

NAZIV PLANA: **IZMJENE I DOPUNE
URBANISTIČKOG PLANA
UREĐENJA NASELJA MASLINICA**

FAZA PLANA: **NACRT PRIJEDLOGA PLANA**



NARUČITELJ: **OPĆINA ŠOLTA**

IZRAĐIVAČ: **URBOS d.o.o. Split**
Biro za prostorno planiranje,
urbanizam i zaštitu okoliša

Split, veljača 2024. godine

NAZIV PLANA: **IZMJENE I DOPUNE
URBANISTIČKOG PLANA
UREĐENJA NASELJA MASLINICA**

FAZA PLANA: **NACRT PRIJEDLOGA PLANA**

NOSITELJ

IZRADE:

OPĆINA ŠOLTA

Jedinstveni UO Općine Šolta

Pročelnica: mr.sc.Nataša Nazor Jovović, dipl.iur.

IZRAĐIVAČ:

URBOS d.o.o. Split

Biro za prostorno planiranje, urbanizam i zaštitu okoliša

Direktor: Maja Madiraca, dipl.oec.

RADNI TIM

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

Maja Madiraca, dipl.oec.

Larisa Bačić, dipl.ing.građ.

Ivana Bubić, univ.spec.oec.

Mislav Madiraca, suradnik, manager EU fondova

Marina Pavičić, mag.ing.aedif.

mr.sc. Ivanka Milinarić, ovl.kraj.arh. - Konzervatorski elaborat za uređenje
zapadnog dijela kompleksa Dvorca Martinis Marchi

SADRŽAJ:

Izvod iz sudskog registra

Suglasnost za upis u sudski registar nadležnog Ministarstva

Rješenje o upisu u Imenik ovlaštenih arhitekata i inženjera u graditeljstvu za odgovornu osobu u pravnoj osobi (Gordana Radman, dipl.ing.arh.)

Imenovanje odgovornog voditelja

I. Tekstualni dio

ODREDBE ZA PROVOĐENJE (prijedlog Odluke)

ODREDBE ZA PROVOĐENJE (pročišćeni tekst, radno)

II. Grafički dio

Kartografski prikazi:

1.	KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA	1:2000
1.a	KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA	1:1000
2.	PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA	
2.1.	Prometni sustav	1:2000
2.1.a	Prometni sustav	1:1000
2.5.	Vodnogospodarski sustav - odvodnja	1:2000
2.5.a	Vodnogospodarski sustav – odvodnja	1:1000
3.	UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA	
3.1.	Uvjeti korištenja – područje posebnih uvjeta korištenja	1:2000
3.1.a	Uvjeti korištenja – područje posebnih uvjeta korištenja	1:1000
3.2.	Oblici korištenja	1:2000
3.2.a	Oblici korištenja	1:1000
3.3.	Način gradnje	1:2000
3.3.a	Način gradnje	1:1000
4.	UVJETI GRADNJE	1:2000
4.a	UVJETI GRADNJE	1:1000

Detalnija razrada u obuhvatu Izmjena i dopuna UPU-a u mjerilu 1:1000 (HTRS projekcija)

III. Obvezni prilozi

OBRAZLOŽENJE

I TEKSTUALNI DIO

- *Izvod iz sudskog registra*
- *Suglasnost za upis u sudski registar nadležnog Ministarstva*
- *Rješenje o upisu u Imenik ovlaštenih arhitekata i inženjera u graditeljstvu za odgovornu osobu u pravnoj osobi (Gordana Radman, dipl.ing.arh.)*
- *Imenovanje odgovornog voditelja izrade Nacrta prijedloga izmjena i dopuna urbanističkog plana uređenja naselja Maslinica*



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:

4 Split (Grad Split)
Karamanova 11

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 nacрта (projektiranje) objekata, nadzor nad gradnjom;
- 3 * - Izrada nacрта 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

PRAVNI ODNOSI:



IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

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:

	Predano	God.	Za razdoblje	Vrsta izvještaja
eu	28.04.22	2021	01.01.21 - 31.12.21	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
eu /	30.06.2009	elektronički upis
eu /	21.06.2010	elektronički upis
eu /	29.06.2011	elektronički upis
eu /	30.06.2012	elektronički upis
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



IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

Upise u glavnu knjigu proveli su:

RBU Tt	Datum	Naziv suda
eu /	30.06.2020	elektronički upis
eu /	24.06.2021	elektronički upis
eu /	28.04.2022	elektronički upis

Sudska pristojba po Tbr. 29. st. 3. Uredbe o tarifi sudskih pristojbi (NN br. 53/19 i 92/21), za izvadak iz sudskog registra u iznosu od 5.00 Kn / 0.66 € (fiksni tečaj konverzije 7.53450) naplaćena je elektroničkim putem.



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

Broj zapisa: 00SQd-M49S9-t08dP-TJlg1-QFKV5
Kontrolni broj: elhcp-vzKdF-54Ccp-PiXWO

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 ZAŠTITE OKOLIŠA,
PROSTORNOG UREĐENJA I
GRADITELJSTVA

10000 Zagreb, Ulica Republike Austrije 20
Tel: 01/37 82-444 Fax: 01/37 72-822

Uprava za prostorno uređenje

Klasa : UP/I-350-02/07-07/20

Urbr.: 531-06-06-2

Zagreb, 12. veljače 2007.

Ministarstvo zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva, povodom zahtjeva URBOS d.o.o. iz Splita, Solurat 22, zastupanog po direktoru: Gordana Radman, dipl.ing.arh., za izdavanje suglasnosti za obavljanje stručnih poslova prostornog uređenja, na temelju odredbe članka 8.a stavka 1. Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine", br. 30/94, 68/98, 61/00, 32/02 i 100/04), donosi

RJEŠENJE

I. **URBOS d.o.o. - u iz Splita, Solurat 22**, daje se suglasnost za obavljanje **svih stručnih poslova prostornog uređenja**: izrade svih prostornih planova i stručnih podloga za izdavanje lokacijskih dozvola.

II. Pravna osoba iz točke I. izreke ovoga rješenja dužna je Ministarstvu zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva dostaviti obavijest i dokumentaciju o naknadnoj promjeni uvjeta značajnih za davanje ove suglasnosti najkasnije u roku od 30 dana od dana nastanka promjene.

III. Suglasnost iz točke I. izreke ovoga rješenja oduzet će se ako pravna osoba prestane ispunjavati uvjete propisane za davanje suglasnosti ili ako stručne poslove prostornog uređenja obavlja protivno propisima koji uređuju prostorno uređenje.

Obrazloženje

URBOS d.o.o. iz Splita, Solurat 22, podnio je ovom Ministarstvu zahtjev za davanje suglasnosti za obavljanje svih stručnih poslova prostornog uređenja: izrade svih prostornih planova i stručnih podloga za izdavanje lokacijskih dozvola.

Uz zahtjev je priložio sve dokaze propisane člankom 3. Pravilnika o davanju i oduzimanju suglasnosti za obavljanje stručnih poslova prostornog uređenja ("Narodne novine", br. 21/06 i br.53/06) i to za slijedeće zaposlenike:

- Gordana Radman, dipl.ing.arh., ovlaštteni arhitekt, br.ovl. 2416,
- Katarina Puljić, dipl.ing.arh., ovlaštteni arhitekt, br.ovl. 3206,
- Mihovil Antičević, dipl.ing.arh.,
- Larisa Bačić, dipl.ing.grad.,
- Ivica Banović, dipl.ing. prometa,

Uvidom u navedenu dokumentaciju utvrđeno je da podnositelj zahtjeva ispunjava sve uvjete za izdavanje zatražene suglasnosti, propisane odredbama članka 2. stavka 1. navedenog Pravilnika.

Slijedom izloženog, a na temelju odredbe članka 202. stavak 1. Zakona o općem upravnom postupku preuzetog Zakonom o preuzimanju Zakona o općem upravnom postupku u Republici Hrvatskoj ("Narodne novine", br. 53/91 i 103/96 - Presuda Ustavnog suda), riješeno je kao u točki I. izreke ovoga rješenja.

U točki II. izreke ovoga rješenja odlučeno je u skladu s člankom 7. stavkom 3. Pravilnika o davanju i oduzimanju suglasnosti za obavljanje stručnih poslova prostornog uređenja.

Upozorenje iz točke III. izreke ovoga rješenja u skladu je s člankom 8.a Zakona o prostornom uređenju.

