

NAZIV PLANA: **IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG
PLANA UREĐENJA OPĆINE ŠOLTA**

FAZA PLANA: **NACRT PRIJEDLOGA PLANA**



NARUČITELJ: **OPĆINA ŠOLTA**

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

NAZIV PLANA: **IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG
PLANA UREĐENJA OPĆINE ŠOLTA**

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 o donošenju)

ODREDBE ZA PROVOĐENJE (pročišćeni tekst, radno)

II. Grafički dio

Kartografski prikazi:

1.a.	KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA	1:25000
3.3.	UVJETI KORIŠTENJA I ZAŠTITE PROSTORA	
3.3.a.	Područja i dijelovi primjene posebnih mjera uređenja i zaštite	1:25000
4.a.	GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA	1:5000

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., ovlaštenu arhitekt, br.ovl. 2416,
- Katarina Puljić, dipl.ing.arh., ovlaštenu 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 ovlaštenu arhitekt temeljem rješenja Klasa: UP/I-350-07/00-01/1863, Urbroj: 314-01-00-1, od 06.07.2000. godine,
- da je položila stručni ispit dana 27.09.1973. godine,
- da je završila odgovarajući studij i stekla akademski naziv diplomirani inženjer arhitekture,
- da je stekla odgovarajuće stručno iskustvo,
- da ima prebivalište na teritoriju Republike Hrvatske,
- da je uplatila upisninu sukladno Odluci o visini upisnine i članarine Hrvatske komore arhitekata.

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

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

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

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

Slijedom ovako utvrđenog činjeničnog stanja zahtjevu je valjalo udovoljiti, te primjenom odredbi Zakona o komori arhitekata i komorama inženjera u graditeljstvu i prostornom uređenju, Zakona 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



URBOS

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

E-mail: urbos@urbos.hr

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

Split, siječanj 2023. godine

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

RJEŠENJE O IMENOVANJU ODGOVORNOG VODITELJA

kojim se na izradi:

Nacrta prijedloga

**Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja
Općine Šolta**

imenuje ovlaštena arhitektica:

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

Tehnički direktor:

Maja Madiraca, dipl.oec.

URBOS
d.o.o. SPLIT

ODREDBE ZA PROVOĐENJE

(Prijedlog Odluke o donošenju)

ODREDBE ZA PROVOĐENJE

(Pročišćeni tekst, radno)

KARTOGRAFSKI PRIKAZI

1.a.	KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA	1:25000
3.3.	UVJETI KORIŠTENJA I ZAŠTITE PROSTORA	
3.3.a.	Područja i dijelovi primjene posebnih mjera uređenja i zaštite	1:25000
4.a.	GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA	1:5000

OBRAZLOŽENJE

SADRŽAJ

1. POLAZIŠTA

- 1.1. Pravna osnova
- 1.2. Zahtjevi javnopravnih tijela
- 1.3. Razlozi za izradu i donošenje
- 1.4. Obuhvat Izmjena i dopuna

2. OBVEZE IZ PROSTORNOG PLANA SPLITSKO - DALMATINSKE ŽUPANIJE

3. OCJENA STANJA U OBUHVATU IZMJENA I DOPUNA

4. CILJEVI I PROGRAMSKA POLAZIŠTA

5. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

- 5.1. Organizacija prostora
- 5.2. Osnovna namjena prostora
- 5.3. Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu površina
- 5.4. Razvoj infrastrukturnih sustava
- 5.5. Postupanje s otpadom
- 5.6. Sprječavanje nepovoljna utjecaja na okoliš
- 5.7. Prostorni planovi detaljnijeg stupnja izrade

1. POLAZIŠTA

Izmjene i dopune Prostornog plana 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), u nastavku teksta: Izmjene i dopune, 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 Prostornog plana uređenja općine Šolta“ i sastoje se od sljedećih dijelova:

I. Tekstualni dio

ODREDBE ZA PROVOĐENJE

II. Grafički dio

Kartografski prikazi u mjerilu 1:25000 i 1:5000.

