskog područja naselja Promajna. Područje je planirano za urbanu preobrazbu.

Članak 185a.

Područja planirana za urbanu preobrazbu u građevinskom području naselja (mješovita namjena) su:

- u naselju Baška Voda
- unutar dijela mješovite namjene (1-4)
- u naselju Promajna
- unutar dijela mješovite namjene (2-1).

Unutar izgrađenih dijelova mješovite namjene, urbanističkim planom urbane preobrazbe, potrebno je osigurati kolni priključak na postojeću cestovnu mrežu, komunalnu mrežu i drugu infrastrukturu, te komunalno i infrastrukturno urediti područje.

Područja planirana za urbanu preobrazbu u zonama isključive namjene građevinskog područja naselja su:

- u naselju Baška Voda
 - javna i društvena namjena D1/K2 (1-11)
 - ugostiteljsko-turistička namjena T1 (1-9)
 - ugostiteljsko-turistička namjena T1 (1-10)
 - ugostiteljsko-turistička namjena T1 (1-13)
 - ugostiteljsko-turistička namjena T1 (1-14)
- u naselju Bast
 - sportsko-rekreacijska namjena R2 (5)

- u naselju Promajna
 - ugostiteljsko-turistička namjena T1 (2-3).

Smjernice za izradu plana urbane preobrazbe područja isključive ugostiteljsko-turističke namjene u okviru građevinskog područja naselja su:

- omogućava se rekonstrukcija postojećih sadržaja radi povećanja kvalitete ponude,
- moguće je detaljnije strukturirati prostor (osigurati prateće sadržaje, zelene površine, igrališta i sl.),
- postojeće zgrade mogu se rekonstruirati ili zamijeniti novima,
- minimalna udaljenost od granice građevne čestice iznosi 5,0 m za gradnju novih građevina a u slučaju rekonstrukcije ili zamjene postojećih građevina postojeće udaljenosti mogu se zadržati (ukoliko su manje od 5,0 m).
- postojeći kig i kis mogu se povećati za najviše 20 % (ukoliko su veći od navedenih u članku 79.a ovih Odredbi),
- smještajne zgrade veće od 13,2 ne mogu se nadograđivati,
- osigurati komunalno i infrastrukturno uređenje područja,
- obvezno odgovarajuće riješiti odvodnju oborinskih i otpadnih voda.
- u slučaju zamjene postojećih građevina novim kao i uređenja neizgrađenih ugostiteljsko turističkih zona u naselju, smjernice za gradnju građevina propisane su u točki 79a ovih odredbi.

Smjernice za izradu plana urbane preobrazbe područja isključive javne i društvene i poslovne namjene D1/K2 (1-11) u okviru građevinskog područja naselja Baška voda su:

