

Na temelju članka 86. stavka 3., 109. stavka 4., članka 113. stavka 1. i članka 198. stavka 4. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“, broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19) i članka 28. Statuta Općine Šolta („Službeni glasnik Općine Šolta“ broj 6/21), Općinsko vijeće Općine Šolta na 21. sjednici održanoj dana 29. studenoga 2022. godine donosi

**ZAJEDNIČKU ODLUKU
O IZRADI IZMJENA I DOPUNA
URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA NASELJA MASLINICA
I S TIM U VEZI
IZMJENA I DOPUNA
PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE ŠOLTA**

Članak 1.

Donosi se Zajednička odluka o izradi: Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja naselja Maslinice („Službeni glasnik Općine Šolta“, broj 1/13, 8/15 i 8/20) i s tim u vezi Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Šolta („Službeni glasnik Općine Šolta“, broj 6/06, 5/10, 2/12, 9/15, 23/16, 3/17- pročišćeni tekst, 17/17-ispravak, 9/18 i 11/19), u daljnjem tekstu: „Zajednička odluka“.

**PRAVNA OSNOVA ZA IZRADU I DONOŠENJE IZMJENA I DOPUNA URBANISTIČKOG
PLANA UREĐENJA NASELJA MASLINICA I S TIM U VEZI IZMJENA I DOPUNA
PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE ŠOLTA**

Članak 2.

Pravna osnova za izradu i donošenje Izmjena i dopuna je:

- članci 86. do 113. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“, broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19, u daljnjem tekstu „Zakona“),
- 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),
- ostali važeći propisi iz područja prostornog uređenja i posebni propisi i
- Statut Općine Šolta („Službeni glasnik Općine Šolta“, broj 6/21)

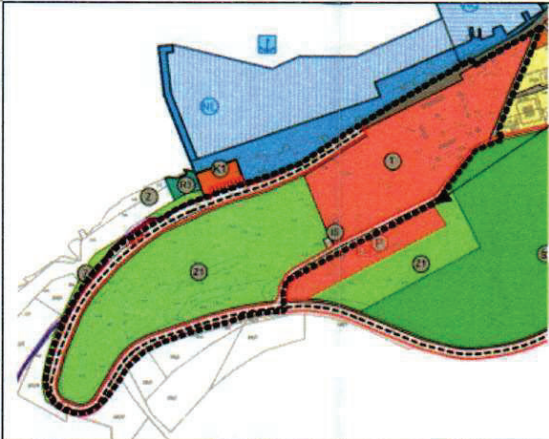
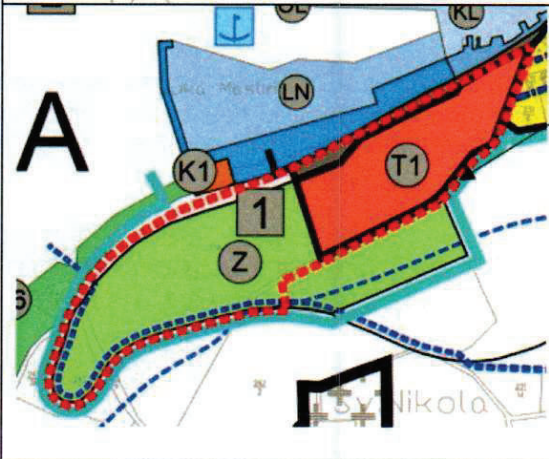
**OBUHVAT IZMJENA I DOPUNA URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA NASELJA
MASLINICA I S TIM U VEZI IZMJENA I DOPUNA PROSTORNOG PLANA UREĐENJA
OPĆINE ŠOLTA**

Članak 3.

(1) Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja naselja Maslinica (u daljnjem tekstu: 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.

(2) Obuhvat Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Šolta (u daljnjem tekstu: PPUO) je identičan obuhvatu UPU-a iz prethodnog stavka, odnosno obuhvaćena je postojeća ugostiteljsko turistička namjena (hotel T1) i područje zapadne zaštitne zelene površine (Z).

(3) Obuhvat UPU-a i PPUO-a je površine oko 2,0 ha, a orijentacijske granice obuhvata date su na grafičkim prikazima u nastavku Zajedničke odluke.

	<p><u>Obuhvat Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja naselja Maslinica</u></p>
	<p><u>Obuhvat Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja općine Šolta</u></p>

RAZLOZI ZA IZRADU I DONOŠENJE UPU-A I S TIM U VEZI IZRADU I DONOŠENJE PPUO-a

Članak 4.

(1) H.L. DVORAC d.o.o. koji upravlja Heritage hotelom 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 T1, 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 slijedeće: „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) Stoga se pokreće postupak izrade UPU-a i s tim u vezi izrade PPUO-a radi promjene namjene površine na području zapadno od postojeće ugostiteljsko turističke namjene (hotel T1) i to prenamjenom iz zaštitne zelene površine (Z), odnosno javnog parka (Z1) u ugostiteljsko turističku namjenu u naselju.