III. Obvezni prilozi

OBRAZLOŽENJE

1.1 Pravna osnova

Pravna osnova za izradu i donošenje Izmjena i dopuna 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 je Jedinostveni upravni odjel Općine Šolta.

1.2. Zahtjevi javnopravnih tijela

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

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, 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 sljedeći 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 očitovao 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.

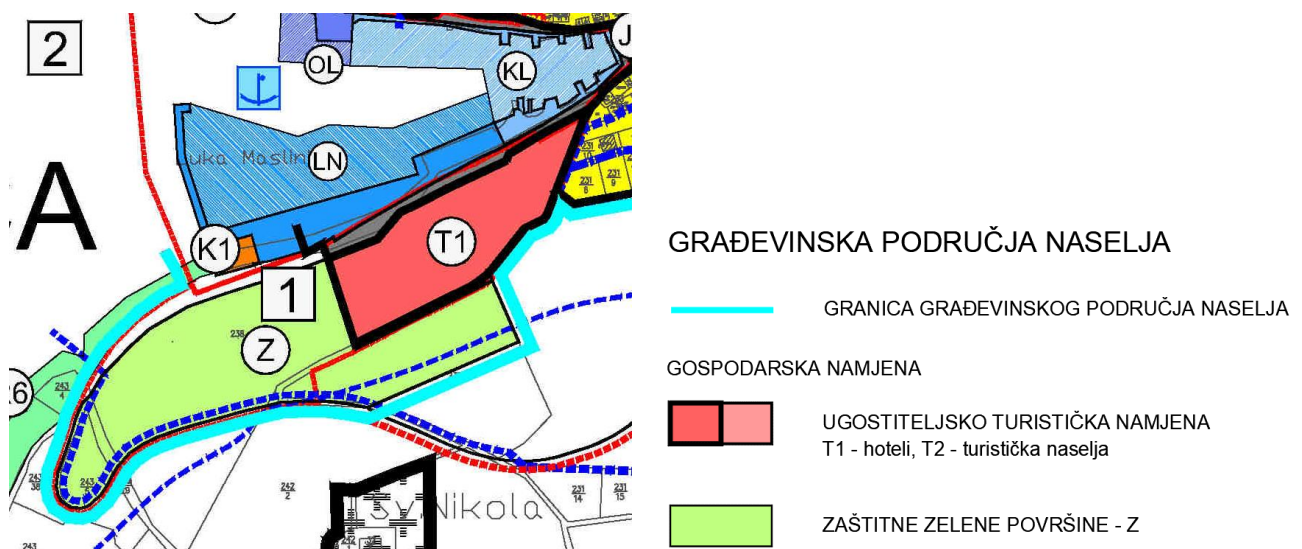
- 3) Pokrenut je postupak izrade Izmjena i dopuna UPU-a i s tim u vezi izrade Izmjena i dopuna PPUO-a radi promjene namjene površine na području zapadno od postojeće ugostiteljsko turističke namjene.

1.4. Obuhvat Izmjena i dopuna

Izmjene i dopune obuhvaćaju postojeću ugostiteljsko turističku namjenu (hotel T1) i dio zone zaštitnih zelenih površina (Z) omeđene 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. Ukupna površina obuhvata iznosi oko 1,87 ha (površina izračunata na temelju digitalnog premjera kartografskog prikaza 4.a Građevinska područja naselja u HTRS TM/96 koordinatnom sustavu u mjerilu 1:5000).

Granica obuhvata Izmjena i dopuna prikazana je na kartografskim prikazima u mjerilu 1:25000 i 1:5000.

Područje izmjena i dopuna nalazi se u građevinskom području naselja Maslinica što je vidljivo na sljedećem prikazu Izvoda iz Prostornog plana 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).