Upravna pristojba u državnim biljezima u iznosu od 70 kn po TAR. br. 1. i 2. Tarife upravnih pristojbi Zakona o upravnim pristojbama ("Narodne novine", br. 8/96 i 110/04) naljepljena je na zahtjevu i poništena je.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Ovo rješenje je konačno u upravnom postupku, te se protiv njega ne može izjaviti žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred Upravnim sudom Republike Hrvatske.

Upravni spor pokreće se tužbom koja se podnosi u roku od 30 dana od dana dostave ovog rješenja i predaje se neposredno ili preporučeno poštom Upravnom sudu Republike Hrvatske.



Dostaviti:

1. URBOS d.o.o., Split, Solurat 22,
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 ovlašteni 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 ovlašteni 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. ~~Karamanova~~ 11, 21000
Split, Hrvatska,
Tel: 399-870, fax: 399-875, e-mail: gordana.radman@urbos.hr
Račun broj: 2360000-1101333735, MB 3911314, MBS 060095200, OIB 01409263192



Split, siječanj 2023. godine

Na temelju članka 113. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine, br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 67/23) za odgovornog voditelja izrade Nacrta prijedloga Izmjena i dopuna urbanističkog plana uređenja Izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja Maslinica, imenuje se:

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

Tehnički direktor:

Maja Madiraca, ~~dipl.pec.~~



URBOS
d.o.o. SPLIT

ODREDBE ZA PROVOĐENJE

- Prijedlog Odluke
- Pročišćeni tekst, radno

KARTOGRAFSKI PRIKAZI

1.	KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA	1:2000
1.a	KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA	1:1000
2.	PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA	
2.2.	Prometni sustav	1:2000
2.1.a	Prometni sustav	1:1000
2.5.	Vodnogospodarski sustav - odvodnja	1:2000
2.5.a	Vodnogospodarski sustav – odvodnja	1:1000
3.	UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA	
3.2.	Uvjeti korištenja – područje posebnih uvjeta korištenja	1:2000
3.1.a	Uvjeti korištenja – područje posebnih uvjeta korištenja	1:1000
3.2.	Oblici korištenja	1:2000
3.2.a	Oblici korištenja	1:1000
3.3.	Način gradnje	1:2000
3.3.a	Način gradnje	1:1000
4.	UVJETI GRADNJE	1:2000
4.a	UVJETI GRADNJE	1:1000

Detaljnija razrada u obuhvatu Izmjena i dopuna UPU-a u mjerilu 1:1000 (HTRS TM/96 projekcija)

OBRAZLOŽENJE

SADRŽAJ

1. POLAZIŠTA

- 1.1. Pravna osnova
- 1.2. Zahtjevi javnopravnih tijela
- 1.3. Razlozi za izradu i donošenje

2. POLOŽAJ, ZNAČAJ I POSEBNOSTI DIJELA NASELJA, ODNOSNO DIJELA NASELJA U PROSTORU NASELJA MASLINICE

3. OCJENA STANJA, MOGUĆNOSTI I OGRANIČENJA RAZVOJA

4. CILJEVI I PROGRAMSKA POLAZIŠTA

5. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

- 5.1. Program gradnje i uređenja prostora
- 5.2. Osnovna namjena prostora
- 5.3. Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenja površina
- 5.4. Prometna i ulična mreža
- 5.5. Komunalna infrastrukturna mreža
- 5.6. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora
- 5.7. Sprječavanje nepovoljna utjecaja na okoliš

1. POLAZIŠTA

Izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja naselja Maslinice („Službeni glasnik općine Šolta“, broj 1/13, 8/15 i 8/20), u nastavku teksta: Izmjene i dopune UPU naselja Maslinice, izradila je tvrtka URBOS d.o.o. Split – Biro za prostorno planiranje, urbanizam i zaštitu okoliša uz suradnju nadležnih službi Općine Šolta.

Izmjene i dopune sadržane su u elaboratu „Izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja naselja Maslinica“ i sastoje se od slijedećih dijelova:

I. Tekstualni dio

ODREDBE ZA PROVOĐENJE

II. Grafički dio

Kartografski prikazi u mjerilu 1:2000 i detaljnija razrada u mjerilu 1:1000 u HTRS TM/96 projekciji (za obuhvat izmjena i dopuna).

III. Obvezni prilozi

OBRAZLOŽENJE

1.1 Pravna osnova

Pravna osnova za izradu i donošenje Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja naselja Maslinica (u daljnjem tekstu „Izmjena i dopuna UPU naselja Maslinica“) su:

- članci 89. i 110. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“, broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23. u daljnjem tekstu „Zakon“),
- Pravilnik o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova („Narodne novine“ broj 106/98, 39/04, 45/04 - ispravak, 163/04 i 135/10),
- Zajednička Odluka o izradi Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja naselja Maslinica i s tim u vezi Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Šolta (Službeni glasnik Općine Šolta broj 15/22.),
- ostali važeći propisi iz područja prostornog uređenja i posebni propisi,
- Statut općine Šolta („Službeni glasnik općine Šolta“, broj:6/21.)

Nositelj izrade Izmjena i dopuna UPU-a je Jedinostveni upravni odjel Općine Šolta.

1.2. Zahtjevi javnopravnih tijela

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

1. HAKOM, KLASA: 350-05/21-01/96, URBROJ: 376-05-3-22-03 od 23. prosinca 2022; ukazuje se na smjernice za izgradnju nove i rekonstrukciju - širenje postojeće elektroničke komunikacijske infrastrukture.

-
2. MINISTARSTVO UNUTARNJIH POSLOVA, Ravnateljstvo civilne zaštite, PU civilne zaštite Split, KLASA: 350-02/21-01/58, URBROJ: 511-01-366-22-4, od 22. prosinca 2022; ukazuje se na primjenu Odredbi važećih propisa i dokumenata propisanih posebnim zakonom.
 3. MINISTARSTVO UNUTARNJIH POSLOVA, Ravnateljstvo civilne zaštite, PU civilne zaštite Split, Služba inspekcijskih poslova Split; KLASA: 245-02/22-03/12721, URBROJ: 511-01-368-23-2, od 2. siječnja 2023; dati su posebni uvjeti građenja iz područja zaštite od požara na temelju članka 23. Zakona o zaštiti od požara (NN 92/2010).
 4. HRVATSKE VODE, KLASA: 350-02/22-01/0000402, od 05.01.2023; propisano je da je prilikom izrade Plana potrebno predvidjeti sve do sada propisane mjere i do sada prihvaćena rješenja vezana uz zaštitu od štetnog djelovanja voda i poplava, korištenje voda, te za zaštitu voda i priobalnog mora od onečišćenja koje može izazvati planirano korištenje prostora. Rješenja vezana za korištenje voda te za zaštitu voda i priobalnog mora od onečišćenja trebaju biti usklađeni s važećim PP Splitsko-dalmatinske županije na koji su HV dale suglasnost kao i s podacima, mišljenjima i sl. stručnih službi Općine te nadležne tvrtke Vodovod i kanalizacija Split.
 5. RH, MINISTARSTVO GOSPODARSTVA I ODRŽIVOG RAZVOJA, UPRAVA ZA ZAŠTITU PRIRODE (KLASA: 352-07/22-03/237, URBROJ: 517-10-2-3-23-2), Zagreb, 10. siječanj 2023., navodi da nema zakonsku pretpostavku za izdavanje uvjeta zaštite prirode sukladno Zakonu o zaštiti prirode već sudjeluje u postupku prethodne ocjene prihvatljivosti strategije, plana i programa za ekološku mrežu.
 6. SDŽ, UO za zaštitu okoliša, komunalne poslove, infrastrukturu i investicije, KLASA. 350-01/22-0001/0075, URBROJ: 2181/1-10/14-23-0002 od 04. siječnja 2023; date su smjernice za izradu Izmjena i dopuna UPU-a vezane za zaštitu okoliša, morskog područja i krajobraznih vrijednosti.