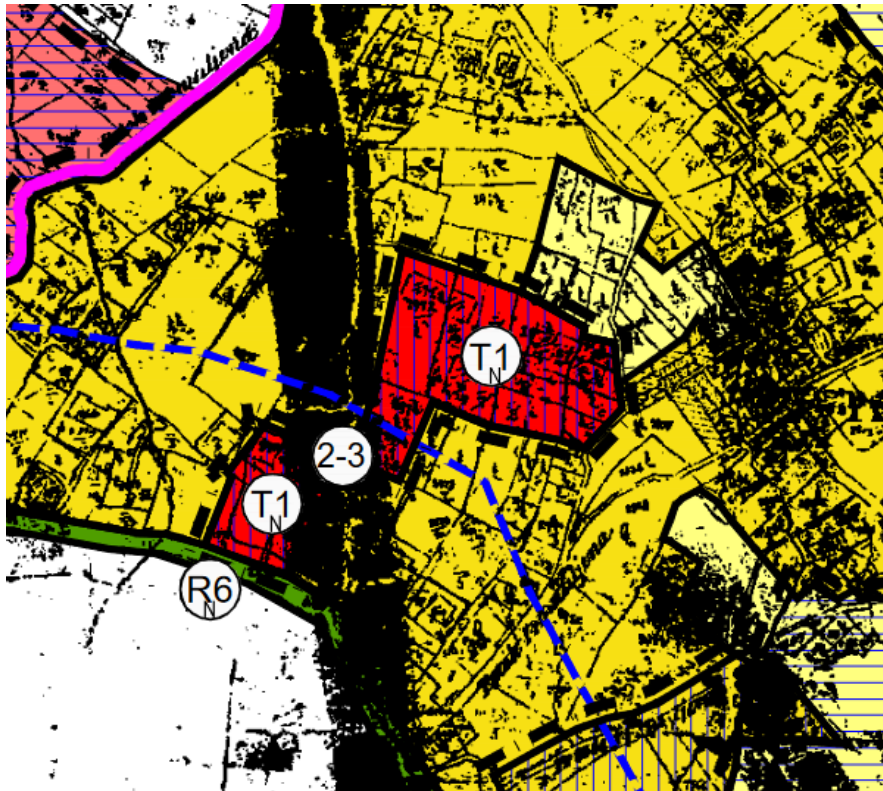
- nove poslovne građevine grade se sukladno odredbama iz članka 67. ovih odredbi
- legalno izgrađene zgrade mogu se rekonstruirati ili zamijeniti novima u skladu s ovim odredbama propisanim za gradnju objekata javne i društvene i/ili poslovne namjene.,
- postojeće udaljenosti, kig i kis mogu se zadržati,
- obvezno je uređenje otvorenog prodajnog prostora tržnice kojeg je moguće djelomično natkriti,
- preporuča se sadnja visokog zelenila u svrhu zasjenjivanja tržnice,
- ukoliko se tržnica realizira dijelom u zgradi tada je zgradu potrebno postaviti na udaljenosti najmanje 3 m od javne prometne površine i od granice susjednih građevnih čestica,
- I. zonu sanitarne zaštite izvorišta Baška Voda (vodozahvat) potrebno je ograditi u skladu s posebnim propisima,
- osigurati komunalno i infrastrukturno uređenje područja,
- odgovarajuće riješiti odvodnju otpadnih voda.

Područja planirana za urbanu preobrazbu u izdvojenom građevinskom području izvan naselja su:

- u naselju Baška Voda
 - turistička namjena T1 (7)
- u naselju Promajna
 - dio turističke namjene T1 (8)
- u naselju Krvavica
 - dio turističke namjene T1 (10-2).

Kriteriji za izradu urbanističkih planova uređenja, odnosno planova urbane preobrazbe izdvojenih turističkih zona izvana naselja dati su u članku 82., članku 83. i članku 185. ovih Odredbi.

Slika 3. Kartografski prikaz 4.3. Građevinsko područje Promajna



1.5. OCJENA STANJA, MOGUĆNOSTI I OGRANIČENJA RAZVOJA

Radi se o vrlo atraktivnom području namijenjenom ugostiteljstvu i turizmu, koje u naravi nema adekvatnu namjenu. Naime, danas su na predmetnom području smještene dvije manje zgrade, neadekvatne manjene (trgovačke), predviđena za rušenje. Okoliš je neuređen i negativno utječe na atraktivnost predmetnog područja.

2. CILJEVI I PROGRAMSKA POLAZIŠTA

Cilj urbanističkog plana uređenja je urbana konsolidacija predmetnog područja.

Kao najvažnija komponenta urbane funkcionalne konsolidacije promatranog područja u obuhvatu, ističe se prožimanje javnih dijelova hotela kao što su restoran, aperitiv bar, cafe-slastičarnica, suvenirnica, sve sa pripadajućim štekovima na terasi te sadržaji wellnessa i dvorane iz podruma u funkcionalnoj su povezanosti sa sadržajima trgovine i javnim pješačkim dijelom, te se zajedno formira hotel „rivijerskog“ ali i „gradskog“ tipa.

3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

3.1. PROGRAM GRADNJE I UREĐENJA PROSTORA

U obuhvatu ugostiteljsko turističke zone hotela Promajna (oko 3100m²) na mjestu postojećeg odmarališta planirana je gradnja novih smještajnih kapaciteta u iz skupine hotela s pratećim ugostiteljskim, trgovačkim i ostalim kompatibilnim sadržajima (wellness, suvenirnice i sl.), maksimalnog kapaciteta 90 ležajeva. Postojeće građevine se uklanjaju. Zona ugostiteljsko-turističke namjene planira se kao područje na kojem će se pružati visoka razina turističke ponude, minimalno 4 zvjezdice.