Izvod iz Prostornog plana 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)
Kartografski prikaz 4. Građevinska područja naselja

2. OBVEZE IZ PROSTORNOG PLANA SPLITSKO-DALMATINSKE ŽUPANIJE

Prostornim Planom Splitsko - dalmatinske županije („Službeni glasnik Splitsko-dalmatinske županije”, broj 1/03, 8/04 (stavljanje izvan snage odredbe), 5/05 (usklađenje s Uredbom o ZOP-u), 5/06 (ispravak usklađenja s Uredbom o ZOP-u), 13/07, 9/13, 147/15 (rješenja o ispravcima grešaka), 154/21, 170/21 (pročišćeni tekst)) utvrđeni su kriteriji za izgradnju površina ugostiteljsko – turističke namjene unutar naselja, koji se primjenjuju i za područje obuhvata ovih Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja. Kriteriji su propisani u slijedećem članku:

Članak 69.

(1) Osnovni kriteriji za izgradnju površina ugostiteljsko-turističke namjene unutar naselja, za postojeće i novoplanirane zone:

- Ukupna površina područja određena za ugostiteljsko-turističke namjene unutar naselja može biti do 20% građevinskog područja tog naselja
- Novu turističku izgradnju određivati na neizgrađenim dijelovima postojećih zona, a izgradnju novih kapaciteta i sadržaja u postojećim zonama odrediti kao izgradnju kvalitativnih i kvantitativnih dopuna postojeće turističke ponude, na način da se planira izgradnja većih smještajnih kapaciteta uz osiguranje prostora i uređenje javnih površina i prostora za prateće sadržaje.
- Kod rekonstrukcije postojećih ili izgradnje novih objekata u ovim zonama određivati višu ili visoku kategoriju smještajnih kapaciteta, a adekvatno tome i razinu pratećih sadržaja (športskih, rekreacijskih, ugostiteljskih, uslužnih i zabavnih).
- Nove objekte unutar tih zona graditi na lokalitetima manje prirodne i krajobrazne vrijednosti
- Novom izgradnjom ili rekonstrukcijom postojećih objekata odrediti mjere poboljšanja infrastrukture i zaštite okoliša
- Prilikom izgradnje novih kapaciteta usitnjene strukture izgradnje (turistička naselja, turistički apartmani) poštivati principe autohtonog urbaniteta i s elementima tradicijske arhitekture. Najveća katnost može biti prizemlje i dva kata, krov mora biti kosi.
- Prilikom izgradnje hotela, aparthotela i hotela posebnog standarda moraju se smještajno i gabaritno uklopiti u oblike i mjerila prirodnog ambijenta i šireg urbaniteta. Najveća katnost je 6 nadzemnih etaža, završno ravni ili kosi krov. Na području gradova Splita, Makarske, Kaštela i Omiša ti objekti mogu imati i veću katnost. Prilikom izgradnje ovih objekata može se planirati više podrumskih etaža za smještaj prometa u mirovanju (garaže) i drugih hotelskih sadržaja.
- Objekti pratećih sadržaja mogu imati katnost prizemlje i jedan kat s kosim ili ravnim krovom, max. kote vijenca 7,0 metara od najniže kote terena uz objekt. Prostornim planovima niže razine (PPUO/G, UPU) mogu se planirati podrumске etaže za smještaj prometa u mirovanju kao i potpuno ukopanih garaža kao samostalnih građevina s uređenim pokrovom u formi zelenih površina i drugih uređenih otvorenih površina.
- 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. U pojasu 70 m od obalne crte ne mogu se graditi objekti iz skupine hoteli: turističko naselje, turistički apartmani i lječilišno turističko naselje i apartmani.
- Vrsta i kapacitet pratećih sadržaja i javnih površina određuje se proporcionalno u odnosu na svaku fazu izgradnje smještajnih građevina
- Prostorna cjelina ugostiteljsko-turističke namjene veća od 5 ha koja graniči s obalnom crtom mora imati najmanje jedan cestovno-pješački pristup do obale.

