



REPUBLIKA HRVATSKA
SPLITSKO-DALMATINSKA ŽUPANIJA
OPĆINA PODGORA

OPĆINSKO VIJEĆE
KLASA: 350-02/19-01/11
URBROJ: 2147/05-02/01-19-1

Podgora, 23. prosinca 2019. godine

Na temelju članka 86. stavak 3. i 89. stavak 3. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“, broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19) i članka 38. Statuta Općine Podgora („Glasnik“, službeno glasilo Općine Podgora br. 5/09, 9/09, 3/13, 3/15 i 4/18), Općinsko vijeće Općine Podgora na svojoj 23. sjednici održanoj 23. prosinca 2019. godine, donijelo je:

ZAJEDNIČKU ODLUKU

o izradi Urbanističkog plana uređenja ugostiteljsko turističke zone „Žanjeva“ u naselju Igrane i s tim u vezi Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Podgora

I. PREDMET ODLUKE I POLAZNE ODREDBE

Članak 1.

(1) Donosi se Zajednička odluka o izradi Urbanističkog plana uređenja ugostiteljsko turističke zone „Žanjeva“ u naselju Igrane (u daljnjem tekstu: UPU) i s tim u vezi Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Podgora („Glasnik“ službeno glasilo Općine Podgora br. 4,/07,1/10,7/11,7/13,7/14,13/15, 8/16, 6/17 i 18/19; u daljnjem tekstu: Izmjena i dopuna PPU).

Članak 2.

(1) Zajedničkom odlukom o izradi prostornih planova, određuje se:

- pravna osnova za izradu i donošenje prostornih planova,
- razlozi donošenja prostornih planova,
- obuhvat prostornih planova,
- sažeta ocjena stanja u obuhvatu prostornih planova,
- ciljevi i programska polazišta prostornih planova,
- popis sektorskih strategija, planova, studija i drugih dokumenata propisanih posebnim zakonima kojima, odnosno u skladu s kojima se utvrđuju zahtjevi za izradu prostornih planova,
- način pribavljanja stručnih rješenja prostornih planova,
- popis javnopravnih tijela određenih posebnim propisima, koja daju zahtjeve za izradu prostornih planova te drugih sudionika korisnika prostora koji trebaju sudjelovati u izradi prostornih planova,



- planirani rok za izradu prostornih planova, odnosno njegovih pojedinih faza i rok za pripremu zahtjeva za izradu prostornih planova tijela i osoba određenih posebnim propisima, ako je taj rok, ovisno o složenosti pojedinog područja, duži od trideset dana,
- izvori financiranja izrade prostornih planova.

II. PRAVNA OSNOVA ZA IZRADU I DONOŠENJE PROSTORNIH PLANOVA

Članak 3.

(1) Pravna osnova za izradu i donošenje UPU-a u naselju Igrane i Izmjena i dopuna PPU-a je članak. 89. stavak 3. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“, broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/17), Statut Općine Podgora („Glasnik“ službeno glasilo Općine Podgora broj 5/09, 9/09, 3/13, 3/15 I 4/18) i ova Zajednička odluka.

(2) Nositelj izrade je Jedinostveni upravni odjel Općine Podgora.

III. RAZLOZI ZA IZRADU I DONOŠENJE

Članak 4.

(1) Zajednička izrada UPU-a i s tim u vezi Izrada izmjena i dopuna PPU-a inicirana je od strane Investitora i općine Podgora, a odnosi se na izmjene i dopune prostorno planskog rješenja definiranog važećim Prostornim planom uređenja Općine Podgora za područje ugostiteljsko turističke zone Žanjeva – (T2).

(2) Člankom 59. Izmjena i dopuna PPU područje Žanjeva je regulirano kako slijedi:

- „Naselje Igrane – Ugostiteljsko turistička zona - Hotel i turističko naselje Žanjeva- (T2) - (5,01 ha)

Novu turističko-ugostiteljsku zonu, obuhvata 5,01 ha na istočnom dijelu naselja potrebno je urediti kao planski osmišljen cjelovit kompleks turističkog naselja sa pratećim sadržajima i otvorenim prostorima i trgovima, respektirajući maksimalni kapacitet od 300 kreveta.

