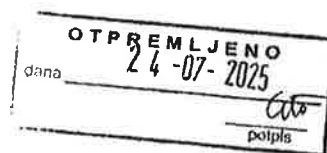




**REPUBLIKA HRVATSKA**  
**SPLITSKO-DALMATINSKA ŽUPANIJA**  
**Upravni odjel za zaštitu okoliša,**  
**komunalne poslove i infrastrukturu**

KLASA: UP/I 351-01/25-0001/0014  
URBROJ: 2181/1-10/07-25-0003  
Split, 22.07.2025. godine



Upravni odjel za zaštitu okoliša, komunalne poslove i infrastrukturu Splitsko-dalmatinske županije (OIB: 40781519492) rješavajući po pozivu Upravnog odjela za urbanizam, Odsjeka za izdavanje akata prostornog uređenja i gradnje Grada Splita, (OIB: 78755598868), radi utvrđenja posebnih uvjeta, na temelju članka 136. stavka 3. Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23) i članka 82. stavka 3. Zakona o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19 i 145/24), a u svezi s odredbama Zakona o zaštiti prirode (NN 80/13, 15/18, 14/19, 127/19 i 155/23); donosi

### **RJEŠENJE**

Obustavlja se postupak utvrđivanja posebnih uvjeta po pozivima Upravnog odjela za urbanizam, Odsjeka za izdavanje akata prostornog uređenja i gradnje Grada Splita, KLASA: 350-05/24-28/000255, URBROJ: 2181-1-10-3/15-25-0004 od 09.07.2025. i KLASA: 350-05/24-28/000255, URBROJ: 2181-1-10-3/15-25-0006 od 15.07.2025. za zahvat „gradnje zgrade ugostiteljsko – turističke namjene na postojećoj građevnoj čestici 5262/1 i 5263/1 k.o. Split (Split)“, unutar zaštićenog područja Park-šume Marjan.

### **Obrazloženje**

Upravni odjel za urbanizam, Odsjek za izdavanje akata prostornog uređenja i gradnje Grada Splita, pozivima KLASA: 350-05/24-28/000255, URBROJ: 2181-1-10-3/15-25-0004 od 09.07.2025. i KLASA: 350-05/24-28/000255, URBROJ: 2181-1-10-3/15-25-0006 od 15.07.2025. pozvao je ovo Upravno tijelo da temeljem članka 136. stavka 1. Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23), u daljnjem tekstu: ZPU, i članka 82. stavka 1. Zakona o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19 i 145/24), u daljnjem tekstu: ZOG, utvrdi posebne uvjete odnosno uvjete priključenja ili da postupak utvrđivanja uvjeta obustavi sukladno odredbi članka 136. stavka 3. ZPU-a i članka 82. stavka 3. ZOG-a za zahvat „gradnje zgrade ugostiteljsko – turističke namjene na postojećoj građevnoj čestici 5262/1 i 5263/1 k.o. Split (Split)“, unutar zaštićenog područja Park-šume Marjan.

Pozivu je priložen Idejni projekt, ZOP: PRVE VODE, Mapa: Arhitektonski projekt, T.D. A/01/06/25-ID, građevine: „Prateći ugostiteljski sadržaji i montažna (laka) konstrukcija na kat. čest. zem. 5262/1 i dio kat. čest. zem. 5263/1 k.o. Split“, kojeg je za investitora tvrtku B2 Kapital d.o.o. iz Zagreba, Radnička cesta 41 (OIB: [REDACTED]) u lipnju 2025. izradio Ured ovlaštenog arhitekta Jurica Jelavić dipl. ing. arh., [REDACTED], kojeg kao glavni projektant potpisuje Jurica Jelavić, dipl. ing. arh., broja ovlaštenja: 1960, ([REDACTED]).