- Najmanje 40% površine svake građevne čestice ugostiteljsko-turističke namjene mora se urediti kao parkovni nasadi i prirodno zelenilo.
- Prostorna cjelina ugostiteljsko-turističke namjene mora imati odgovarajući pristup na cestovnu mrežu naselja i unutar prostorne cjeline propisani broj parkirališnih mjesta.
- Za neizgrađene zone i dijelom neizgrađene zone obvezna je izrada Urbanističkog plana uređenja, a za izgrađene zone utvrdit će se PPUO/G-om mogućnost izrade UPU-a kojima se namjerava provesti urbana obnova.
- Izradi Urbanističkog plana uređenja cjelovite zone treba prethoditi arheološko rekognosciranje terena ili izrada konzervatorske podloge ukoliko nadležno tijelo utvrdi da je to potrebno. Temeljem rezultata arheološkog rekognosciranja i /ili konzervatorske podloge nadležno će tijelo utvrditi mjere zaštite arheoloških lokaliteta i kulturnog krajolika koje je potrebno uvrstiti u UPU.
- U slučaju povećanja površine postojećih izgrađenih zona primjenjuju se kriteriji iz stavka 1. ovog članka.

UČEŠĆE UGOSTITELJSKO-TURISTIČKE NAMJENE U GRAĐEVINSKOM PODRUČJU NASELJA MASLINICA (sukladno čl. 69., stavku 1, alineji 1 PPSDŽ)

Ukupna površina područja određena za ugostiteljsko-turističku namjenu unutar građevinskog područja naselja Maslinica utvrđena ovim Izmjenama i dopunama ne prelazi 20 % što je vidljivo na sljedećim prikazima.

Učešće ugost.-turističke namjene u građ. podr. naselja Maslinica

Građevinsko područje naselja Maslinica 37,78 ha

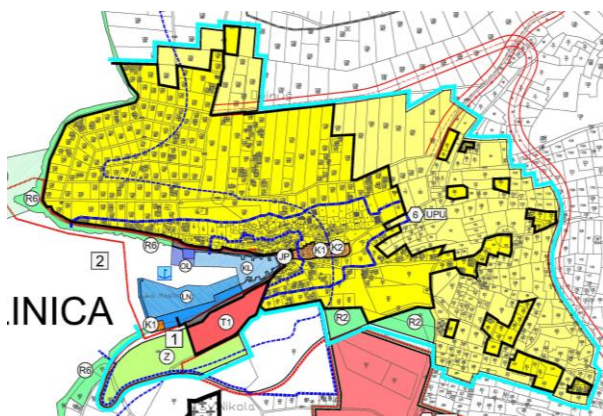
Površina ugostiteljsko-turističke namjene unutar građevinskog područja naselja Maslinica prema Prostornom planu uređenja općine Šolta („Službeni glasnik općine Šolta“, br: 06/06, 05/10, 09/10, 2/12, 9/15, 26/15, 23/16, 3/17- pročišćeni tekst, 9/18, 11/19) 0,74 ha **1,96 %**

Površina planirane ugostiteljsko-turističke namjene unutar građevinskog područja naselja Maslinica prema Izmjenama i dopunama 0,83 ha **2,20 %**

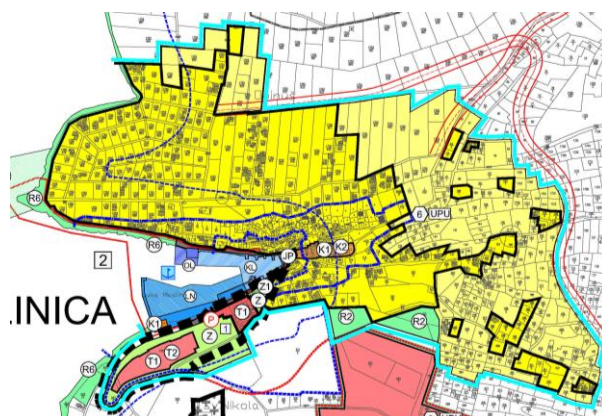
* površine su izračunate na temelju digitalnog premjera kartografskih prikaza 4. Građevinska područja naselja u mjerilu 1:5000

GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA

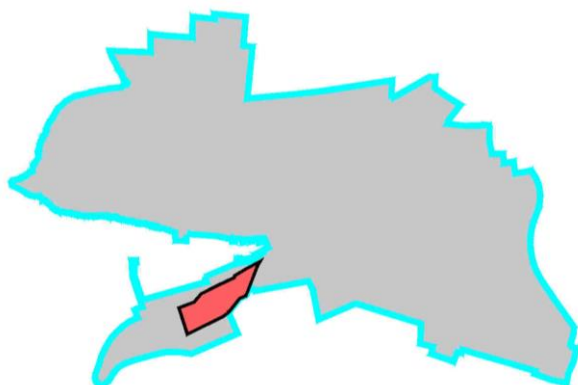
— GRANICA GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA



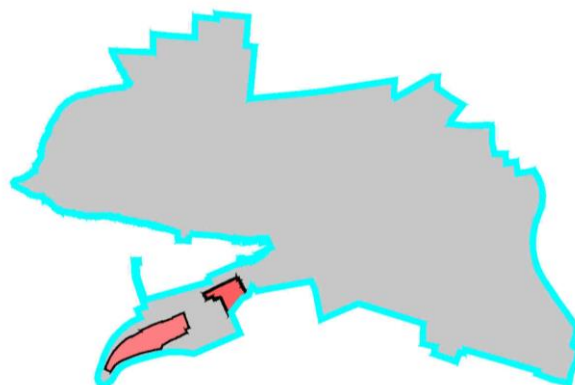
Izvod iz Prostornog plana uređenja općine Šolta
(„Službeni glasnik općine Šolta“, br: 06/06,
05/10, 09/10, 2/12, 9/15, 26/15, 23/16,
3/17- pročišćeni tekst, 9/18, 11/19)
Kartografski prikaz 4. Građevinska područja naselja



Izvod iz Izmjena i dopuna



Prikaz učešća ugostiteljsko-turističke namjene
unutar građevinskog područja naselja Maslinica
prema Prostornom planu 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)



Prikaz učešća ugostiteljsko-turističke namjene
unutar građevinskog područja naselja Maslinica
prema Izmjenama i dopunama

3. OCJENA STANJA U OBUHVATU IZMJENA I DOPUNA

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.

Zaštitne zelene površine (Z) zapadno od ugostiteljsko turističke namjene T1 predstavljaju dio naselja Maslinica 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. Zaštitna zelena površina se sada nalazi na k.č. 238/2 i k.č. 238/9 k.o. Donje Selo.

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 s 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 zapadnoga dijela kompleksa dvorca Martinis - Marchi.

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 očitovao 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.

4. CILJEVI I PROGRAMSKA POLAZIŠTA

Osnovni cilj izrade Izmjene i dopune je omogućavanje uređenja zelene površine zapadno od ugostiteljsko turističke namjene T1 (dvorac Martinis – Marchi) na način da se predmetno područje dijelom prenamijeni u ugostiteljsko turističku zonu u naselju na površini od oko 0,6 ha, a dio ostavi kao zaštitne zelene površine s time da se poštuju smjernice zadane Konzervatorskim elaboratom, očitovanje konzervatora na taj elaborat, prostorni planovi višeg reda te odgovarajući propisi.

Uređenjem zone potrebno je slijediti smjernice izrađenog Konzervatorskog elaborata za uređenje zapadnoga dijela kompleksa dvorca Martinis – Marchi, zahtjeve javnopravnih tijela, posebno Ministarstva kulture, Prostornog plana Splitsko dalmatinske županije (članak 69.), važećeg Zakona o prostornom uređenju i drugih odgovarajućih propisa.

