

Naziv plana:

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

PRIJEDLOG PLANA
za ponovnu javnu raspravu

SAŽETAK ZA JAVNOST



Nositelj izrade:

OPĆINA BAŠKA VODA

Izrađivač:

URBOS doo Split
Biro za prostorno planiranje, urbanizam i zaštitu okoliša

Split, veljača 2025. godine

Naziv plana:

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

PRIJEDLOG PLANA za ponovnu javnu raspravu

Nositelj izrade:

OPĆINA BAŠKA VODA

UO za gospodarenje prostorom
i komunalno prometne poslove

Pročelnik po ovlaštenju:

Josip Đerek, mag. prava

Izrađivač:

URBOS doo Split
Biro za prostorno planiranje,
urbanizam i zaštitu okoliša

Direktor:

Maja Madiraca, dipl.oec.

STRUČNI TIM:

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

Maja Madiraca, dipl.oec.
Larisa Bačić, dipl.ing.građ.
Dražan Colnago, dipl.ing.arh.
Marina Pavičić, mag.ing.aedif.
Ivana Bubić, univ.spec.oec.
Mislav Madiraca, manager EU fondova

Split, veljača 2025. godine

SADRŽAJ

OPĆI DIO

Izvod iz sudskog registra

Suglasnost za obavljanje svih stručnih poslova prostornog uređenja poduzeću URBOS doo Split

Rješenje o upisu u Imenik ovlaštenih arhitekata Hrvatske komore arhitekata i inženjera u graditeljstvu odgovornog voditelja

Imenovanje odgovornog voditelja

I TEKSTUALNI DIO

Odredbe za provedbu

II GRAFIČKI DIO

Kartografski prikazi:

- | | |
|---|----------|
| 1. Korištenje i namjena površina | (1:1000) |
| 2. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža | |
| 2.1. Promet | (1:1000) |
| 2.2. Telekomunikacije i elektroopskrbni sustav | (1:1000) |
| 2.3. Vodnogospodarski sustav | (1:1000) |
| 3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina | (1:1000) |
| 4. Način i uvjeti gradnje | (1:1000) |

III PRILOZI

Obrazloženje

Sažetak za javnost



III PRILOZI

SAŽETAK ZA JAVNOST

1. POLAZIŠTA

Položaj, veličina i obuhvat

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

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

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



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

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

Ocjena stanja u obuhvatu Urbanističkog plana

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

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

Infrastrukturalna opremljenost

Obuhvaćeno područje je djelomično opremljeno prometnom i komunalnom infrastrukturnom mrežom.

Ocjena mogućnosti i ograničenja razvoja

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

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

2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

Osnovni ciljevi izrade Urbanističkog plana su:

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

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

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

3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

PROGRAM GRADNJE I UREĐENJA PROSTORA

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

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

OSNOVNA NAMJENA PROSTORA

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

NAMJENA POVRŠINA		POVRŠINA *	
		m ²	%
1.	PRETEŽITO STAMBENA NAMJENA (S)	22090	81
2.	MJEŠOVITA NAMJENA (M2 - pretežito poslovna)	760	3
3.	ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE	270	1
4.	POVRŠINA INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA (IS - trafostanica)	70	0,3
5.	JAVNO PARKIRALIŠTE (P)	200	0,7
6.	VODOTOK – javno vodno dobro - V (služnost puta)	870	3
7.	JAVNE PROMETNE POVRŠINE	3140	11
U K U P N O (obuhvat Plana)		27400	100,0

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

ISKAZ PROSTORNIH POKAZATELJA ZA NAMJENU, NAČIN KORIŠTENJA I UREĐENJA POVRŠINA

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

MJEŠOVITA NAMJENA PRETEŽITO POSLOVNA (M2)	
pov. građ. čest. min.	pov.zah. ili 500 m ²
kig maks.	0,3
kis nadzemni maks.	0,6
kis ukupni maks.	0,9
katnost maks.	Po+S(P)+1
visina pročelja maks.	7,2 m
zelene površine min.	20 %

PRETEŽITO STAMBENA NAMJENA (S)	
pov. građ. čest. min.	400 m ² *
kig maks.	0,3
kis nadzemni maks.	0,9
kis ukupni maks.	1,2
katnost maks.	Po+S(P)+2
visina pročelja maks.	9,2 m
zelene površine min.	30 %
max. 2 funk. jedinice	
* min. površina građevne čestice može biti manja do 20% od propisane u slučaju da se dio površine daje bez naknade u svrhu formiranja javno prometne površine, objekata i uređaja komunalne infrastrukture	

PROMETNA I ULIČNA MREŽA

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

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

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

Glavna ulica je nastavak postojećeg puta kojim se pristupa zoni i predstavlja okosnicu prometne mreže ovog dijela naselja. Glavna ulica ima širinu kolnika od 5 m s jednostranim pločnikom širine 1,2 m.