Navedenom Idejnom projektu ne prileži izjava projektanta o usklađenosti predmetnog zahvata s važećom prostorno - planskom dokumentacijom Grada Splita, ali je u odnosu na istu navedeno slijedeće:

- Predmetna građevinska čestica se nalazi se u granicama obuhvata Prostornog plana uređenja Grada Splita (Službeni glasnik Grada Splita, broj 31/05, 38/20 i 46/20 - pročišćeni tekst) i Generalnog urbanističkog plana Splita (Službeni glasnik Grada Splita, broj 01/06, 15/07, 03/08, 03/12, 32/13, 52/13, 41/14, 55/14 - pročišćeni tekst), te je u kartografskim prikazima istog definirana na slijedeći način:

1. Korištenje i namjena prostora: R3 - kupalište

4.a. Uvjeti korištenja: Zaštićene prirodne vrijednosti Park šuma i Povijesna graditeljska cjelina -

Dio povijesnog gradskog tkiva - kulturno dobro od lokalnog značaja - Zona "C"

4.b. Urbana pravila: 2.9. Umjetne plaže-nasute; uređivanje, pošumljavanje.

U istom poglavlju Idejnog projekta u odnosu na gore navedene namjene, navedene su i odredbe GUP-a, kao što su odredbe za **Rekreacijsku namjenu – kupališta – R3**, a u kojoj odredbi je između ostalog određeno da se „Na uređenim plažama moguća je gradnja građevina što upotpunjuju i služe osnovnoj djelatnosti (garderobe, sanitarije, manji ugostiteljski sadržaji, spremišta rekvizita), ukupne BRP-e do maksimalno 200 m<sup>2</sup>/ha cjelovite uređene površine kupališta.

Nadalje, u odredbi GUP-a koja se odnosi na **Umjetna kupališta – nasuta, uređivanje i pošumljavanje, u članku 71. je navedeno** „omogućava se izgradnja pratećih ugostiteljskih (bez smještajnih) i rekreacijskih sadržaja i montažnih (lakih) konstrukcija (sjenila, strehe za odlaganje opreme, **plažni rekviziti, konstrukcije u funkciji sigurnosti**) za potrebe vodenih sportova (osim jet-ski) na lokacijama gdje se ne ometa osnovna namjena (kupanje), maksimalna izgrađenost prema uvjetima za namjenu površina (R2 i R3), maksimalna visina građevina P+N (maksimalna površina nadgrađa 50% površine prizemlja)“.

Isto tako, člankom 71. GUP-a određeno je da se „uređenje i nova izgradnja omogućavaju na temelju provedbenog dokumenta prostornog uređenja čije su granice propisane ovim Planom, kao podloga za izradu provedbenog dokumenta propisuje se obveza provedbe natječaja“.

Ističe se da su gore navedena određenja GUP-a dodatno jasno iščitavaju iz grafičkih prikaza GUP-a, koje prileže predmetnom Idejnom projektu, a iz kojih je razvidno da se za područje na kojem se planira predmetni zahvat obvezno **mora izraditi urbanistički plana uređenja te da se isti planira unutar zaštićenog područja Park-šume Marjan.**

Nadalje, u odnosu na predmetni zahvat u Idejnom projektu je navedeno i slijedeće:

- Predmet ovog elaborata je gradnja pratećeg ugostiteljskog sadržaja i montažne (lake) konstrukcije koji će se nalaziti na građevnoj čestici koja će se formirati od: kat.č.z.5262/1 i dijelu kat.č.z. 5263/1 k.o.Split, **ukupne površine 3223,47 m<sup>2</sup>.**
- Planirani zahvat u prostoru odnosi se na izgradnju slobodnostojećeg pratećeg ugostiteljskog sadržaja sa montažnom lakom konstrukcijom, koji su smješteni otprilike na središtu same parcele, blago prema sjeveru. Prateći ugostiteljski objekt je samostojeća prizemnica pravilnog oblika, izdužen u smjeru istok-zapad. Približne dimenzije su: 14,90 m duljine i 4,30m širine, a katnosti: PR (prizemlje). U pratećem ugostiteljskom objektu smješteni su: prostor za usluživanje s točionikom, prostorija za pripremu hrane i pića, priručni prostor, sanitarije za goste sa predprostorom i sanitarije za osoblje sa predprostorom i garderobom.
- Montažna laka konstrukcija je slobodnostojeća pergola i podest sa kombiniranom konstrukcijom čelik-drvo, tj. sa čeličnim glavnim nosačima i stupovima te gornjim drvenim nosačima/gredama sa međusobnim razmacima. Montažna laka konstrukcija je nepravilnog ograničenog oblika, izdužena u smjeru istok-zapad. Približne dimenzije su: 46,30m duljine i 20,00m-24,80m širine.
- **Bruto površina predmetnih građevina iznosi 752,07 m<sup>2</sup>;**
- Predmetna čestica je sa sjeverne, istočne i zapadne strane omeđena česticama, a kolni pristup osiguran je sa južne strane predmetne čestice preko postojećeg puta Šetališta M. Tartaglie sa asfaltiranim kolnikom koji se nalazi kat.č.z. 13716 u vlasništvu Grada Splita.
- Svi priključci na komunalnu i dr. infrastrukturu izvest će se na osnovi posebnih uvjeta komunalnih i javnih poduzeća. Građevina će se priključiti na vodoopskrbni cjevovod koji će se prilagoditi zahtjevima novo-projektirane građevine, a sve prema uvjetima komunalnog poduzeća. Ispust fekalne kanalizacije iz objekta obavljat će se spajanjem na biopročišćivač, a sve prema uvjetima komunalnog poduzeća.

Postupajući po gore navedenim pozivima ovo Upravno tijelo je izvršilo uvid u Internet stranice Informacijskog sustava zaštite prirode - Bioportal - <https://www.bioportal.hr/gis/> Ministarstva zaštite okoliša i zelene tranzicije (u daljnjem tekstu: Bioportal), te je utvrdilo da se lokacija zahvata nalazi unutar granica područja zaštićenog temeljem Zakona o zaštiti prirode (NN 80/13, 15/18, 14/19, 127/19 i 155/23), u danjem tekstu: ZZP, u kategoriji park šume.

Za predmetno zaštićeno područje lex specialis je važeći Zakon o zaštiti prirode.

Naime, područje Park šuma Marjan zaštićeno je **Rješenjem o utvrđivanju poluotoka Marjana sa Sustipanom u Splitu zaštićenim objektom prirode – rezervatom prirodnog predjela (park – šuma)** (Zavod za zaštitu prirode - Zagreb, broj: 200-3, 1964 od 16. prosinca 1964.) i Rješenjem o izmjeni Rješenja o utvrđivanju poluotoka Marjan sa Sustipanom u Splitu zaštićenim objektom prirode – rezervatom prirodnog predjela (park – šuma) (Skupština Općine Split, 29. prosinca 1988. ).

Rješenjem iz 1964., između ostalog, određeno je u predmetno područje je zaštićeno zbog svoje šumarskog, odnosno prirodoslovnog značenja te brojne prirodoslovne i kulturno-povijesne institucije i ima prirodno i harmonično zaleđe grada Splita s kojim je srastao u nedjeljivu geografsku cjelinu te je u istome **zabranjena je svaka djelatnost koja može bitno izmijeniti sadašnje stanje i izgled zaštićenog područja.**

Člankom 119. ZZP-a, park – šuma kao kategorija zaštite, je prirodna ili sađena šuma, veće bioraznolikosti i/ili krajobrazne vrijednosti, a koja je namijenjena i odmoru i rekreaciji i u park - šumi **dopušteni su samo oni zahvati i djelatnosti koje ne narušavaju obilježja zbog kojih je proglašena.**

Sukladno članku 143. ZZP-a za zahvate na zaštićenom području za koje je sukladno posebnim propisima iz područja prostornog uređenja i posebnim propisima iz područja gradnje potrebno ishoditi akt za građenje, osim za zahvate iz članka 23. predmetnog Zakona, uvjete zaštite prirode utvrđuje i potvrdu izdaje ovo Upravno tijelo za zahvate koji se izvode na području regionalnog parka, spomenika prirode, značajnog krajobrazu, park-šume i spomenika parkovne arhitekture.