Osnovna polazišta za uređenje ugostiteljsko turističke namjene (T1, T2) na k.č. 238/2, 238/9, obuhvaćaju sljedeće:

- omogućavanje proširenja kapaciteta postojećeg hotela, koji ima samo sedam smještajnih jedinica (20 ležajeva) što je nedovoljno za održivo funkcioniranje hotela. Na zapadnom dijelu parka potrebno je omogućiti nove smještajne kapacitete (80 ležaja), prateće ugostiteljsko turističke i servisne sadržaje sukladno krajobraznim mogućnostima prostora;
- maksimalna visina novih građevina iznosi Po+P+1;
- građevine trebaju biti izvedene na način da se elementi gradnje dimenzijama, oblikovanjem i materijalima uklope u kultivirani krajobraz prostora;
- omogućava se uređenje i gradnja pratećih ugostiteljsko – turističkih, uslužnih, rekreacijskih i servisnih sadržaja;
- 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.

5. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

5.1. Organizacija prostora

U dodatnom obuhvatu ugostiteljsko turističke zone dvorca Martinis-Marchi 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 ugostiteljsko turističkoj zoni mogu se graditi objekti iz skupine hoteli: hotelske sobe, samostalne smještajne građevine, vile/turistički apartmani, sve sukladno važećem Pravilniku o kategorizaciji ugostiteljsko turističkih objekata i članku 69. važećeg Prostornog plana Splitsko dalmatinske županije. U obuhvatu ugostiteljsko – turističke zone omogućava se gradnja pratećih servisnih, uslužnih, ugostiteljskih, rekreacijskih i sl. kompatibilnih sadržaja.

5.2. Osnovna namjena prostora

Unutar obuhvata Izmjena i dopuna određeno je sljedeće korištenje i namjena površina:

GOSPODARSKA NAMJENA

UGOSTITELJSKO - TURISTIČKA

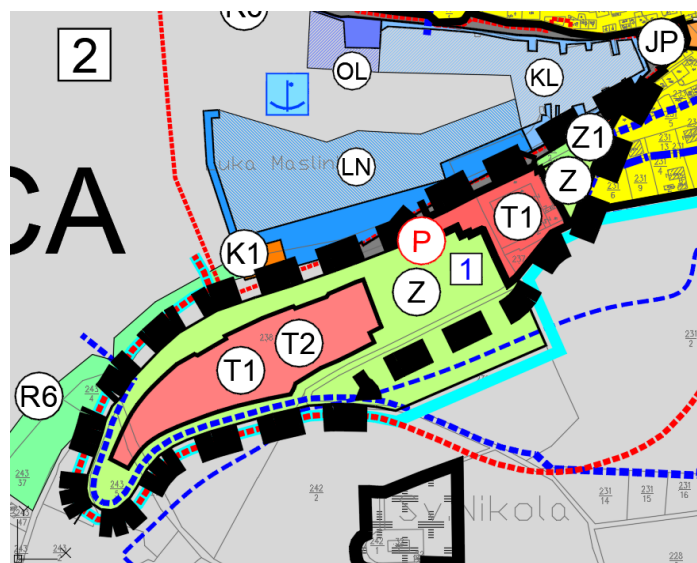
T1 - hotel

T2 - turističko naselje

OSTALE POVRŠINE

Z - zaštitne zelene površine

Z1 - javne zelene površine



Namjena površina u obuhvatu Izmjena i dopuna

Ugostiteljsko turistička namjena obuhvaća postojeći dvorac Martinis Marchi s pripadajućim okolnim područjem namijenjenim gradnji (proširenju kapaciteta) hotela, gradnji vila i/ili turističkih apartmana (T1, T2) sa pratećim ugostiteljsko turističkim i rekreacijskim sadržajima. Ukupna površina ugostiteljsko turističke namjene s pratećim ugostiteljsko turističkim i rekreacijskim sadržajima unutar obuhvata Izmjena i dopuna plana iznosi oko 8.300 m². Obvezno je očuvanje i uređenje javnog parka (Z1) sa spomen obilježjem.

Područje je djelomično izgrađeno i uređeno. Lokacija dvorca Martinis Marchi ima površinu oko 2.500 m² s postojećih 20 ležajeva. 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 na površini od 5800 m². 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.