Za ugostiteljsko turističku zonu na području Žanjeva određuju se slijedeći uvjeti:

- minimalna veličina građevne čestice iznosi 1000 m²
- najveća katnost pojedinačnih građevina (vila, apartmana) može iznositi podrum, prizemlje, jedan kat, završno s ravnim ili kosim krovom, odnosno maksimalne visine 7,5 m.
- centralni objekt sa recepcijom, smještajnim kapacitetima i pratećim sadržajima može imati najveću katnost prizemlja i četiri kata tj. 16,0 m od najniže točke uređenog terena uz građevinu do visine vijenca građevine
- koeficijent izgrađenosti građevne čestice maksimalno je 30%, a maksimalni koeficijent iskoristivosti 0,8
- najmanje 20% svake građevne čestice ugostiteljsko-turističke namjene mora se hortikulturno urediti
-
- nove smještajne građevine s pripadajućim zemljištem planiraju se izvan postojećih javnih površina uz obalu
- obalu je potrebno sačuvati u prirodnom obliku uz mogućnost uređenja staza i prilaza obali



- prometna cirkulacija unutar turističkog naselja ostvaruje se internim prometnicama minimalne širine kolnika 5,0 m za dvosmjerni, a 3,0 m za jednosmjerni promet.
- povezivanje turističkog naselja na javnu cestu ostvaruje se prometnicom minimalne širine 5,0 m
- parkiranje vozila se mora riješiti unutar turističkog naselja, u pravilu na parceli, prema normativima iz članka 84.
- odvodnja otpadnih voda mora se riješiti zatvorenim kanalizacijskim sustavom s pročišćavanjem
- površine za izgradnju pratećih sadržaja (ugostiteljskih, zabavnih, športsko rekreacijskih i dr.) moraju iznositi minimalno 30% površine zahvata
- zonu je potrebno riješiti kao jedinstveni urbanistički zahvat na temelju Urbanističkog plana uređenja u mjerilu 1:1000.“

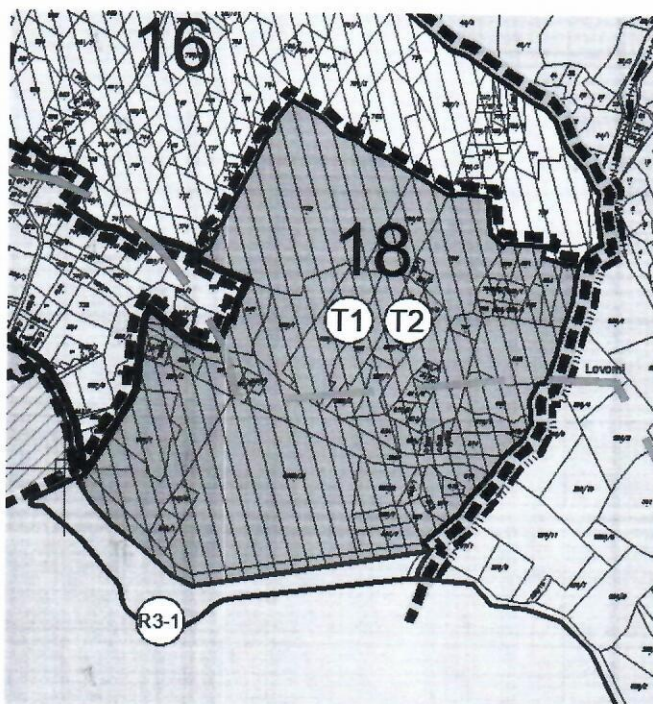
(3) Izmjenama i dopunama PPU-a izrada UPU-a planirana je za cjelovitu ugostiteljsko – turističku zonu obuhvata cca 5,01 ha.