Kolno pješačke površine (pristupi) imaju karakter pristupnih prometnica te dovode promet do građevnih čestica. Za kolno pješačku površinu tipa B propisana je minimalna širina kolnika od 4,5 m s jednostranim pješačkim pločnikom širine 1,0 m. Za kolno pješačku površinu tipa C propisana je minimalna širina kolnika od 3,0 m. Pločnik (prikazan na kartografskim prikazima) je moguće izvesti s jedne ili druge strane kolnika.

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

Parkirališta

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

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

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

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

* Izračun broja PM uvijek je potrebno zaokružiti na prvi veći cijeli broj (ukoliko se dobije decimalni).
U netto površinu građevine za izračun PM ne uračunavaju se površine garaža, jednonamjenskih skloništa i potpuno ukopani dijelovi podruma čija funkcija ne uključuje duži boravak ljudi.

KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA

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

Unutar svih građevnih čestica moguće je postavljanje **fotonaponskih ćelija**, sunčanih kolektora na krovovima i iznad parkirališta, postavljanje (podzemnih) dizalica topline, prikupljanje i korištenje kišnice kao i korištenje ostalih obnovljivih izvora energije.

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

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

Unutar područja potrebno je dograditi **vodoopskrbnu mrežu** za nove građevine, a priključenje pojedinih potrošača na vodoopskrbni sustav obvezno je izvršiti u skladu s posebnim uvjetima javnopravnih tijela. U obuhvatu Plana nema mogućnosti priključenja na vodoopskrbnu infrastrukturu. Izvan područja obuhvata Plana potrebno je izgraditi vodospremu i pripadajuće spojne cjevovode, a unutar područja obuhvata Plana vodoopskrbnu mrežu za nove građevine. Mjesto priključka postojeće i planirane vodoopskrbne mreže odredit će se projektom izgradnje vodospreme na 125 mnv i pripadajućih cjevovoda.

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

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

Unutar obuhvata Urbanističkog plana potrebno je izgraditi **sanitarni fekalni kanalizacijski sustav** (gravitacijske i tlačne cjevovode, crpnu stanicu) koji je dio javnog fekalnog sustava. U obuhvatu Plana nije izgrađen javni sustav odvodnje sanitarno fekalnih voda. Da bi se planirala izgradnja potrebno je rekonstruirati i izgraditi kolektore u ulici Put Topića do priključnog okna u ulici Vladimira Nazora (sve prema idejnom projektu oznake T.D. 002/23 izrađivača Hidroing d.o.o. Split iz veljače 2023.). Nakon rekonstrukcije/izgradnje planirani kolektori u obuhvatu Plana će se moći priključiti na novoizgrađeno priključno okno. Sve planirane građevine trebaju se priključiti na prethodno izgrađeni sustav odvodnje sanitarno fekalnih voda.

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

Uređenje vodotoka i voda

Na području obuhvata Plana nalaze se dva bujična vodotoka. Bujice su čestice javnog vodnog dobra i to korito bujice Batva (k.č. 7760/1 i 7761/1 k.o. Bast-Baška Voda). Uređenje bujica potrebno je uskladiti sa posebnim uvjetima nadležnog javnopravnog tijela.

UVJETI I NAČIN GRADNJE STAMBENIH GRAĐEVINA

Pretežito stambena namjena (S)

Na površinama pretežito stambene namjene planirana je gradnja **pretežito obiteljskih stambenih građevina sa najviše dvije (2) funkcionalne cjeline.**

Mješovita, pretežito poslovna namjena (M2)

Površina mješovite, pretežito poslovne namjene, površine oko 760 m², namijenjena je uređenju poslovne zgrade uslužnog karaktera, npr. auto praonice s pratećim ugostiteljskim sadržajima.

Površine infrastrukturnih sustava (IS)

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

Javno vodno dobro (V)

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

Postupanje s otpadom, opće mjere zaštite i mjere provedbe plana

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