

Naziv plana:

# **URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA NEIZGRAĐENOG I NEUREĐENOG DIJELA NASELJA BAŠKA VODA (1-2)**

## **PRIJEDLOG PLANA**

### **SAŽETAK ZA JAVNOST**



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 NEIZGRAĐENOG I NEUREĐENOG DIJELA NASELJA BAŠKA VODA (1-2)**

- 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. Telekomunikacije i elektroopkrbni sustav         | (1:1000) |
| 2.3. Vodnogospodarski sustav                          | (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**

---

## SAŽETAK ZA JAVNOST

# 1. POLAZIŠTA

## Položaj, veličina i obuhvat

Područje „Batva“ smješteno je sjeverno od središnjeg dijela naselja Baška Voda, južno od državne ceste D8 ima obuhvat oko 2,7 ha.

Obuhvaćeno građevinsko područje mješovite namjene (M1) koje je neizgrađeno i komunalno neopremljeno.

Obuhvat ovog dijela naselja se nalazi unutar prostora zaštićenog obalnog područja mora.



Slika 1. Obuhvat UPU- a 1-2 kako je utvrđen  
važećim PPU Općine Baška Voda

Obuhvat Plana odnosi se na pretežito neizgrađeno i neuređeno građevinsko područje naselja planirano za gradnju i uređenje pretežito stambenih građevina, smješteno južno od državne prometnice D8. Neuređeni i neizgrađeni dio naselja potrebno je opremiti prometnom i komunalnom infrastrukturom. Sukladno članku 185. Odredbi za provođenje važećeg PPUO Baška Voda utvrđeno je da je u obuhvatu UPU-a 1-2, odnosno njegovog istočnog dijela, obvezno je osigurati i nastavak postojeće prometnice (južno od č.z. 3735/9, 3735/6, 3735/8 i 3735/5) u smjeru jugoistoka i priključiti je na prometnicu „Put kuka“.

## Ocjena stanja u obuhvatu Urbanističkog plana

Zona je smještena južno od državne prometnice D8, pretežito je neizgrađena i neuređena. Komunalna infrastruktura je dostupna, obzirom da je zona smještena unutar građevinskog područja naselja Baška Voda.

Područje je djelomično opremljeno prometnom mrežom koja je neuvjetna, odnosno prometnice su uske i neodgovarajućih profila s neriješenim pješačkim pločnicima.

## Infrastrukturalna opremljenost

Obuhvaćeno područje je djelomično opremljeno prometnom i komunalnom infrastrukturnom mrežom.

## Ocjena mogućnosti i ograničenja razvoja

Prednosti uređenja naselja odnose se na komunalno i infrastrukturno uređenje područja naselja mješovite pretežito stambene namjene (nove kolne i pješačke površine, parkirališta, fekalna kanalizacijska mreža i dr.), detaljnije strukturiranje prostora naselja, osiguranje zelenih površina na građevnim česticama i uz naseljske prometnice i sl.

Ograničenja u organizaciji uređenja naselja, odnosno planiranju i uređenju prostora odnose se na potrebna znatna financijska ulaganja u infrastrukturu prvenstveno za fekalnu kanalizacijsku mrežu cijelog naselja te izvedbu kolnih prometnica.

## 2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

Osnovni ciljevi izrade Urbanističkog plana su:

- komunalno i infrastrukturno opremanje područja naselja mješovite pretežito stambene namjene,
- uređenje manje poslovne zone,
- uređenje i ozelenjavanje građevnih čestica.

Na području naselja prostorno rješenje omogućava gradnju novih građevina mješovite pretežito stambene i pretežito poslovne namjene, uređenje prometne mreže, zelenih površina i uređenje bujice, a koji podižu kvalitetu kako cijelog područja obuhvata tako i šireg područja.

Stvaranjem novih struktura ne ugrožavaju se posebne prirodne i krajobrazne vrijednosti područja, već se oblikuje primjerena urbana struktura.

## 3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

### PROGRAM GRADNJE I UREĐENJA PROSTORA

Program gradnje na području obuhvaćenom Urbanističkim planom proizlazi iz prostornog plana šireg područja, prvenstveno odredbi Prostornog plana uređenja općine Baška Voda.