SAŽETA OCJENA STANJA U OBUHVATU IZMJENA I DOPUNA UPU-a I S TIM U VEZI IZMJENA I DOPUNA PPUO-a

Članak 5.

(1) 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. Park se sada nalazi na k.č. 238/2 i k.č. 238/9 k.o. Donje Selo.

(2) 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.

(3) 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) potrebno je provesti postupak revizije sadržaja zaštite zone "A" Kulturno-povijesne cjeline Maslinice u djelu koji se odnosi na područje parka.

(4) 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.

(5) Kompleks dvorca je primjereno obnovljen i prenamijenjen u hotel, a na obali izgrađena marina. Sadržaji obnovljenog dvorca, danas hotelom 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.

(6) 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.

CILJEVI I PROGRAMSKA POLAZIŠTA IZMJENA I DOPUNA UPU-a I S TIM U VEZI IZMJENA I DOPUNA PPUO-a

Članak 6.

(1) Osnovni cilj izrade Izmjene i dopune UPU-a i s tim u vezi izmjene i dopune PPUO-a je omogućavanje uređenja zelene površine zapadno od ugostiteljsko turističke namjene T1 (dvorac Martinis – Marchi) na način da se predmetno područje prenamijeni u ugostiteljsko turističku zonu u naselju na površini od oko dodatnih 1,0 ha, s time da se u poštuju 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, Zakon o prostornom uređenju i drugih odgovarajućih propisa.

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

- omogućavanje ekstenzije kapaciteta postojećeg hotela, koji ima samo sedam smještajnih jedinica što je nedovoljno za održivo funkcioniranje hotela. Na južnom dijelu parka potrebno je omogućiti nove smještajne kapacitete, prateće i servisne sadržaje sukladno krajobraznim mogućnostima prostora;
- najveća visina novih građevina je P+1, a trebaju biti izvedene na način da se elementi gradnje dimenzijama, oblikovanjem i materijalima uklope u kultivirani krajobraz ovog prostora;
- na dijelu nekadašnje terase i bara omogućiti gradnju sadržaja rekreacije (bazen, lounge i wellness zona kao zaseban 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.

POPIS SEKTORSKIH STRATEGIJA, PLANOVA, STUDIJA I DRUGIH DOKUMENATA PROPISANIH POSEBNIM ZAKONIMA KOJIMA, ODNOSNO U SKLADU S KOJIMA SE UTVRĐUJU ZAHTJEVI ZA IZRADU IZMJENA I DOPUNA UPU-a I S TIM U VEZI IZMJENA I DOPUNA PPUO-a

Članak 7.

(1) Za izradu Izmjena i dopuna UPU-a i s tim u vezi Izmjena i dopuna PPUO-a koristit će se izrađeni konzervatorski elaborat, kao i sva raspoloživa dokumentacija prostora koju iz područja svog djelokruga osiguravaju javnopravna tijela.

(2) Za potrebe izrade koristit će se postojeće geodetske podloge.

(3) U postupku izrade Izmjena i dopuna UPU-a i s tim u vezi Izmjena i dopuna PPUO-a razmatrat će se izrađeno Idejno rješenje uređenja predmetnog područja ali koje će se korigirati sukladno propisima, zahtjevima javnopravnih tijela i Nositelja izrade.

NAČIN PRIBAVLJANJA STRUČNIH RJEŠENJA

Članak 8.

(1) Podaci, planske smjernice, zahtjevi i drugi propisani dokumenti, koje za potrebe izrade Izmjena i dopuna UPU-a i s tim u vezi Izmjena i dopuna PPUO-a osiguravaju tijela i osobe određene posebnim propisima, pribavit će se sukladno članku 90. Zakona o prostornom uređenju.

(2) Izrađivač Izmjena i dopuna UPU-a i s tim u vezi Izmjena i dopuna PPUO-a temeljem ove Zajedničke odluke, zakona i propisa iz pojedinih područja koji se primjenjuju na planska rješenja i uvjeta temeljem postupaka iz stavka 1. i stavka 3. članka 7. ove Odluke, te pribavljenih zahtjeva iz stavka 1. ovog članka, izrađuje stručna rješenja Izmjena i dopuna UPU-a i s tim u vezi Izmjena i dopuna PPUO-a.

POPIS JAVNOPRAVNIH TIJELA ODREĐENIH POSEBNIM PROPISIMA KOJA DAJU ZAHTEJEVE ZA IZRADU IZMJENA I DOPUNA UPU-a I S TIM U VEZI IZMJENA I DOPUNA PPUO-a TE DRUGIH SUDIONIKA KORISNIKA PROSTORA KOJI TREBAJU SUDJELOVATI U IZRADI

Članak 9.