(4) Pošto u planiranom obuhvatu postoji dio površine od oko 1,0 ha koji je vlasnički objedinjen i na kojem je smješteno odmaralište koje je potrebno rekonstruirati i dograditi dok je u ostalom dijelu zone (cca 4,0 ha) veliki broj vlasničkih čestica, ovim izmjenama i dopunama PPU-a omogućila bi se izrada tri zasebna UPU-a. Ukupni broj ležajeva za cijelu zonu bi se povećao na oko 700 tako da bi se za predmetni UPU obuhvata od oko 1,0 ha bila propisana mogućnost smještaja 300 ležajeva te potrebni lokacijski uvjeti rekonstrukcije, dogradnje i uređenja. Ostatak planiranog broja ležajeva podijelio bi se između preostala 2 UPU-a odijeljena prometnicama i načinom gradnje. Naime, prema odredbama prostornog plana Splitsko-dalmatinske županije na udaljenosti do 100 m od obalne crte omogućava se samo gradnja hotela, dok se na većoj udaljenosti mogu graditi turističke vile.

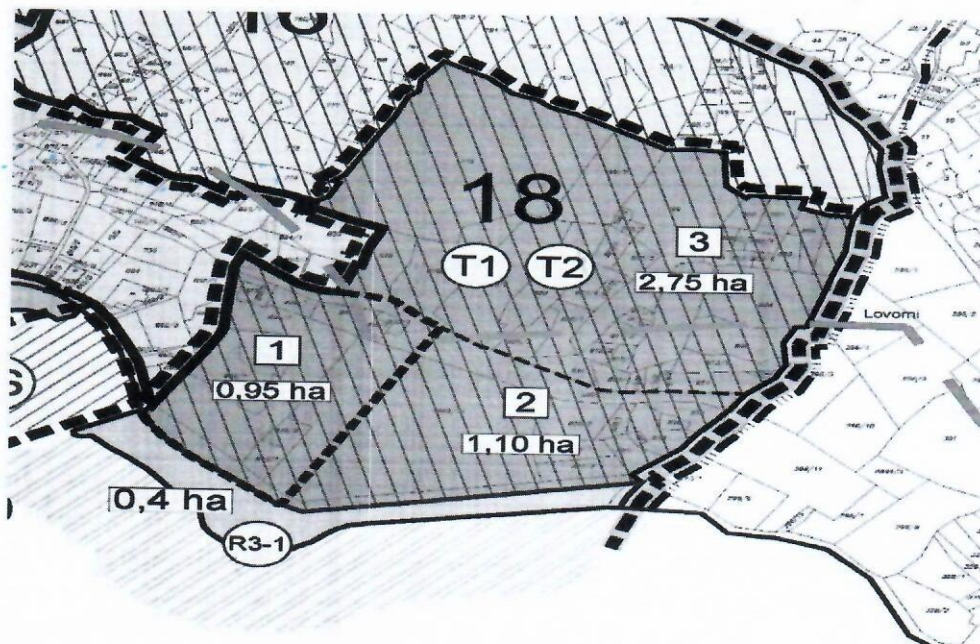
IV. OBUHVAT

Članak 5.

- (1) Obuhvat **Izmjena i dopuna PPU-a** odnosi se na cijelu ugostiteljsko turističku zonu Žanjeva.



(2) **Obuhvat UPU-a** odnosi se na dio zone od oko 0,95ha.



V. OCJENA STANJA U OBUHVATU UPU-a

Članak 6.

(1) U okviru predmetnog obuhvata smješteno je bivše odmaralište „hotel Novi Sad“. Ukupna površina obuhvata bivšeg odmarališta iznosi oko 7791 m², a isti je na terenu definiran postojećim kamenim i betonskim zidovima, rubnjacima, linijama postojećih zgrada na predmetnim i susjednim česticama te rubom katastarskih granica. Sa sjeverne strane izvedena je prometnica koju je potrebno rekonstruirati dok je uz more potrebno urediti obalnu šetnicu.

