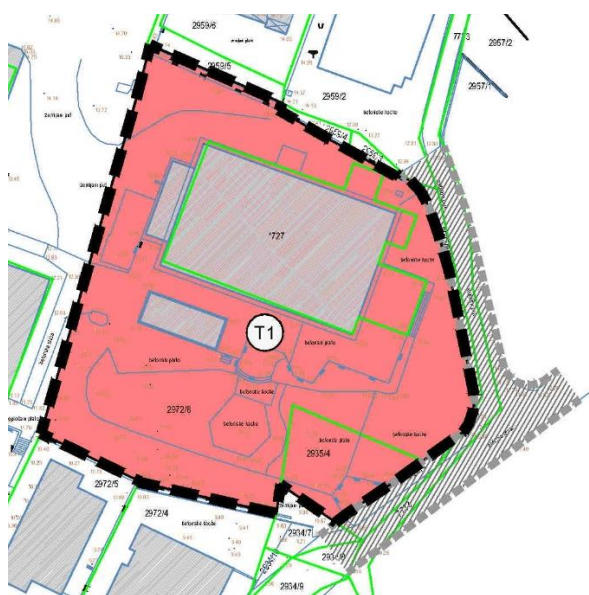


Naziv plana:

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

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
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

SAŽETAK ZA JAVNOST

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).

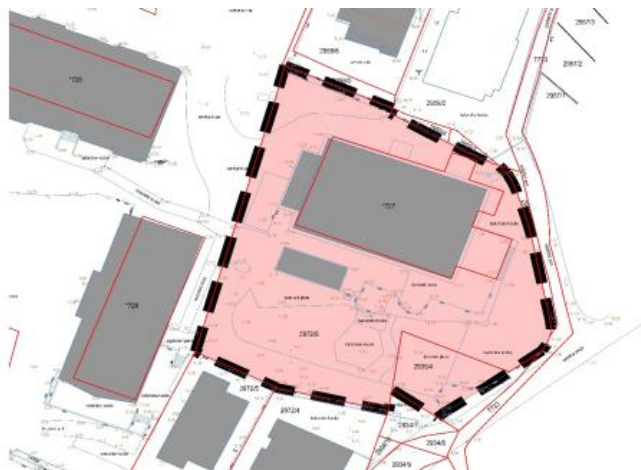
Sukladno članku 79. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“, broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 67/23., dalje u tekstu: Zakon) urbanistički plan uređenja donosi se obvezno za neuređene dijelove građevinskog područja naselja i za izgrađene dijelove tih područja planiranih za urbanu preobrazbu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

OBUHVAAT URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA

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

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 slijedeći:

- 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).

PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

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.

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 obavezan 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 prisanja na Zagrebačku ulicu (nerazvrstana prometnica) širine oko 6,5 m s jednostranim pješačkim nogostupom, te na istočnom dijelu uz kolno pješačku prometnicu 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.).

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.