U izradi Izmjena i dopuna UPU-a i s tim u vezi PPUO-a, u smislu davanja zahtjeva (podataka, planskih smjernica, propisanih dokumenata) sudjelovat će

- MINISTARSTVO GOSPODARSTVA I ODRŽIVOG RAZVOJA, Uprava za zaštitu prirode, Radnička cesta 80, 10000 Zagreb
- MINISTARSTVO KULTURE I MEDIJA, Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Splitu, Porinova 2, 21000 Split
- MINISTARSTVO UNUTARNJIH POSLOVA, Ravnateljstvo civilne zaštite, Područni ured civilne zaštite Split, Služba civilne zaštite Split, Služba inspekcijskih poslova
- MINISTARSTVO UNUTARNJIH POSLOVA, Ravnateljstvo civilne zaštite, Područni ured civilne zaštite Split, Služba civilne zaštite Split
- HRVATSKE VODE, Vodnogospodarski odjel za slivove Južnog Jadrana, Vukovarska 35, 21000 Split
- HRVATSKE CESTE, 21000 Split, Ruđera Boškovića 22,
- HEP ODS d.o.o., DP Elektrodalmacija Split, Odjel razvoja, 21000 Split, Poljička cesta 73
- HAKOM, Hrvatska regulatorna agencija za mrežne djelatnosti, R.F. Mihanovića 9, 10000 Zagreb
- JP VODOVOD I KANALIZACIJA d.o.o., 21000 Split, Hercegovačka 8, 21000 Split
- SPLITSKO-DALMATINSKA ŽUPANIJA, Upravni odjel za zaštitu okoliša, komunalne poslove, infrastrukturu i investicije, Domovinskog rata 2, 21000 Split

Članak 10.

(1) Javnopravnim tijelima iz članka 9. Nositelj izrade dostavit će ovu Zajedničku odluku odmah po donošenju, s pozivom da mu u roku od 15 dana od dana dostave, daju zahtjeve za izradu Izmjena i dopuna UPU-a i PPUO-a.

(2) Ukoliko navedena javnopravna tijela ne dostave svoje zahtjeve u navedenom roku, smatrat će se da ih nemaju.

PLANIRANI ROKOVI ZA IZRADU IZMJENA I DOPUNA UPU-a I PPUO-a, ODNOSNO POJEDINIH FAZA I ROKOVI ZA PRIPREMU ZAHTEJEVA TIJELA I OSOBA ODREĐENIH POSEBNIM PROPISIMA

Članak 11.

(Za izradu Izmjena i dopuna UPU-a i s tim u vezi Izmjena i dopuna PPUO-a utvrđuju se sljedeći rokovi:

- dostavljanje zahtjeva iz članka 9. ove Zajedničke odluke: četiri tjedna,
- izrada Nacrta prijedloga: šest tjedna od dana dostave zahtjeva javnopravnih tijela iz članka 9. ove Zajedničke odluke,
- donošenje Zaključka načelnika Općine Šolta o Prijedlogu izmjena i dopuna UPU-a i s tim u vezi Prijedlogu izmjena i dopuna PPUO-a: jedan tjedan
- javna rasprava o Prijedlogu izmjena i dopuna UPU-a i s tim u vezi Prijedlogu izmjena i dopuna PPUO-a: dva tjedna;
- izrada Izvješća o javnoj raspravi: dva tjedna od završetka javnog uvida i roka za dostavu primjedbi, prijedloga i očitovanja;
- izrada Nacrta konačnog prijedloga izmjena i dopuna UPU-a i s tim u vezi Nacrta konačnog prijedloga izmjena i dopuna PPUO-a: sedam dana od izrade Izvješća o javnoj raspravi

- donošenje Zaključka načelnika Općine Šolta o utvrđivanju Konačnog Prijedloga izmjena i dopuna UPU-a i s tim u vezi Prijedlogu izmjena i dopuna PPUO-a; 10 dana od dostave nacрта konačnog prijedloga planova
- mišljenje Zavoda i suglasnost nadležnog Ministarstva sukladno čl. 107. i 108. važećeg zakona o prostornom uređenju
- usvajanje od strane Općinskog vijeća
- dostava izvornika Izmjena i dopuna UPU-a i s tim u vezi Izmjena i dopuna PPUO-a: jedan tjedan od objave Odluka o donošenju u Službenom glasniku Općine Šolta.

IZVORI FINANCIRANJA IZRADE IZMJENA I DOPUNA UPU-a i s tim u vezi IZMJENA I DOPUNA PPUO-a

Članak 12.

Izrada Izmjena i dopuna UPU-a i s tim u vezi Izmjena i dopuna PPUO-a financirat će se iz drugih izvora sukladno članku 63. stavak 2. Zakona o prostornom uređenju.

Članak 13.

Ova Zajednička odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u „Službenom glasniku Općine Šolta“.

KLASA: 350-02/21-01/03

URBROJ: 2181-49-01-22-24

Grohote, 29. studenoga 2022. godine

PREDSJEDNIK OPĆINSKOG VIJEĆA

Teo Tomić, dipl. iur.