Zonu treba dograditi prometnom i komunalnom infrastrukturom. Parkirališna mjesta se uz ona na građevnim česticama osiguravaju i na novom planiranom javnom parkiralištu.

### OSNOVNA NAMJENA PROSTORA

Urbanistički plan uređenja obuhvaća površinu veličine oko 2,7 ha.

NAMJENA POVRŠINA		POVRŠINA *	
		m2	%
1.	PRETEŽITO STAMBENA NAMJENA (S)	21980	80,2
2.	MJEŠOVITA NAMJENA (M2 - pretežito poslovna)	690	2,5
3.	POVRŠINA INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA (IS - trafostanica)	100	0,4
4.	JAVNO PARKIRALIŠTE (P) - koridor	320	1,2
5.	JAVNO VODNO DOBRO (V) - pravo služnosti puta	220	0,8
6.	JAVNE PROMETNE POVRŠINE - koridor	4090	14,9
U K U P N O (obuhvat Plana)		27400	100,0

\* površine su izračunate na temelju digitalnog premjera posebne geodetske podloge Urbanističkog plana u mjerilu 1:1000

## ISKAZ PROSTORNIH POKAZATELJA ZA NAMJENU, NAČIN KORIŠTENJA I UREĐENJA POVRŠINA

Prostorni pokazatelji za način korištenja i uređenja površina pojedinih građevnih čestica za gradnju građevina mješovite, pretežito stambene i pretežito poslovne namjene prikazani su u sljedećoj tablici:

<b>PRETEŽITO STAMBENA NAMJENA (S)</b>	
pov. građ. čest. min.	400 m2
kig maks.	0,3
kis nadzemni maks.	0,9
kis ukupni maks.	1,2
katnost maks.	Po+P(S)+2
visina pročelja maks.	9,2 m
zelene površine min.	30 %
max. 3 funkcionalne jedinice	

<b>MJEŠOVITA NAMJENA PRETEŽITO POSLOVNA (M2)</b>	
pov. građ. čest. min.	400 m2
kig maks.	0,3
kis nadzemni maks.	0,6
kis ukupni maks.	0,9
katnost maks.	Po+P(S)+1
visina pročelja maks.	7,2 m
zelene površine min.	20 %

## PROMETNA I ULIČNA MREŽA

Prikazane prometne površine o tvore mrežu koja osigurava kolni pristup ovom neizgrađenom građevinskom području kao i građevnim česticama za gradnju zgrada kao i pješačke površine.

Osnovnu prometnu mrežu čine glavna ulica, kolno pješačke (pristupne ulice) i pješačke površine.



**Državna cesta** DC 8 nalazi se sjeverno od obuhvata Urbanističkog plana (Zaštitni pojas državne ceste iznosi 25 m sa svake strane ceste).

**Glavna ulica** je nastavak postojećeg puta kojim se pristupa zoni i predstavlja okosnicu prometne mreže ovog dijela naselja. Za glavnu ulicu je utvrđen koridor od 7,2 m - 8,2 m.

**Kolno – pješačke ulice** imaju karakter pristupnih ulica te dovode promet do građevnih čestica. Za kolno pješačke ulice je utvrđen koridor od 5,0 m.

**Ostale pješačke površine** minimalne širine 2,0 m ne moraju nužno biti asfaltirane (utabane površine, stepeništa, ...)

### **Parkirališta**

Za zbrinjavanje prometa u mirovanju planom je predviđeno javno parkiralište kapaciteta 7 parkirnih mjesta za potrebe posjetitelja pretežito poslovne zone.

Promet u mirovanju unutar zahvata odnosno pojedine građevne čestice potrebno je riješiti izgradnjom parkirališnih površina (parkirališta) ili garaže u podrumskom dijelu zgrade. Parkirališta je moguće urediti na terenu.