1.3. Razlozi za izradu i donošenje

Osnovu za pokretanje postupka Izmjena i dopuna UPU-a naselja Maslinica, sukladno zajedničkoj Odluci o izradi Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja naselja Maslinica i s tim u vezi Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Šolta (Službeni glasnik Općine Šolta broj 15/22.) čine slijedeći razlozi:

- 1) H.L. DVORAC d.o.o. koji upravlja hotelom baština Martinis Marchi s pripadajućim parkom i marinom iskazao je interes za povećanjem ugostiteljsko turističkih kapaciteta radi proširivanja turističke ponude i podizanja rentabilnosti kompleksa.
- 2) U svezi sa stavkom 1. za područje parka zapadno od kompleksa dvorca Martinis – Marchi, odnosno postojeće ugostiteljsko turističke namjene, izrađen je Konzervatorski elaborat za uređenje zapadnog dijela kompleksa dvorca Martinis-Marchi. Konzervatorskim elaboratom analiziran je povijesni i prostorni razvoj površine zapadno od dvorca Martinis-Marchi, te su analizirane njene tipološke karakteristike kao i kulturno-povijesne vrijednosti. Na Konzervatorski elaborat se očitovalo Ministarstvo kulture, Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Splitu (Klasa: 612-

08/18-01/1674, Ur.broj: 532-04-02-15/11-18-2) od 4. svibnja 2018. godine. U tom očitovanju je, između ostalog, navedeno i sljedeće:

„Sustav mjera zaštite i smjernice za oblikovanje površine zapadno od Dvorca Martinis – Marchi predložene ovim elaboratom temeljem konzervatorske analize, valorizacije i opisa postojećeg stanja, prihvaćaju se te ih ocjenjujemo kvalitetnom podlogom za donošenje konzervatorskih smjernica i posebnih uvjeta za izradu projekta.“ U tom smislu navedeni Konzervatorski elaborat predstavlja polazište za uređenje i novu gradnju ugostiteljsko - turističkih sadržaja na području današnjega parka.

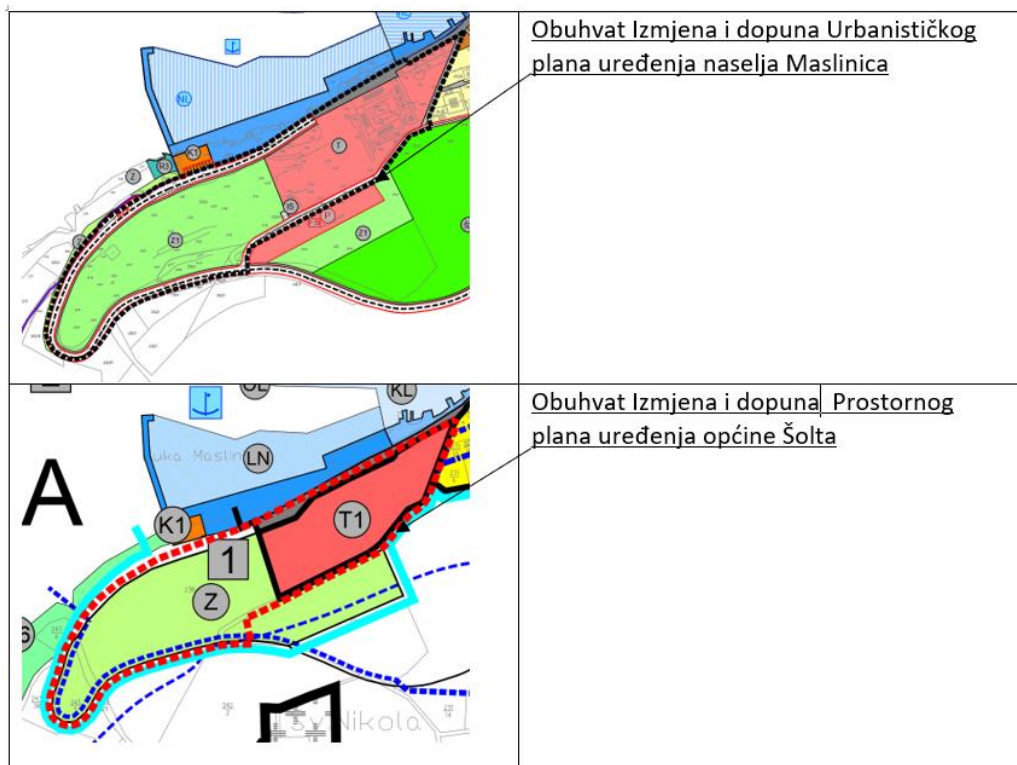
- 3) Pokrenut je postupak izrade izmjena i dopuna UPU-a i s tim u vezi izrade izmjena i dopuna PPUO-a radi promjene namjene površine na području zapadno od postojeće ugostiteljsko turističke namjene.

Izmjena i dopuna UPU-a u predmetnom obuhvatu razrađena je i na digitalnoj geodetskoj podlozi u HTRS sustavu.

1.4. Obuhvat izmjena i dopuna UPU-a naselja Maslinica

Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja naselja Maslinica (u daljnjem tekstu: Izmjena i dopuna UPU) obuhvaća postojeću ugostiteljsko turističku namjenu (hotel T1) i zonu javnog parka (Z1), a omeđeno državnom cestom D110 (sjeverno, zapadno i južno) i pješačkim putem na istoku, odnosno obuhvaćene su k.č. 238/2, 238/9, 231/19, 234/1, 234/2, 231/3 i 238/4, 237 k.o. Donje Selo.

Granice obuhvata izmjena i dopuna UPU-a date su na kartografskim prikazima u mjerilu 1:2000 (detaljniji obuhvat izračunat je na temelju geodetske podloge u HTRS TM/96 sustavu 1:1000) i iznosi oko 2,45 ha). Područje izmjena i dopuna UPU-a nalazi se u građevinskom području naselja Maslinica.



Izvor: Prikaz obuhvata na važećim kartografskim prikazima PPUO Šolte i UPU Maslinice (izvod)

2. POLOŽAJ, ZNAČAJ I POSEBNOSTI DIJELA NASELJA

2.1. Ocjena stanja u obuhvatu Izmjena i dopuna

Zaštitne zelene površine (Z) zapadno od ugostiteljsko turističke namjene T1 (kako je određeno u PPUO) ili površina javnog parka – Z1 (kako je određeno u UPU naselja Maslinica) predstavlja dio naselja unutar prostora ograničenja zaštićenog obalnog područja. To je i okvir povijesnog razvoja parka kao izvorne granice kompleksa utvrđenog dvorca Martinis - Marchi, koji je kroz tri stoljeća doživio niz promjena u funkcionalnom smislu, smanjujući se do današnje površine. Zelena površina se sada nalazi na k.č. 238/2 i k.č. 238/9 k.o. Donje Selo.

Predmetne čestice (238/2 i k.č. 238/9) nalaze se unutar granica zone "A" kulturno-povijesne cjeline Maslinice, zaštićene kao kulturno dobro Rješenjem Ministarstva kulture Klasa: UP/I-612-08/12-06/0148, Ur.broj: 532-04-01- 01/3-12-1 od 30. kolovoza 2012. godine.

Dvorac Martinis Marchi pojedinačno je zaštićeno kulturno dobro Rješenjem Ministarstva kulture Klasa: UP/I-612-08/10-06/0388, Urbroj:532-04-01 01/4-10-1 od 12. listopada 2010. godine.

Današnje stanje vegetacije unutar parka koji se razmatra je nepovoljno. Dominira alepski bor koji je prorijeđen i u lošem stanju, pa je upitno daljnje očuvanje te vegetacije. Dio parka uz Dvorac je uređen i to s istočne i zapadne strane. Također je uređena zelena površina uz susjednu marinu.

Kompleks Dvorca je primjereno obnovljen i prenamijenjen u hotel, a na obali izgrađena marina. Sadržaji obnovljenog Dvorca, danas hotela baština sa uređenom marinom, predstavljaju značajan i kvalitetni iskorak u turističkoj ponudi Maslinice i otoka Šolte, po čemu su otok i samo naselje postali prepoznatljiva turistička destinacija. Sadašnji obnovljeni kompleks Dvorca sa marinom ostvario je pozitivne ekonomske efekte i za ostale ugostiteljsko turističke sadržaje u mjestu Maslinica kao i otvorio potrebna nova radna mjesta što je zajednički interes lokalne zajednice i općine Šolta.

Devastirano stanje vegetacije unutar parka i iskazana potreba za poboljšanjem ugostiteljsko - turističkih sadržaja radi daljnjeg jačanja i održivosti turističke ponude, ukazuje na neophodnost intervencija i unutar parka u skladu s konzervatorskim uvjetima, odnosno Konzervatorskim elaboratom za uređenje zapadnog dijela kompleksa dvorca Martinis - Marchi.