Slika 4. Prikaz mogućeg oblikovanja





Zahvat je dio šireg prostora namijenjenog ugostiteljsko – turističkoj namjeni koji je prema važećem Prostornom planu Općine Baška Voda za čiju je realizaciju obvezan plan urbane preobrazbe.

Urbanističkim planom uređenja urbane preobrazbe predmetnog zahvata definiran je skup planskih mjera kojima će se bitno izmijeniti obilježja i namjena izgrađenog područja posebno glede oblikovanja građevine i rasporeda, oblika i veličine građevnih čestica.

UPU-om utvrđena je osnovna namjena, način i uvjeti gradnje građevina, uvjeti uređenja zelenih površina te potrebna prometna i komunalna infrastruktura.

Program gradnje proizlazi iz regulative određene važećim Prostornim planom uređenja Općine Baška Voda obzirom da je ovo područje određeno kao ugostiteljsko turistička namjena u naselju Promajna.

Prostorno planski pokazatelji ugostiteljsko turističke namjene određeni Prostornim planom uređenja Općine Baška Voda:

Broj UPU	naselje	Vrsta zone	površina m ²	broj ležaja	koeficijenti	
					kig	kis
2-3	Promajna	T1	3.100	90	0,4	2,2

U proteklom razdoblju ukazala se potreba za:

- Uređenjem i urbanom preobrazbom postojećeg područja (izgradnja novih i/ili rekonstrukcija postojećih objekata)
- Rekonstrukcijom, uređenjem i prenamjenom ili uklanjanjem postojećih objekata te revitalizacijom okolnih sadržaja u turističke svrhe (planiranje novih smještajnih kapaciteta s pratećim sadržajima),
- Uređenjem primjerene infrastrukture i zbrinjavanjem prometa u mirovanju na građevnim česticama, prioritetno u podzemnim garažama.

Područje UPU-a 2-3 je mjerilom maleno i premda je okruženo postojećom izgradnjom, vizualno je gotovo sagledivo s morske strane. Zbog unaprjeđenja slike cjelokupnog naselja važno je uređenje i ozelenjavanje otvorenih površina, krovova i terasa.

Zahvat se prislanja na Zagrebačku ulicu (nerazvrstana prometnica) širine oko 6,5 m s jednostranim pješačkim nogostupom, te na istočnom dijelu uz kolno pješačku prometnice širine oko 4,6 – 5,2 m na kojoj nije izveden pješački nogostup.

Istočno postavljena ulica se parternim rješenjem funkcionalno i oblikovno širi na način da se na dijelu zahvata neposredno uz kolno pješačku prometnicu osigurava dodatni prostor za kretanje pješaka u javnoj upotrebi. Na taj način se formira prilagođeni javni prostor s ozelenjenim površinama i sadržajima u prizemnom dijelu dostupnim svim građanima i posjetiteljima (restoran, bar, trgovina, bazen i s dr.).

3.2. OSNOVNA NAMJENA PROSTORA

Za obuhvat UPU 2-3 (oko 3.100 m²) određeno je slijedeće korištenje i namjena površina:

GOSPODARSKA NAMJENA

T1 – Ugostiteljsko - turistička zona hotel – pretežito izgrađena smještena 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. Postojeći 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.

3.3. ISKAZ PROSTORNIH POKAZATELJA ZA NAMJENU, NAČIN KORIŠTENJA I UREĐENJA POVRŠINA

ZAHVAT T1 - HOTEL

Površina zahvata	3100 m ²
Kig maksimalni	0,4
Kis ukupni (n+p) maksimalni	2,2
Kis nadzemni maksimalni	1,8
Katnost maksimalna	Po+P+3
Maksimalna visina	13,2 m
Maksimalni kapacitet	90 ležaja
Zelene površine minimalno	20%

U obuhvatu zahvata ugostiteljsko turističke namjene oznake T1-hotel, planirana je gradnja hotela kojeg će se oblikovati na način da se uklopi dimenzijama i visinama u 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 (restoran, caffe bar, slastičarnica, suvenirnica i sl.), rekreacijskih sadržaja (bazena) i trgovačkih sadržaja (cca 200 m²) 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.