U odnosu na gore navedeno važno je istaći slijedeće:

Člankom 2. ZPU-a određeno je da se prostornim uređenjem osiguravaju uvjeti za korištenje (gospodarenje), zaštitu i upravljanje prostorom Republike Hrvatske kao osobito vrijednim i ograničenim nacionalnim dobrom, te se time ostvaruju pretpostavke za društveni i gospodarski razvoj, zaštitu okoliša i prirode, vrsnoću gradnje i racionalno korištenje prirodnih i kulturnih dobara.

Člankom 3. točkom 25. ZPU-a određeno je da je prostorno planiranje kao interdisciplinarna djelatnost institucionalni i tehnički oblik za upravljanje prostornom dimenzijom održivosti, kojom se na temelju procjene razvojnih mogućnosti u okviru zadržavanja osobnosti prostora, zahtjeva zaštite prostora, te očuvanja kakvoće okoliša i prirode, određuje namjena prostora/površina, uvjeti za razvoj djelatnosti i infrastrukture te njihov razmještaj u prostoru, uvjeti za urbanu preobrazbu i urbanu sanaciju izgrađenih područja te uvjeti za ostvarivanje planiranih zahvata u prostoru.

Člankom 15. stavkom 1. ZPU-u učinkovitost prostornog uređenja osiguravaju Hrvatski sabor i Vlada Republike Hrvatske te predstavnička tijela jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave donošenjem prostornih planova te donošenjem, odnosno prihvaćanjem drugih dokumenata propisanih ovim Zakonom.

Navedeno potvrđuje odredba članka 7. Zakona o zaštiti prirode, kojom je, između ostalog propisano da se zaštita krajobrazu provodi integriranjem u postupku izrade dokumenata prostornog uređenja, kao i planova gospodarenja prirodnim dobrima.

Također, važno je istaknuti odredbu članka 13. ZZP kojom se jedinice područne (regionalne) samouprave obvezuju postupati u skladu s navedenim Zakonom, Strategijom i akcijskim planom zaštite prirode Republike Hrvatske (NN 72/17) u dokumentima prostornog uređenja u cilju zaštite i očuvanja zaštićenih područja, a Idejni projekt je izrađen suprotno gore citiranim odredbama PPU Grada Splita koji se odnose na zaštitu prirode. *Id. projekt prirode izrađen 09.03.1997. - 19. 97*

Naime, jedan od glavnih strateških ciljeva gore navedene Strategije je povećati učinkovitost osnovnih mehanizama zaštite prirode, između ostalog da se **upravljanje zaštićenim područjima provodi kroz planove upravljanja i godišnje programe zaštite, održavanja, očuvanja, promicanja i korištenja**

zaštićenog područja te **sukladno prostorno-planskoj dokumentaciji** i drugim sektorskim planovima gospodarenja prirodnim dobrima.

Istom Strategijom, u poglavlju 3.3.2. Mehanizmi ugradnje mjera zaštite prirode, određeno je da je jedan od najznačajnijih direktnih mehanizama zaštite prirode **ugrađivanje uvjeta zaštite prirode u prostorne planove** i u planove gospodarenja prirodnim dobrima. Uvjeti zaštite prirode ugrađuju se u prostorne planove koji se donose na državnoj, područnoj (regionalnoj) i lokalnoj razini.