2.2. Povijesni pregled razvoja kompleksa

Povijesni pregled nastanka dvorca Martinis - Marchi prikazan je u elaboratu Konzervatorskog elaborata za uređenje zapadnog dijela kompleksa Dvorca Martinis Marchi iz kojega su preuzeti podatci o nastanku kompleksa.

Naselje Maslinica nastaje početkom 18. stoljeća, kao organizirano naselje u koje se naseljavaju stanovnici iz Dalmatinske zagore, Zaostroga i Prugova. Braća Ivan Petar, Juraj i Ivan Marchi zatražili su od mletačkog providura Alvisa Mocenige III. dozvolu za izgradnju kule, a oko nje sela s crkvom, uz obavezu obrane luke i unutrašnjosti otoka u slučaju napada. Šolta je bila i značajan posjed grada Splita, izvor prihoda i dobara prikupljenih od kolonata, pribežište u slučaju epidemija i oružanog napada, ali i depopularizirana zbog ranijih gusarskih napada i odvođenja stanovnika u roblje. Mletačka vlast i Split dodjeljuju zemlju za organizaciju naselja

1703. godine, a 1706. je izgrađena zavjetna crkvića sv. Nikole na strateškom mjestu koje je služilo i za izviđanje kretanja brodova u susjednim uvalama i kanalu. Godine 1708. je završena gradnja dvorca, koji je planiran poput vojne utvrde s prostranim unutarnjim dvorištem i istaknutom četverokatnom kulom u začelju. Po vanjskim zidovima nalaze se brojni otvori puškarnica u obliku ključanice, otvori za topove te stražarnica na sjeverozapadnom uglu. Ivan Petar Marchi nije imao nasljednike te ostavlja imanje nećakinji Vicenzi udanoj za Ivana Martinisa. Prema protokolu čestica zgrada za katastarsku općinu Donje Selo iz 1830. godine, dvorac i crkva su u vlasništvu njihova sina Aleksandra Martinisa. Katastarski snimak iz 1830. godine pokazuje šumski sklop s lijeve i desne strane dvorca i bunar uz rub sjeverne šetnice dvorišta. Martinis se ženi djevojkom iz plemićke obitelji Alberti, tako je jedan od posljednjih vlasnika dvorca 1856. godine bio conte Petar degli Alberti, načelnik Šolte u dva navrata, koji je proveo romantičarsku obnovu dvorca izgradivši jedinstveni zid s gibelinskim kruništem koji je obuhvatio i park. Na zapadnom krilu dvorca podignuta je terasa te su otvorena vrata prema parku. Alberti je nastojao uvesti suvremenu poljoprivrednu praksu, unaprijeđivao je proizvodnju meda te uveo kulturu buhača na Šoltu iz obližnjeg Okruga. Bio je zaslužan za prvu racionalno uređenu vapnenicu ("tvornica") vlasnika baruna Jurja Vranyczany - Dobrinovića koja je umjesto drva koristila ugljen, a bila smještena u uvali Šešula. Međutim, unatoč dobrim razvojnim idejama, nije uspio u gospodarenju imanjem, čemu je vjerojatno doprinijela i vinska klauzula, pada u dugove, doživljava propast te se rasprodaje vrijedan inventar, a sam dvorac prodan je Karlu Bayu krajem 19. stoljeća.

Dvorac se 60.-ih godina 20. stoljeća prenamjenjuje i neprimjereno rekonstruira za potrebe hotela Avlija. U zapadnom su krilu zazidana vrata i srušena terasa kojom se izlazilo prema parku. Srušena je sjeverozapadna stražarnica i zamijenjena betonskom. Izgradnjom hotelske kuhinje ukopavanjem u kamenu podlogu dvorca, uništena je retencija izvorske vode. U parku je izgrađena ljetna terasa za ples.

Suvremenom obnovom 2004. godine provedena je restauracija koja je vratila izvornost dvorcu prema stanju iz 1709. godine. Mjesto impluvija, koji je služio kao retencija vode za napajanje konja, iskorišteno je za bazen. Obnovljeno je i originalno stubište te je vraćena drvena krovna konstrukcija izvornog oblika. Neposredni prostor uz istočni i zapadni dio dvorca je krajobrazno uređen na suvremen način, a preostali dio u zapadnom dijelu zadržan je kao površina s autohtonom vegetacijom.

Nekada je Maslinica bila strateški važno mjesto za obranu plovnoga puta prema Splitu, stoga je formirano naselje čiji su stanovnici zahvaljujući povoljnim klimatskim uvjetima osigurali osnovna sredstva za život uzgojem maslina, vinove loze, stoke, nabiranje ogrjeva te proizvodnjom meda. I danas je Maslinica na važnom pomorskom pravcu, no to je danas gospodarski značajni pravac nautičkog turizma. Povoljna lokacija zaštićene uvale omiljeno je privezište jedrilčara na rutama po srednje dalmatinskim otocima.

2.3. Postojeća zakonska zaštita i Prostorno – planska dokumentacija

Zakonska zaštita

Temeljem Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara *NN* 69/99, 151/03, 157/03- ispravak, 87/09, 88/10, 61/11, 25/12, 136/12, 157/13, 152/14, 98/15, 44/17, kompleks dvorca zaštićen je u okviru zaštićene kulturno-povijesne ruralne cjeline Maslinica, oznaka dobra Z-5761 i u obuhvatu pojedinačnoga kulturnog dobra – Dvorac Martinis-Marchi, oznaka dobra Z- 4771.

Zaštićeno kulturno dobro Kulturno – povijesna ruralna cjelina Maslinica na otoku Šolti obuhvaća čestice parka 238/2, 238/9, 231/3, u zoni A potpune zaštite povijesnih struktura, "Kulturno povijesno ruralna cjelina Maslinica" nepokretno kulturno dobro - kulturno povijesna cjelina Z- 5761.

U zoni A nalaže se cjelovita zaštita povijesnih struktura uz poštivanje tradicije i funkcije prostora i njegovih sadržaja. Dvorac Martinis - Marchi u Maslinici na otoku Šolti, zaštićen je i kao pojedinačno kulturno dobro oznake Z-4771. Zaštita dvorca ne obuhvaća čestice parka, ali su Dvorac i park povezani u načinu korištenja i ambijentalnoga upotpunjavanja.

Za područje parka zapadno od kompleksa dvorca Martinis – Marchi, odnosno postojeće ugostiteljsko turističke namjene, izrađen je Konzervatorski elaborat za uređenje zapadnog dijela kompleksa dvorca Martinis-Marchi. Konzervatorskim elaboratom analiziran je povijesni i prostorni razvoj površine zapadno od dvorca Martinis-Marchi, te su analizirane njene tipološke karakteristike kao i kulturno-povijesne vrijednosti. Na Konzervatorski elaborat se očitovalo Ministarstvo kulture, Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Splitu (Klasa: 612-08/18-01/1674, Ur.broj: 532-04-02-15/11-18-2) od 4. svibnja 2018. godine. U tom očitovanju je, između ostalog, navedeno i sljedeće:

„Sustav mjera zaštite i smjernice za oblikovanje površine zapadno od Dvorca Martinis – Marchi predložene ovim elaboratom temeljem konzervatorske analize, valorizacije i opisa postojećeg stanja, prihvaćaju se te ih ocjenjujemo kvalitetnom podlogom za donošenje konzervatorskih smjernica i posebnih uvjeta za izradu projekta.“

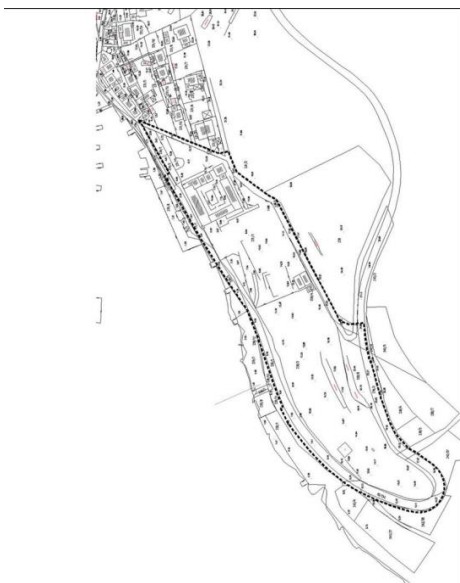
U tom smislu navedeni Konzervatorski elaborat predstavlja polazište za uređenje i novu gradnju ugostiteljsko - turističkih sadržaja na području današnjega parka.