Hotel će imati maksimalnu visinu od četiri nadzemne i jednom podzemnom etažom (Po+P+3) sa ravnim krovom, maksimalne visine vijenca od 13,20 m od najniže točke uređenog terena uz pročelje.

3.4. PROMETNA I ULIČNA MREŽA

Kolni pristup zahvatu ostvaruje se preko postojeće nerazvrstane kolno pješačke prometnice na istočnom dijelu zahvata (izvan obuhvata UPU-a.) čija je širini neujednačena i iznosi od 4,6 – 5,2 m na pojedinim dijelovima. Na prometnici nije izveden pješački nogostup.

Stoga se parternim rješenjem u obuhvatu zahvata postojeća prometnica funkcionalno i oblikovno širi na način da se na dijelu zahvata neposredno uz kolno pješačku prometnicu osigurava dodatni prostor za kretanje pješaka u javnoj upotrebi. Na taj način se formira prilagođeni javni prostor s ozelenjenim površinama i sadržajima u prizemnom dijelu dostupnim svim građanima i posjetiteljima (restoran, bar, trgovina, bazen i s dr.).

Parkiranje se rješava u podrumskim etažama gdje se u garaži osigurava smještaj 44 vozila (44 garažna mjesta) uz osiguranje dodatna 4 parkirna mjesta na otvorenom. Osigurano je i parkirno mjesto za autobus.

Potrebno je osigurati nesmetano kretanje osoba s poteškoćama u kretanju i smanjene pokretljivosti, kao i kontinuiranu pješačku vezu sa širim područjem naselja.

3.5. KOMUNALNA I INFRASTRUKTURNA MREŽA

Energetski sustav i telekomunikacije

Ukupna procijenjena vršna snaga na hotelskom kompleksu: $110 \text{ kW} \times \text{faktor istovremenosti (0,9)}$
 $= 90,2 \text{ kW}$

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.

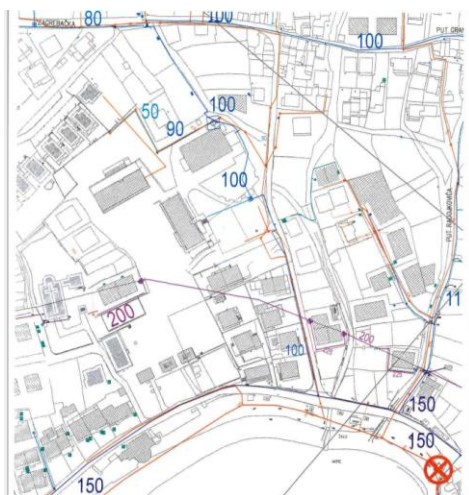
Priključenje je obvezno je izvršiti u skladu s posebnim uvjetima javnopravnog tijela.

Izgradnja DTK mora biti izvedena u skladu s važećim zakonima i pravilnicima.

Vodoopskrba i odvodnja

Planom se planira gradnja i dogradnja postojećeg vodoopskrbnog cjevovoda radi osiguranja potrebnih kapaciteta i proširenja vodovodne mreže u cilju kvalitetnije opskrbe pitkom vodom cijelog područja obuhvata.

Slika 5. Vodoopskrba predmetnog područja



Odvodnju sanitarnih otpadnih voda s cijelog područja obuhvata treba riješiti izgradnjom kanalizacijske mreže i priključkom na javni kanalizacijski sustav aglomeracije.

U dijelu naselja potrebno je rekonstruirati sustav odvodnje sanitarno fekalnih voda i položiti kolektor u trup ceste, minimalni profil iznosi DN 250 mm. Rekonstrukcija obuhvaća cijelu zonu obuhvata Plana do priključnog okna koje se nalazi na križanju Zagrebačke ulice i ulice Obala. Dok se ne izvrši rekonstrukcija kolektora odvodnje sanitarno fekalnih voda nije moguće priključenje novih potrošača.