Dodatno se ističe da je cilj politike zaštite prirode Europske unije, sukladno **“Strategiji EU-a za bioraznolikost do 2030. godine”** objavljenoj 20. svibnja 2020. godine, omogućiti dugoročnu obnovu bioraznolikosti i otpornosti prirode u kopnenim i morskim područjima te je predmetni zahvat u suprotnosti s navedenim ciljem budući će isti dodatno opteretiti, a ne očuvati predmetno zaštićeno područje.

U cilju zaštite i očuvanja zaštićenih područja Park-šume Marjan, **Grad Split je člankom 105. važećeg GUP-a Splita propisao da se za navedeno područje obavezno trebaju izraditi urbanistički i provedbeni dokumenti te odredio zahvate koji se mogu realizirati na temelju GUP-a do donošenja navedenih dokumenata, a između tih zahvata nije predmetni zahvat.**

Slijedom navedenog, **Grad Split je navedenim odredbama koje propisuju obvezu izrade urbanističkih i provedbenih dokumenta za predmetno područje identificirao kao područje koje zahtijeva posebnu zaštitu i očuvanje.**

Naime, međusobna integracija urbanističkih i provedbenih dokumenta ne samo da doprinosi očuvanju predmetnog zaštićenog područja, uvjetuje način korištenja prostora, uspostavlja režim zaštite i mjere očuvanja prirodnih vrijednosti već unaprjeđuje i kvalitetu života građana kroz održivo korištenje prostora.

Stoga odredbe očuvanja predmetnog zaštićenog područja iz važeće prostorno-planske dokumentacije trebaju predstavljati **obvezan normativni okvir** za postupke izdavanja akta građenja budući njihovo zanemarivanje može imati ozbiljne posljedice za zaštićeno područje jer se nepoštivanjem istih izravno krši princip održivosti jer se prirodni resursi zauzimaju i koriste bez uvažavanja dugoročnih posljedica.

Navedeno dodatno potvrđuje odredba članka 47. stavkom 1. GUP-a koja glasi: „**Svi zahvati u Park-šumi Marjan i širem krajobrazu posebno su osjetljivi i potrebno ih je svesti na najmanju mjeru i u funkciji održavanja park-šume, odnosno očuvanja vrijednosti šireg krajobraza.** Prostor unutar Park-šume Marjan je prvenstveno javni prostor na dobrobit građana grada Splita i posjetitelja, te ima kulturnu, socijalnu, odgojno-obrazovnu i rekreativnu namjenu.“

Naime, iz opisa i grafičkih prikaza Idejnog projekta razvidno je da za zahvat „gradnje zgrade ugostiteljsko – turističke namjene na postojećoj građevnoj čestici 5262/1 i 5263/1 k.o. Split (Split)“, **nisu primijenjene gore navedene mjere zaštite prirode propisane odredbama važećeg GUP-a koje se odnose na Park-šumu Marjan.**

Dodatno se ističe, projektant u Idejnom projektu zahvat definira kao „Prateći ugostiteljski sadržaji i montažna (laka) konstrukcija“, sve kako bi sugerirao da je zahvat sukladan članku 72. GUP-a, te definirajući građevinu od bruto površine 752,07 m<sup>2</sup> kao „sjenila, strehe za odlaganje opreme, plažni rekviziti, konstrukcije u funkciji sigurnosti) za potrebe vodenih sportova...“.

Isto tako, projektant u Idejnom projektu kao prostorni parametar usklađenja predmetnih građevina s člankom 14. GUP-a, koji se odnosi na „gradnju građevina koje upotpunjuju i služe osnovnoj djelatnosti (garderobe, sanitarije, manji ugostiteljski sadržaji, spremišta rekvizita), ukupne BRP-e do maksimalno 200 m<sup>2</sup>/ha cjelovite uređene površine kupališta“, obračunava samo površinu „pratećeg ugostiteljskog sadržaja“ od 64,07 m<sup>2</sup>, bez obračuna montažne lake konstrukcije s kojom ukupna bruto površina iznosi 752,07 m<sup>2</sup>.