VI. CILJEVI I PROGRAMSKA POLAZIŠTA

Članak 7.

(1) Ciljevi i programska polazišta su omogućavanje kvalitetnije i racionalnije gradnje planiranih sadržaja, prilagođenih vlasničkim odnosima, održivosti buduće gradnje i realnoj situaciji.

(2) Istaknutim razlozima za izradu UPU-a i s tim u vezi i izmjena i dopuna PPU-a određeni su ujedno ciljevi i programska polazišta.

OPĆI CILJEVI:

- podizanje kvalitete smještaja i ponude; predviđena je rekonstrukcija i dogradnja građevina s ciljem obnove kompleksa i podizanja standarda usluge na višu kategoriju
- gradnja i uređenje ostalih pratećih sadržaja u svrhu podizanja standarda usluge
- omogućavanje suvremenijeg oblikovanja građevina
- osiguranje potrebnog broja PM unutar prostorne cjeline



- infrastrukturno opremanje zone sukladno suvremenim standardima (uređaj za pročišćavanje otpadnih voda, mogućnost korištenja alternativnih izvora energije (sunčani kolektori), uređenje zelenih površina i sl.

VII. POPIS SEKTORSKIH STRATEGIJA, PLANOVA, STUDIJA I DRUGIH DOKUMENATA PROPISANIH POSEBNIM ZAKONIMA KOJIMA, ODNOSNO U SKLADU S KOJIMA SE UTVRĐUJU ZAHTJEVI ZA IZRADU

Članak 8.

- (1) Prilikom izrade koristit će se dostupni relevantni dokumenti.

VIII. NAČIN PRIBAVLJANJA STRUČNIH RJEŠENJA

Članak 9.

- (1) Stručna rješenja osigurat će pravna osoba koja ispunjava uvjete za obavljanje djelatnosti prostornog uređenja propisane posebnim zakonom, a sukladno podacima, planskim smjernicama i dokumentaciji javnopravnih tijela određenih posebnim propisima. Za potrebe izrade UPU-a i s tim u vezi izmjene i dopune PPU-a koristit će se važeći Prostorni plan uređenja Općine Podgora. te zahtjevi javnopravnih tijela.

IX. POPIS JAVNOPRAVNIH TIJELA ODREĐENIH POSEBNIM PROPISIMA KOJA DAJU ZAHTJEVE ZA IZRADU IZMJENA I DOPUNA

Članak 10.

- (1) U smislu članka 90. Zakona o prostornom uređenju javnopravna tijela određene posebnim propisima koje daju zahtjeve (podaci, planske smjernice i propisane dokumente) i drugi sudionici u izradi Izmjena i dopuna sudjelovat će u izradi Izmjena i dopuna na način da će biti zatraženi njihovi uvjeti koje treba poštivati u izradi Nacrta prijedloga Izmjena i dopuna koja se odnose na predmet izmjena i dopuna iz članka 3. stavka 3. Ove odluke. Ista tijela će biti pozvana na javnu raspravu u postupku donošenja Izmjena i dopuna plana.
- (2) Javnopravna tijela iz stavka 1. ovog članka obuhvaćaju:
1. MINISTARSTVO KULTURE, Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Splitu, Porinova 1, 21000 Split
 2. MINISTARSTVO ZAŠTITE OKOLIŠA I ENERGETIKE, Radnička cesta 80, 10000 Zagreb
 3. HRVATSKE VODE, Vodnogospodarski odjel za vodno područje dalmatinskih slivova, Vukovarska 35, 21000 Split
 4. VODOVOD d.o.o. Makarska, Vrgorska 7a, 21300 Makarska
 5. ŽUPANIJSKA UPRAVA ZA CESTE, R. Boškovića 22, 21000 Split
 6. HEP-OPERATOR DISTRIBUCIJSKOG SUSTAVA, ELEKTRODALMACIJA Split,; Pogon Makarska, 21300 Makarska
 7. HOPS, OPERATOR PRIJENOSNOG SUSTAVA d.o.o. , prijenosno područje Split, Kneza Ljudevita Posavskog 5, 21000 Split
 8. HRVATSKA AGENCIJA ZA POŠTU I ELEKTRONIČKE KOMUNIKACIJE, Ulica Roberta Frangeša Mihanovića 9, 10110 Zagreb
 9. MUP- Policijska uprava splitsko-dalmatinska, Sektor upravnih, inspeksijskih i poslova civilne zaštite, Trg Hrvatske bratske zajednice 9, 21000 Split