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 razine koja je propisana za ispuštanje otpadnih voda u sustav javne odvodnje prema Pravilniku o graničnim vrijednostima, opasnih i drugih tvari u otpadnim vodama.

Oborinske vode

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.

Oborinske vode s uređenih prometnih površina i manjeg trga potrebno je sakupiti putem slivnika te upustiti u prirodni prijemnik (teren).

3.6. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE PROSTORA

3.6.1. Uvjeti i način gradnje

Prostorni pokazatelji za planirani zahvat prikazani su na kartografskom prikazu 4 „Način i uvjeti gradnje“ u mjerilu 1:1000 na način da su definirani:

- maksimalni koeficijent izgrađenosti
- maksimalni ukupni koeficijent iskorištenosti
- maksimalni nadzemni koeficijent iskorištenosti

- maksimalni broj etaža
- maksimalna propisana visina
- minimalna udaljenost građivog dijela zahvata od granice građevne čestice
- maksimalni broj ležajeva
- priključak prostorne cjeline na naseljsku prometnu i ostalu komunalnu infrastrukturu
- minimalni postotak zelenih površina (prirodno zelenilo i/ili uređene parkovne površine)
- način rješavanja i potreban broj parkirališnih/garažnih mjesta

3.6.2. Mjere zaštite prirodnih vrijednosti i posebnosti i kulturno-povijesnih cjelina

Obuhvat predmetnog zahvata ne nalazi se unutar zaštićenih područja prirode ili područja ekološke mreže, te se može isključiti mogućnost značajnog negativnog utjecaja na ciljeve očuvanja i cjelovitost područja ekološke mreže, te je isti prihvatljiv za Ekološku mrežu Republike Hrvatske.

U obuhvatu UPU-a nema evidentiranih niti zaštićenih kulturno povijesnih građevina.

U cilju optimalizacije uređenja i unaprjeđenja slike ovog dijela naselja način uređenja prostora moraju se poštivati definirana urbana pravila u cilju stvaranja strukturalno i oblikovno skladne cjeline.

3.7. SPRJEČAVANJE NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ

Unutar obuhvata ovog UPU-a 2-3 ne planiraju se djelatnosti koje ugrožavaju zdravlje ljudi ili štetno djeluju na okoliš.

Postupanje s otpadom

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.

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.

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.

Mjere zaštite tla

Na području obuhvata nije dozvoljen unos štetnih tvari u tlo, izravno ili putem dispozicije otpadnih voda.

Mjere zaštite od požara

Pri projektiranju mjere zaštite od požara, kod donošenja dokumenata prostornog uređenja, voditi računa posebno o:

- mogućnosti evakuacije i spašavanja ljudi i imovine,
- sigurnosnim udaljenostima između građevina i njihovom požarnom odjeljivanju,
- osiguranju pristupa i operativnih površina za vatrogasna vozila,
- osiguranju dostatnih izvora vode za gašenje,

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

Mjere zaštite zraka

Zaštita zraka treba se provoditi sukladno odredbama Zakona o zaštiti zraka i propisa donesenih temeljem Zakona.

Na području obuhvata UPU-a nije predviđena izgradnja izvora onečišćenja zraka.

Mjere zaštite od buke

Mjere zaštite od buke provode se sukladno odredbama Zakonom o zaštiti od buke (NN 30/09, 55/13, 153/13, 41/16, 114/18, 14/21.) i provedbenih propisa koji se donose temeljem Zakona.

Mjere zaštite i spašavanja

Pri izradi i donošenju prostornog plana obvezno je primjenjivati odredbe važećih propisa i dokumenata propisanih posebnim zakonom na kojima se temelje zahtjevi zaštite i spašavanja.

Mjere za umanjene posljedice i učinaka djelovanja katastrofa i velikih nesreća

Zahtjevi zaštite i spašavanja u dokumentima prostornog uređenja u slučaju potresa:

- konstrukcije svih planiranih građevina uskladiti sa zakonskim i podzakonskim propisima za predmetnu seizmičku zonu.
- osigurati dovoljno široke evakuacijske putove.

Građevine koje koristi veći broj različitih korisnika, kao i javno prometne površine, moraju biti građene ili uređene na način da se spriječi stvaranje arhitektonsko urbanističkih barijera.