Prostorno-planska dokumentacija

Za područje obuhvata izmjena i dopuna UPU-a vrijedi prostorno-planska dokumentacija:

- Prostorni plan uređenja općine Šolta („Službeni glasnik općine Šolta“, br: 06/06, 05/10, 09/10, 2/12, 9/15, 26/15, 23/16, 3/17- pročišćeni tekst, 9/18, 11/19);
- Urbanistički plan uređenja Maslinica („Službeni glasnik općine Šolta“, br. 1/13 i 8/15, 8/20);
- Detaljni plan uređenje turističke zone Maslinica „Službeni glasnik općine Šolta“, br: 5/02, 6/03 i 9/05) je na temelju provedenog postupka stavljen izvan snage što je objavljeno u Sl. Glasilu Općine Šolta br. 16/23. Detaljni plan imao isti obuhvat kakav je i obuhvat predmetnih izmjena i dopuna UPU-a Maslinica.

Grafički prikaz obuhvata DPU-a koji je u zakonskom postupku stavljen izvan snage



Urbanističkim planom uređenja Maslinica („Službeni glasnik općine Šolta“, br. 1/13 i 8/15), određuje se:

„UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI

Ugostiteljsko-turistička namjena

Članak 21. (1) Ugostiteljsko turistička zona (T1) obuhvaća –zaštićeni dvorac Maritnis Marchi, koji je rekonstruiran u hotel s pripadajućim zelenim i parkovskim površinama te pratećim sadržajima. Za površinu dvorca i javnog parka određeno je urbano pravilo 1b (uža povijesna jezgra naselja Maslinica – dvorac Martinis Marchi).;

UVJETI UREĐENJA JAVNIH ZELENIH POVRŠINA

Članak 67.

Javni park (Z1) je planiran na tri lokacije; zapadno od kompleksa dvorca Martinis Marchi, odnosno ugostiteljsko turističke zone T1, uz prostore poslovne namjene u središnjem dijelu naselja (Dolac) te na južnom dijelu obuhvata Urbanističkog plana u smjeru uvale Šešula.

Javni park se uređuje primjereno položaju i krajobraznim vrijednostima područja a dopušta se gradnja infrastrukturnih i komunalnih objekata i uređaja te drugih sadržaja.

U okviru javnog parka (Z1) zapadno od dvorca Martinis-Marchi, radi osiguranja željenog karaktera parka, njegovog korištenja i održavanja, Urbanističkim planom se dopušta hortikulturno uređenje i obnova parka, uređenje pješačkih staza, suhozida i zidića, izgradnja sustava za navodnjavanje i ambijentalnih vodenih površina, sustava za zaštitu od požara, postavljanje odgovarajuće javne rasvjete te ostale komunalne i urbane opreme. U zapadnom dijelu parka dopušta se obnova ranijih sadržaja, ne nužno na istom mjestu zbog promjene konfiguracije terena tijekom vremena. Obnova podrazumijeva uređenje prizemnih građevina bara, sanitarija i skladište te uređenje otvorenih ili dijelom natkrivenih platoa. Omogućava se rekonstrukcija postojećeg rasadnik – staklenika za uzgoj agruma i rasadnog bilja u postojećoj površini. Sve građevine moraju biti uklopljene u konfiguraciju terena i maksimalne građevinske (bruto) površine 150 m². Hortikulturno uređenje parka može obuhvatiti rješenje s vodenim površinama (bazeni, ribnjak i sl.). Za uređenje parka obvezan je projekt hortikulturnog uređenja.

MJERE ZAŠTITE PRIRODNIH CJELINA

Članak 70.

Unutar obuhvata Urbanističkog plana nalazi se prirodno dobro PARK MARTINIS MARCHI

ZAŠTIĆENI KRAJOLIK, koji obuhvaća borovu šumu uz dvorac Martinis - Marchi.

Smjernice uređenja i zaštite obuhvaćaju slijedeće: - Borovu šumu izvan uređenog dijela potrebno je urediti uz dopunu sastojine te redovito održavanje, - Potrebno je daljnje uređenje parka uz Dvorac, te hortikulturno uređenje i obnavljanje zaštitne šume. Omogućava se rekonstrukcija građevina u parku koje su služile kao kafe bar, plesni podij, rasadnik za zelenilo i drugo i to najviše do 150 m². Hortikulturno uređenje parka može obuhvatiti rješenje s vodenim površinama. - U parku i uokolo njega nisu dozvoljeni nikakvi radovi koji bi ga u bilo kojem smislu mogli ugroziti. - Za bilo kakvu aktivnost u svrhu uređenja parka potrebno je od nadležne konzervatorske službe te od Uprave za zaštitu prirode ishoditi sve potrebne suglasnosti.

Promjenom vlasništva (k.č. 238/2 je u privatnom vlasništvu) ne može se planirati izgradnja javnoga parka, već je uređenje područja potrebno prilagoditi namjeni (T) sa dominantno uređenim zelenim i parkovnim površinama, sukladno prihvaćenom Konzervatorskom elaboratu i usvojenoj Zajedničkoj Odluci o izradi.“

Stoga, nužno je uskladiti postojeću Prostorno-plansku dokumentaciju s novim stanjem imovinsko-pravnih odnosa te izmijeniti navedene odredbe na način da se primjenom smjernica prihvaćenog Konzervatorskog elaborata danas prilično zapušteno zemljište sa stablašicama prenamijeni i oblikuje po mjeri ambijentalnog i funkcionalnog upotpunjavanja.

3. OCJENA STANJA, MOGUĆNOSTI I OGRANIČENJA RAZVOJA

Smještaj na atraktivnom prostoru u uvali naselja Maslinica u kontaktu sa zaštićenim Dvorcem s kojim čini neraskidivu ambijentalnu cjelinu, te u kontaktu sa suvremeno oblikovanom marinom, osim prednosti postavlja i visoke zahtjeve u uređivanju ovog prostora. Izgradnju je potrebno planirati primjerenom tipologijom koja će sačuvati i istaknuti kvalitetu prostora te neće narušiti temeljne zahtjeve zaštićene kulturno - povijesne baštine, dvorca Martinis – Marchi.. Potrebno je sačuvati i naglasiti kulturno povijesne, prirodne i ambijentalne vrijednosti predmetnog područja. Cilj je ostvariti cjelovitost i prepoznatljivost prostorne strukture, odnosno stvoriti prostor najvišeg standarda uz očuvanje kulturnih i prirodnih vrijednosti.

Po samoj tipologiji graditeljske baštine, Dvorac je nerazdvojiv od svojeg neposrednog prostora u pogledu načina korištenja, bilo da se radi o ladanjskom kompleksu, gospodarskom imanju ili obrambenoj utvrdi, okoliš dvorca oblikovanjem je priveden toj namjeni, kao terasasti teren za sadnju masline i loze, gdje je moguće preko niskog raslinja imati dobar pogled na more radi izviđanja i praćenja brodova. Istu logiku slijedi i novija namjena dvorca za turističke svrhe, gdje je površina zapadno od dvorca uređivana kao parkovna površina s ugostiteljsko-turističkim sadržajem.

Danas je Dvorac obnovljen u svom izvornom izgledu te je osnovna zadaća uređenja površine zapadno od dvorca očuvati ambijentalnost i ekološku stabilnost. Po završetku obnove Dvorca uređena je manja parkovna površina zapadno uz sami Dvorac u skladu s tadašnjim imovinskim odnosima. Uređena parcela oko Dvorca ograđena je zidom od ostatka parkovne površine.

Planiranim uređenjem područja potrebno je uspostaviti komunikaciju između Dvorca i buduće uređene površine. Osim radi očuvanja povijesnih struktura krajolika, postojeću terasasto oblikovanu površinu je nužno sačuvati kako bi se zadržala stabilnost terena i zaštitilo tlo od ispiranja.

Terasasto oblikovana površina s podzidima, stabilizira teren, pridržava padine i čuva tlo od ispiranja. Oblikovanjem je dobiven niz terasa znatno manjega nagiba nego prirodna padina. Unatoč tome što su mjestimice razrušeni, struktura je podzida jasno čitljiva.

Prostor je s istočne strane omeđen Dvorcem, a s ostalih je strana zaokružen državnom cestom D111, duljine 17,8 km, koja povezuje Maslinicu, Srednje Selo, Grohote, Gornje Selo i Stomorsku. Cijelu bi površinu bilo poželjno ograditi od ceste, a ogradu prekriti zavjesom zelenila, radi prometa i oblikovanja ruba parka, kao završetka jedne prirodne cjeline.