10. DRŽAVNA UPRAVA ZA ZAŠTITU I SPAŠAVANJE, Područni ured u Splitu, Odjel za zaštitu i spašavanje, Moliških Hrvata 1, 21000 Split,

(3) Tijela i osobe iz stavka 2. ovog članka dužna su svoje zahtjeve (podaci, planske smjernice i propisane dokumente) iz stavka 1. ovog članka dostaviti u roku od 30 dana Nositelju izrade, od dostave zahtjeva iz ove Odluke .

X. PLANIRANI ROK ZA IZRADU PLANA ODNOSNO NJEGOVIH POJEDINIH FAZA I ROK ZA PRIPREMU ZAHTJEVA ZA IZRADU PLANA TIJELA I OSOBA ODREĐENIH POSEBNIM PROPISOM

Članak 11.

(1) Za izradu Izmjena i dopuna UPU i s tim u vezi izmjena i dopuna PPU, sukladno Zakonu o prostornom uređenju, određuju se sljedeći okvirni rokovi:

- za pribavljanje zahtjeva za izradu 30 dana
- za izradu Prijedloga za javnu raspravu i objavu javne rasprave 60 dana od dana pribavljanja zahtjeva
- za provedbu javne rasprave 30 dana
- za izradu izvješća o javnoj raspravi i izradu Nacrta konačnog prijedloga 15 dana
- za izradu i utvrđivanje Konačnog prijedloga 10 dana
- suglasnost Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja
- donošenje od strane vijeća Općine Podgora
- izrada završnog elaborata, 10 dana od objave odluke o donošenju u službenom glasilu Općine Podgora

(2) Unutar planiranih okvirnih rokova moguća su odstupanja u slučaju nepredviđenih razrada, usuglašavanja i poslova tijekom izrade Izmjena i dopuna. Unutar rokova iz ovog članka nije sadržano vrijeme potrebno za pribavljanje propisanih suglasnosti.

(3) Zajednička odluka o izradi donosi se, sukladno članku 86. stavak 3. Zakona po prethodno pribavljenom mišljenju sukladno posebnim zakonima kojima se uređuje zaštita okoliša i prirode.

XI. IZVORI FINANCIRANJA IZRADA

Članak 12.

(1) Izrada Izmjena i dopuna PPU-a financira se sredstvima općinskog proračuna.

(2) Izrada izmjena i dopuna UPU-a financira se sredstvima investitora.

XII. ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 13.

(1) Nositelj izrade obvezuje se da u roku od najmanje 8 dana od dana objave ove zajedničke odluke:

- sukladno članku 86. Zakona dostavi Odluku Hrvatskom zavodu za prostorni razvoj



- sukladno članku 88. Zakona obavijesti javnost o izradi izmjena i dopuna UPU-a i s tim u vezi izmjena i dopuna PPU-a
- dostavi javnopravnim tijelima iz članka 10. ove Odluke o izradi s pozivom da u roku od 30 dana dostave zahtjeve za izradu izmjena i dopuna UPU-a i s tim u vezi izmjena i dopuna PPU-a.

Članak 14.

Ova zajednička odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u „Glasniku“ službenom glasilu Općine Podgora..

Općinsko vijeće Općine Podgora
Predsjednik:

Marin Urlić