Tako planiran zahvat „gradnje zgrade ugostiteljsko – turističke namjene na postojećoj građevnoj čestici 5262/1 i 5263/1 k.o. Split (Split)“ je u suprotnosti s mjerama zaštite prirode kako iz prostorno-planske dokumentacije koja štiti predmetno zaštićeno područje, tako i sa rješenjima o zaštiti Park-šume Marjan te odredbom članka 7. ZZP-a.

Ponovo se ističe kako je predmetno područje od osobitog interesa za Grad Split i Splitsko – dalmatinsku županiju, (sukladno ZZP članak 3. stavak 2.), gore navedene odredbe važeće prostorno-planske koje se odnose na mjere zaštite i održavanja Park-šume Marjan treba primijeniti u svim postupcima vezanim za izdavanje akata javnopravnih tijela.

Predmetni zahvat će zbog svoje lokacije, veličine i namjene te mogućeg broja posjetitelja dnevno (200–400 osoba) narušiti će jedinstvena krajobrazna obilježja predmetnog zaštićenog područja te dovesti do devastacije biljnog i životinjskog svijeta, tla, podmorja i obale i to sljedećih razloga:

- predmetna lokacija nema priključak na komunalnu infrastrukturu (kanalizacija), te otpadne vode predstavljaju rizik za tlo, podzemne i površinske vode, te more i kvalitetu vode za kupanje;
- predmetna lokacija nema osiguran prostor za parkiranje vozila gostiju i zaposlenika što može uzrokovati zagušenje pristupnih puteva, oštećenje vegetacije i povećani rizik od nesreća;
- tijekom rada nastajat će značajnije količine miješanog komunalnog otpada i drugih vrsta otpada (opasnog i neopasnog otpada), zahvat može uzrokovati povećanu buku i svjetlosno onečišćenje unutar zaštićenog područja.

Iz gore navedenog je razvidno da će opisana opterećenja prirode značajno utjecati na obilježja zaštićenog područja i trajno narušiti njegov prirodni izgled te će javno, prirodno i očuvano dobro pretvoriti u komercijalno, a na koji način se krše načela održivosti u zaštićenom području.

Naime, zahvati unutar područja Park-šume Marjan i šireg krajobraza posebno osjetljivi i potrebno ih je svesti na najmanju mjeru u funkciji održavanja park-šume, odnosno očuvanja vrijednosti iste.

Slijedom svega gore navedenog, a u odnosu na karakteristike predmetnog zahvata, ovo Upravno tijelo je nakon sagledavanja ciljeva i zadaća propisanih člankom 4. ZZP-a ocijenilo je da je predmetni zahvat u suprotnosti s istima jer bi se njegovom realizacijom trajno učinile ozbiljne i nepopravljive štete za prirodu, a što bi rezultiralo promijenilo obilježja i degradacijom zaštićenog područja park-šume, odnosno narušavanjem njenog integriteta i autentičnosti.

Slijedom naprijed navedenog odlučeno je kao u izreci ovog Rješenja.

#### Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog Rješenja može se izjaviti žalba u roku od 15 dana od dana izvršene dostave i to Ministarstvu zaštite okoliša i zelene tranzicije, Radnička cesta 80, 10000 Zagreb. Žalba se predaje neposredno ili šalje poštom putem ovog tijela, a može se izjaviti i usmeno na zapisnik. Pristojba na žalbu iznosi 6,64 eura upravnih biljega sukladno tarifnom broju 3. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi (NN 156/22).

Stranka ima pravo odreći se prava na žalbu od dana primitka Rješenja do dana isteka roka za izjavljivanje žalbe.

Pripremila

Viša savjetnica – specijalistica  
za zaštitu okoliša i prirode

*Sanja Eterović*

Sanja Eterović, dipl. ing. agr.