Izvor: fotografija kontakta s marinom

4. CILJEVI I PROGRAMSKA POLAZIŠTA

Ciljevi izrade izmjena i dopuna UPU-a su:

(1) Osnovni cilj izrade Izmjene i dopune UPU-a a je omogućavanje uređenja zelene površine zapadno od ugostiteljsko turističke namjene T1 (dvorac Martinis – Marchi) na način da se predmetno područje prenamjeni u ugostiteljsko turističku zonu u naselju na površini od oko dodatnih 1,0 ha, s time da se u poštuj u smjernice zadane Konzervatorskim elaboratom, očitovanje konzervatora na taj elaborat, prostorni planovi šireg područja, te odgovarajući propisi. Na taj način uredit će se sjeverni dio parka, a na južnom dijelu omogućiti dopuna ugostiteljsko turističkih sadržaja.

(2) Uređenje zone slijedit će smjernice izrađenog Konzervatorskog elaborata za uređenje zapadnoga dijela kompleksa dvorca Martinis – Marchi, zahtjeva javnopravnih tijela, posebno Ministarstva kulture, Prostornog plana Splitsko dalmatinske županije (članak 69.), važećeg Zakona o prostornom uređenju i drugih odgovarajućih propisa.

(3) Osnovna polazišta za uređenje ugostiteljsko turističke namjene (T) na k.č. 238/2, 238/9, obuhvaćaju slijedeće:

- omogućavanje proširenja kapaciteta postojećeg hotela, koji ima samo sedam smještajnih jedinica (20 ležajeva) što je nedovoljno za održivo funkcioniranje hotela. Na južnom dijelu parka potrebno je omogućiti nove smještajne kapacitete, prateće ugostiteljsko turističke i servisne sadržaje sukladno krajobraznim mogućnostima prostora;
- dominantna visina novih građevina je visina prizemlja (P) dok je na dijelu prostora na kojem se planira graditi vile maksimalna visina Po+P+1;
- građevine trebaju biti izvedene na način da se elementi gradnje dimenzijama, oblikovanjem i materijalima uklope u kultivirani krajobraz ovog prostora;

-
- na zapadnom dijelu omogućiti gradnju pratećih ugostiteljsko turističkih i rekreacijskih sadržaja (bazen, lounge i wellness zona kao sadržaj u funkciji hotela i naselja);
 - hortikulturno rješenje uskladiti s postojećim zdravim stablima i vegetacijom kao i rješenje pješačkih komunikacija kroz cijelu obuhvaćenu površinu. Postojeće ogradne i potporne zidove sačuvati u što većoj mjeri kao i podzide, suhozide i terasasto oblikovani teren a sve u svrhu očuvanja ambijentalnosti;
 - omogućiti postupnu gradnju planiranih sadržaja tako da pojedinačna izgrađena cjelina može funkcionirati neovisno i u skladu s postojećim hotelom.

5. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

5.1. Program gradnje i uređenja prostora

U dodatnom obuhvatu ugostiteljsko turističke zone dvorca Martinis-Marchi s uređenim parkovnim površinama planirana je gradnja novih smještajnih kapaciteta iz skupine hoteli (ekstenzija postojećeg hotela) te vila/apartmana) s pratećim sadržajima servisne, uslužne, ugostiteljske, športske, rekreacijske i slične namjene, maksimalnog ukupnog kapaciteta 100 ležajeva (20 postojećih i 80 novih). Zona ugostiteljsko-turističke namjene planira se kao područje na kojem će se pružati visoka razina turističke ponude.

U cilju ostvarenja planiranog programa potrebno je omogućavanje uređenja zelene površine zapadno od ugostiteljsko turističke namjene T1 (dvorac Martinis – Marchi) na način da se predmetno područje prenamjeni u ugostiteljsko turističku zonu s pratećim ugostiteljsko turističkim sadržajima u naselju na površini od oko dodatnih 0,58 ha, s time da se u pošturu smjernice zadane Konzervatorskim elaboratom, očitovanje konzervatora na taj elaborat, prostorni planovi šireg područja, te odgovarajući propisi. Na taj način uredit će se sjeverni dio parka, a na južnom dijelu omogućiti dopuna ugostiteljsko turističkih sadržaja.

Uređenje zone slijedit će smjernice izrađenog Konzervatorskog elaborata za uređenje zapadnoga dijela kompleksa dvorca Martinis – Marchi, zahtjeva javnopravnih tijela, posebno Ministarstva kulture, Prostornog plana Splitsko dalmatinske županije, Zakon o prostornom uređenju i drugih odgovarajućih propisa.

U ugostiteljsko turističkoj zoni mogu se graditi objekti iz skupine hoteli - T1-1 (hotelske sobe), samostalne smještajne građevine, vile/turistički apartmani -T1-2 (jedna ili više samostojećih građevina s više smještajnih jedinica), sve sukladno važećem Pravilniku o kategorizaciji ugostiteljsko turističkih objekata i članku 69. važećeg Prostornog plana Splitsko dalmatinske županije. U obuhvatu ugostiteljsko – turističke zone planiraju se i prateći servisni, uslužni, ugostiteljski, rekreacijski (barovi, wellness, fitness) i sl. kompatibilni sadržaji (T1-3). Ukupan maksimalan kapacitet u obuhvatu je 20 postojećih i 80 planiranih ležajeva.

Cijelu površinu bilo bi poželjno ograditi od ceste, a ogradu prekriti zavjesom zelenila, radi prometa i oblikovanja ruba parka, kao završetka jedne prirodne cjeline.

Uređene zelene (parkovne i zaštitno zelenilo) površine uređuju se po krajobraznom projektu, a izradi glavnog i izvedbenog projekta prethodi izrada idejnoga projekta za ishođenje posebnih uvjeta u nadležnom Konzervatorskom odjelu.

5.2. Osnovna namjena prostora

Za obuhvat Izmjena i dopuna UPU naselja Maslinica, obuhvata oko 2,44 ha (s prometnicama u obuhvatu), određeno je slijedeće korištenje i namjena površina:

GOSPODARSKA NAMJENA – UGOSTITELJSKO - TURISTIČKA

T 1-1 - hotel

T 1-2 - vile i/ili turistički apartmani

T 1-3 - prateći ugostiteljsko turistički i rekreacijski sadržaji

Z 2 - uređene parkovne površine

JAVNE ZELENE POVRŠINE

Z1 – javni park s memorijalnim obilježjem

INFRASTRUKTURNI SUSTAVI

IS – površine infrastrukturnih sustava (postojeća TS)

PROMETNE POVRŠINE

Glavna, pristupna ulica, kolno pješačke i pješačke površine

Ugostiteljsko turistička namjena obuhvaća postojeći dvorac Martinis Marchi s pripadajućim okolnim područjem namijenjenom gradnji (proširenju kapaciteta) hotela (T1-1), gradnji vila i/ili turističkih apartmana (T1-2) sa pratećim ugostiteljsko turističkim i rekreacijskim sadržajima (T1-3). Površina ugostiteljsko turističke namjene s pratećim ugostiteljsko turističkim i rekreacijskim sadržajima iznosi oko 8.300 m², te pripadajućim uređenim zelenim površinama (parkovi, perivoji, zaštitne zelene površine) obuhvata od oko 7.600 m². Obvezno je očuvanje i uređenje javnog parka (Z1) sa spomen obilježjem, čija površina iznosi oko 560 m².

Površina prometnih i parkirališnih površina te infrastrukture (TS) u obuhvatu iznosi oko 7.980 m².

Područje je djelomično izgrađeno i uređeno. Lokacija dvorca Martinis Marchi ima površinu oko 2.490 m² s postojećih 20 ležajeva i postojećim uređenim parkom (perivojem) površine od oko 3.400 m². Planira se proširenje smještajnih kapaciteta iz skupine hoteli (hotelske sobe, vile, apartmani) za dodatnih 80 ležajeva te uređenje pratećih ugostiteljsko – turističkih, rekreacijskih sadržaja (bazeni, wellness, fitness, servisni i sl.) i potrebnih servisnih sadržaja. Zona ugostiteljsko – turističke namjene s pratećim sadržajima i uređenim zelenim i parkovnim površinama planira se kao područje na kojem će se pružati visoka razina turističke ponude.