Zaštitne zelene površine (Z) predstavljaju postojeći perivoj usko vezan uz Dvorac i planirane 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

NAMJENA POVRŠINA		POVRŠINA	
		m ²	%
1.	UGOSTITELJSKO-TURISTIČKA NAMJENA	8300	44,4
	<i>T1 - hotel (postojeći)</i>	<i>2500</i>	<i>13,4</i>
	<i>T1, T2 - hotel (planirano proširenje), vile i/ili turistički apartmani, prateći ugost.- turistički i rekreacijski sadržaji</i>	<i>5800</i>	<i>31,0</i>
2.	JAVNI PARK (Z1)	500	2,7
3.	ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE (Z2)	9900	52,9
U K U P N O		18700	100,0

* površine su orijentacijske obzirom da su izračunate na temelju digitalnog premjera kartografskog prikaza 4.a Građevinska područja naselja u mjerilu 1:5000 (kartografski prikaz izrađen je na starijim podlogama u HTRS TM/96 koordinatnom sustavu)

5.3. Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu površina

U obuhvatu Izmjena i dopuna plana planira se gradnja smještajnih kapaciteta i pratećih ugostiteljsko turističkih i rekreacijskih sadržaja te uređenje okolnih površina za koje su određeni sljedeći prostorno planski pokazatelji i uvjeti uređenja površina:

- na području planiranom za proširenje zone omogućava se proširenje smještajnih kapaciteta iz skupine hoteli (hotelske sobe, vile, apartmani),
- sukladno važećem Pravilniku o kategorizaciji ugostiteljsko turističkih objekata omogućava se gradnja hotelskih soba, samostalnih smještajnih građevina, vila i turističkih apartmana,
- 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,
- maksimalni kapacitet zone je 100 ležajeva (20 postojećih i 80 novih ležajeva),
- obvezno je uređenje i gradnja pratećih ugostiteljsko – turističkih, uslužnih, rekreacijskih (bazeni, wellness, fitness, servisni i sl.) i servisnih sadržaja,
- zonu ugostiteljsko – turističke namjene s pratećim sadržajima i uređenim zelenim i parkovnim površinama planirati kao područje na kojem će se pružati visoka razina turističke ponude,
- najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice smještajnih građevina (hotelske sobe, vile, apartmani) iznosi 0,4, a pratećih sadržaja 0,5,
- najveća katnost građevina iznosi $Po + P$ (ili S) + 1 s kosim ili ravnim krovom,
- najveća visina građevina iznosi 7,0 m,
- najmanje 40 % površine svake građevne čestice mora se urediti kao parkovni nasadi i/ili prirodno zelenilo,
- potreban broj parkirališnih mjesta rješava se sukladno posebnim propisima,
- obvezno je očuvanje i uređenje javnog parka (Z1) sa spomen obilježjem istočno od dvorca te hortikulturno uređenje postojećeg perivoja uz Dvorac i planiranih zelenih površina bez mogućnosti njihove izgradnje (nadzemne i podzemne gradnje, gradnje bazena, natkrivanja).

5.4. Razvoj infrastrukturnih sustava

Prometni infrastrukturni sustav (ceste), energetski sustav i vodnogospodarski sustav (vodoopskrba i odvodnja) se ovim Izmjenama i dopunama plana ne mijenjaju.

5.5. Postupanje s otpadom

Način i uvjeti postupanja s otpadom se ovim Izmjenama i dopunama plana ne mijenjaju.

5.6. Sprječavanje nepovoljna utjecaja na okoliš

Unutar obuhvata Izmjena i dopuna plana 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 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
- 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.

5.7. Prostorni planovi detaljnijeg stupnja izrade

Obzirom da je proveden postupak stavljanja izvan snage Detaljnog plana uređenja turističke zone Maslinica („Službeni glasnik općine Šolta“, br: 5/02, 6/03 i 9/05), a što je objavljeno u „Službenom glasniku Općine Šolta“ br. 16/23, ovim Izmjenama i dopunama Detaljni plan uređenja turističke zone Maslinica se označava kao plan izvan snage.