Potreban broj parkirališnih mjesta (PM) u okviru građevne čestice je:

Stambene građevine (prema broju funkcionalnih/ stambenih ili poslovnih jedinica)	1,5 PM po 1 funkcionalnoj jedinici (stambenoj ili poslovnoj) ali ne manje od 2 PM na 100 m <sup>2</sup>  dozvoljene su maksimalno 3 funkcionalne jedinice
Poslovne građevine	rješava se na javnom parkiralištu južno od zone pretežito poslovne namjene

\* izračun broja PM uvijek je potrebno zaokružiti na prvi veći cijeli broj (ukoliko se dobije decimalni)

### **KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA**

Za napajanje električnom energijom planiranih potrošača planirana je gradnja nove trafostanice TS Batva 10/04kV koju je potrebno interpolirati u elektroopskrbni sustav.

Unutar svih građevnih čestica 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.

Moguće je korištenje **plina** kao energenta iz javne plinopskrbe (kada se steknu tehnički uvjeti).

Planiranu **distributivnu telekomunikacijsku kanalizaciju** (DTK) potrebno je priključiti na postojeću DTK iz najbližeg komutacijskog čvorišta.

Unutar područja potrebno je dograditi **vodoopskrbnu mrežu** za nove građevine, a priključenje pojedinih potrošača na vodoopskrbni sustav obvezno je izvršiti u skladu s posebnim uvjetima javnopravnih tijela.

U cilju efikasne **protupožarne zaštite**, potrebno je osigurati dovoljne količine vode iz javnog vodoopskrbnog sustava, te izvesti vanjsku hidrantsku mrežu koju čine nadzemni hidranti.

**Odvodnju otpadnih (fekalnih i oborinskih) voda** potrebno je riješiti razdjelnim kanalizacijskim sustavom, odnosno odvojeno zbrinuti fekalne i oborinske vode.

Unutar obuhvata Urbanističkog plana potrebno je izgraditi **fekalni kanalizacijski sustav** (gravitacijske i tlačne cjevovode, crpnu stanicu) koji je dio javnog fekalnog sustava. Fekalne otpadne vode cijelog naselja se preko sustava kolektora i crpnih stanica dovode do uređaja za pročišćavanje.

Do izgradnje fekalnog kanalizacijskog sustava omogućava se izgradnja **vodonepropusnih sabirnih jama** unutar građevnih čestica s odvozom prikupljenog efluenta putem ovlaštene osobe ili izgradnja **vlastitih uređaja za pročišćavanje**.

**Oborinske vode** s krovova zgrada („čiste“ oborinske vode) upustiti direktno u prirodni prijemnik. Oborinske vode s javnih prometnica potrebno je sakupiti putem slivnika u sustav oborinske kanalizacije te nakon pročišćavanja na uređaju (separator masti, ulja i taloga) upustiti u prirodni prijemnik (teren) putem upojnih površina.

## Uređenje vodotoka i voda

Na području obuhvata Plana nalazi se bujični vodotok. Planira se natkrivanje bujice (kolno pješačka ili pješačka ulica).

## UVJETI I NAČIN GRADNJE STAMBENIH GRAĐEVINA

### Pretežito stambena namjena (S)

Na površinama pretežito stambene namjene planirana je gradnja **pretežito obiteljskih stambenih građevina sa najviše tri (3) funkcionalne cjeline** od kojih je najviše jedna (1) funkcionalna cjelina poslovne namjene (turistički apartman) dok su najmanje 2 funkcionalne cjeline stambene namjene, te pomoćnih građevina.

**Mješovita, pretežito poslovna namjena (M2)**

Površina mješovite, pretežito poslovne namjene, površine oko 690 m<sup>2</sup>, namijenjena je uređenju poslovne zgrade uslužnog karaktera, npr. auto praonice s pratećim ugostiteljskim sadržajima.

**Površine infrastrukturnih sustava (IS)**

U obuhvatu plana planirana je gradnja trafostanice (TS Batva 10/0,4 kV).

**Javno vodno dobro (V)**

U obuhvatu Plana prikazan je postojeći vodotok (bujica) koje predstavlja javno vodno dobro, u naravi neregulirano korito. Inundacijski pojas uz rub korita od minimalno 3,0 m sa svake strane potrebno je ozeleniti, bez mogućnosti gradnje građevina.

**Postupanje s otpadom, opće mjere zaštite i mjere provedbe plana**

Postupanje s otpadom, opće mjere zaštite i mjere provedbe plana navedene su u Obrazloženju plana.