U obuhvatu se mogu graditi objekti iz skupine hoteli, apartmani/vile s pratećim sadržajima, sve sukladno važećem Zakonu o prostornom uređenju, Pravilniku o kategorizaciji ugostiteljsko turističkih objekata i čl. 69. Prostornog plana Splitsko dalmatinske županije.

U ukupnom obuhvatu od oko 16.460 m² (bez prometnih površina i površina infrastrukture u obuhvatu) učešće zelenih površina (javni park Z1, uređene zelene površine – Z2) iznosi gotovo 50% (49,6%).

Uređene zelene površine (Z2, oko 7.600 m²) predstavljaju postojeći perivoj usko vezan uz Dvorac i planirane uređene zelene površine koje pripadaju ugostiteljsko - turističkoj zoni dvorca Martinis Marchi i doprinose krajobraznom i estetskom doživljaju te smanjenju utjecaja klimatskih promjena. Pored očuvanja ambijentalnosti utječu na ekološku stabilnost. Planiraju se hortikulturno urediti, bez mogućnosti podzemne gradnje, bez nadzemne gradnje, bez natkrivanja, parkiranja, bez bazena, pored navedenog i u svrhu osiguranja prirodnih upojnih površina.

Tablica 1. Namjena površina u obuhvatu Izmjena i dopuna UPU-a

NAMJENA POVRŠINA		POVRŠINA	
		m ²	%
1.	UGOSTITELJSKO-TURISTIČKA NAMJENA	8300	50,4
	<i>T1-1 - hotel (postojeći)</i>	2490	15,1
	<i>T1-1 - hotel (planirano proširenje)</i>	2440	14,8
	<i>T1-2 - vile i/ili turistički apartmani</i>	1890	11,5
	<i>T1-3 - prateći ugost. - turistički i rekreacijski sadržaji</i>	1480	9,0
2.	JAVNI PARK (Z1)	560	3,4
3.	UREĐENE ZELENE POVRŠINE (Z2)	7600	46,2
U K U P N O		16460	100,0
4.	OSTALE POVRŠINE (prometne površine i površine infrastrukture)	7980	-
U K U P N O (obuhvat Izmjena i dopuna plana)		24440	-

* površine su izračunate na temelju digitalnog premjera kartografskog prikaza 1a. Korištenje i namjena površina (u HTRS TM/96 koordinatnom sustavu) u mjerilu 1:1000

5.3. Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenja površina

Obuhvat ugostiteljsko turističke zone dvorca Martinis Marchi planski je podijeljen u 2 zahvata u prostoru u okviru kojih se planira gradnja smještajnih kapaciteta i pratećih ugostiteljsko turističkih i rekreacijskih sadržaja:

ZAHVAT 1 – T-1- hotel obuhvaća:

- zahvat 1A - dvorac Martinis Marchi sa postojećih 20 ležajeva za koji je planiran režim održavanja i sanacije sukladno konzervatorskim uvjetima, površine 2490 m².
- zahvat 1B - površina za proširenje hotelskih kapaciteta, obuhvata oko 2440 m² u okviru koje se planira gradnja tj. proširenje postojećih kapaciteta za maksimalno 30 ležajeva u hotelskim sobama.

Prostorni pokazatelji za zahvate br. 1A i 1B prikazani su u sljedećoj tablici:

ZAHVAT 1A	
HOTEL (T1-1) - postojeći	
površina zahvata cca	2490 m ²

ZAHVAT 1B	
HOTEL (T1-1) - planirano proširenje	
površina zahvata cca	2440 m ²
kig maks.	0,3
kisn maks.	0,3
kisp maks.	0,3
katnost maks.	Po+P(ili S)
visina pročelja maks.	3,5 m
kapacitet maks.	30 ležaja
zelene površine maks.	40 %

ZAHVAT 2 – T1-2 I T1-3 obuhvaća:

- zahvat 2A- T1-2, površina za gradnju vila i/ili turističkih apartmana u obuhvatu koje se planira maksimalno 50 ležajeva, obuhvata 1890 m²
- zahvat 2B – T1-3, površina za gradnju i uređenje pratećih ugostiteljsko turističkih i rekreacijskih sadržaja na kojima nije dopušteno uređenje smještajnih kapaciteta, već pratećih ugostiteljskih, rekreacijskih, servisnih i ostalih kompatibilnih sadržaja, obuhvata 1480 m².

Prostorni pokazatelji za zahvat br 2A prikazani su u sljedećoj tablici:

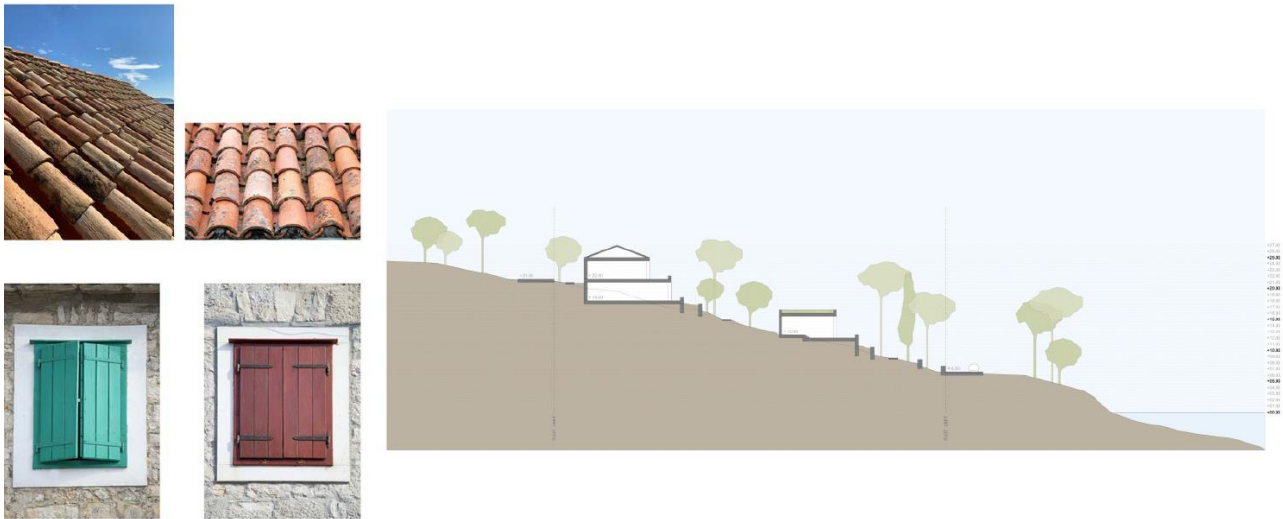
ZAHVAT 2A	
VILE i/ili TUR. APARTMANI (T1-2)	
površina zahvata cca	1890 m ²
kig maks.	0,4
kisn maks.	0,8
kisp maks.	0,4
katnost maks.	Po+P(ili S)+1
visina pročelja maks.	7,0 m
kapacitet maks.	50 ležaja
zelene površine maks.	40 %

Prostorni pokazatelji za zahvat br 2B prikazani su u sljedećoj tablici:

ZAHVAT 2B	
PRATEĆI SADRŽAJI (T1-3)	
površina zahvata cca	1480 m ²
kig maks.	0,5
kisn maks.	0,5
kisp maks.	0,5
katnost maks.	Po+P(ili S)
visina pročelja maks.	3,5 m
zelene površine maks.	40 %

Uvjeti gradnje prikazani su na kartografskom prikazu 4a u mjerilu 1:1000.

Prikaz karakterističnih presjeka



Vizualizacija moguće gradnje



5.4. Prometna i ulična mreža

Prostor obuhvata izmjena i dopuna UPU-a je s istočne strane omeđen Dvorcem, a s ostalih je strana zaokružen državnom cestom D 111, duljine 17,8 km, koja povezuje Maslinicu, Srednje Selo, Grohote, Gornje Selo i Stomorsku. Potrebno je osigurati realizaciju pješačkog nogostupa minimalne širine 1,5 m.

Kolni pristup području ostvaruje se preko postojeće pristupne prometnice uz južnu granicu obuhvata.

Postojeća pješačka prometnica vodi od sabirne ulice do središnjeg dijela naselja.

Potrebno je osigurati nesmetano kretanje osoba s poteškoćama u kretanju i smanjene pokretljivosti, kao i kontinuiranu pješačku vezu sa širim područjem naselja. Promet u mirovanju osiguran je na postojećem parkingu (10 PM).

Sve vrste prometnica prikazane su na kartografskom prikazu 2A Prometni sustavi u mj. 1:1000, dok je moguće priključenje prostorne cjeline na javnu prometnu i komunalnu mrežu prikazano na kartografskom prikazu 4.a. Uvjeti gradnje u mjerilu 1:1000.

5.5. Komunalna infrastrukturna mreža

Energetski sustav i telekomunikacije

Postojeća TS 10/0,4 kV smještena u obuhvatu uz pristupnu prometnicu. Procjena vršne snage u obuhvatu ID UPU iznosi 300 kW. Telekomunikacijska i elektroenergetska i mreža prikazane su na kartografskom prikazu 2.1 i 2.2. mjerilu 1:2000.

Unutar obuhvata ID UPU 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.

Vrijednosti vršne snage najznačajnijih grupa potrošača određene su na temelju iskustvene procjene sa sličnih objekata: (novi kapaciteti – planirani)

T1-1 - hotel s pratećim sadržajima – oko 4930 m² GB - 190kW

T1-2 - vile / turistički apartmani – 1890 m² oko GBP -50kW

T1-3 (prateći sadržaji; wellness, lounge i sl.) oko oko 1490 m² - 90kW

Ukupna planirana GBP građevine iznosi oko 8300m²

Ukupna skupna vršna snaga: 330kW

Ukupna procijenjena vršna snaga na hotelskom kompleksu: 330 kW x faktor istovremenosti (0,9) = 297W zaokruženo na 300kW

Izgradnja DTK mora biti izvedena u skladu s važećim zakonima i pravilnicima. Samostojeći antenski stupovi se ne planiraju unutar obuhvata ID UPU.

Vodoopskrba i odvodnja

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

Odvodnju sanitarnih otpadnih voda s cijelog područja obuhvata treba riješiti izgradnjom kanalizacijske mreže i priključkom na javni kanalizacijski sustav naselja Maslinica. Do realizacije sustava javne odvodnje moguća je korištenje vlastitog uređaja za pročišćavanje otpadnih voda uz suglasnost i prema uvjetima Hrvatskih voda.

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.

Vodoopskrbna mreža i mreža odvodnje prikazane su u grafičkom dijelu elaborata, kartografski prikaz broj 2.3 i 2.4 u mjerilu 1:2000. Mreža odvodnje detaljnije je prikazana i u kartografskom prikazu br. 2b „Vodnogospodarski sustavi“ mjerilu 1:1000.

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 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.

5.6. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora

Uvjeti i način gradnje

Prostorni pokazatelji za svaku pojedinačnu prostornu cjelinu prikazani su na kartografskom prikazu 4.a „Uvjeti gradnje“ u mjerilu 1:1000 za svaku pojedinačnu prostornu cjelinu na način da su definirani:

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

Mjere zaštite prirodnih vrijednosti i posebnosti i kulturno-povijesnih cjelina

Obuhvat predmetnih Izmjena i dopuna UPU nalazi se unutar zone zaštite naselja Maslinica koje je upisano u Registar kulturnih dobara RH (Z-5761) i neposredno uz dvorac Martinis Marchi koji je pojedinačno zaštićeno kulturno dobro upisano u Registar kulturnih dobara RH (Z-4771).

U svrhu izrade izmjena i dopuna UPU-a izrađen je Konzervatorski elaborat za uređenje zapadnog dijela kompleksa dvorca Martinis Marchi u kojem je naveden sustav mjera zaštite i smjernice za oblikovanje površine zapadno od Dvorca Martinis Marchi temeljem konzervatorske analize, valorizacije i opisa postojećeg stanja. Ministarstvo kulture i medija navodi da „da se Konzervatorski elaborat ocjenjuje kao kvalitetna podloga za donošenje konzervatorskih smjernica i posebnih uvjeta za gradnju i izradu projekta“.

Potrebno je pokrenuti reviziju zaštite sukladno Konzervatorskom elaboratu i očitovanju Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Splitu (Klasa: 612-08/18-01/1674, Ur.broj: 532-04-02-15/11-18-2) u djelu koji se odnosi na područje parka.

U postupku prethodne ocjene prihvatljivosti na ekološku mrežu, utvrđeno je da se obuhvat predmetnih Izmjena i dopuna UPU-a Maslinica na nalazi unutar područja ekološke mreže RH.

Prilikom gradnje i uređenja ugostiteljsko – turističke zone potrebno je poštivati prostornu matricu povijesne strukture naselja, graditeljsko nasljeđe i valorizaciju kulturnog krajobraza naselja. Maslinica treba zadržati karakterističnu strukturu, sa zelenilom koje se „uvlači“ u sve naseljske strukture.

Novi građevinski prostori trebaju se logično povezati na povijesnu strukturu naselja sa rahlijom izgradnjom. Posebnu pažnju potrebno je posvetiti krajobraznom i hortikulturnom uređenju, odnosno uklapanju planirane gradnje u prirodni okoliš.

Danas je Dvorac obnovljen u svom izvornom izgledu te je osnovna zadaća uređenja površine zapadno od dvorca, očuvati ambijentalnost i ekološku stabilnost te povezati park i Dvorac u načinu korištenja. Što se može postići turistički iskoristivim sadržajima, ciljano oblikovanim po mjeri ambijentalnoga i funkcionalnog upotpunjavanja, pri čemu park pruža izvrsnu vizualnu kulisu.

Kod budućih je uređenja potrebno zadržati sva zdrava stabla alepskoga bora, crnike i gluhača. U novoj sadnji prednost se daje crniki (*Quercus ilex*) i gluhaču (*Juniperus phenicea*), tek mjestimice alepskom boru.

Stabla, koja nisu dovoljno stabilna, vitalna ili ugrožavaju podzide, nužno je ukloniti.

Mlade stablašice crnike (*Quercus ilex*) i gluhača (*Juniperus phenicea*), moguće je presaditi. Izmjenom pozicija osigurava se prostor za puni razvoj jedinki i štite podzidi od prodora korijena, što je potrebno za stabilnost podzida.

Dobro razvijene jedinke grmlja, potrebno je sačuvati. Za novu sadnju treba planirati svojte kao planika (*Arbutus unedo*), lemprika (*Viburnum tinus*), francuski buštin (*Cistus monspeliensis*), kao osnov, a iste se svojte mogu upotrijebiti i za zaklanjanje ograde.

Rijetke vrste flore, zabilježene na promatranom području, treba sačuvati na jugozapadu, a na ostalim površinama omogućiti njihovo širenje.

Park se uređuje po krajobraznom projektu, a izradi Glavnoga i Izvedbenog projekta prethodi izrada Idejnoga projekta za ishođenje Posebnih uvjeta u nadležnom Konzervatorskom odjelu.

Nužno je uskladiti postojeću Prostorno-plansku dokumentaciju s novim stanjem imovinsko-pravnih odnosa te izmjenom statusa Zakonske zaštite.

Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina prikazani su na kartografskom prikazu 3a u mjerilu 1:1000.

5.7. Sprječavanje nepovoljna utjecaja na okoliš

Unutar obuhvata izmjena i dopuna UPU-a Maslinica 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 Šolta. 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 svakoj pojedinoj 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 naselja.

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

U cilju očuvanja kvalitete tla na području obuhvata potrebno je na svakoj građevinskoj čestici osigurati vodopropusnost tla i ograničiti udio vodonepropusnih površina.

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

Mjere zaštite podzemnih voda

Potrebno je u što kraćem roku dovršiti sustav javne odvodnje na području obuhvata kako bi se spriječilo ispuštanje nepročišćenih otpadnih voda u podzemne vode.

Mjere zaštite mora

U cilju zaštite pripadajućeg morskog akvatorija, stvaraju se preduvjeti za izgradnju sustava odvodnje, uređaja za pročišćivanje odgovarajućeg stupnja pročišćavanja i podmorskog ispusta prikazanog u grafičkom dijelu.

Druge mjere zaštite morskog akvatorija podrazumijevaju praćenje stanja kakvoće mora na temelju zakonske regulative.

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, uzimajući u obzir postojeća i nova naselja, građevine, postrojenja i prostore te njihova požarna opterećenja i zauzetost osobama.

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 Plana 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 umanjenje posljedica 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
- potrebno je izvršiti geomehaničko i drugo ispitivanje terena kako bi se postigla maksimalna sigurnost konstrukcija na predviđene potrese
- 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.