

URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA ZA dio k.o. **Ugljan – Gp Batalaža – Ugljan – Čeprijanda** - područje **BATALAŽA – LUČINO SELO**



OBVEZNI PRILOZI URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA

Nositelj izrade plana:	OPĆINA PREKO TRG HRVATSKE NEZAVISNOSTI 2 23 273 PREKO
Načelnik Općine:	ANTE JEROLIMOV
Stručni izrađivač:	STUDIO URBANA d.o.o. TRPINJSKA 4, 10 000 ZAGREB tel 01 2315 030
Broj plana:	07/07
Odgovorna osoba:	VLADIMIR KASUN dipl.ing.arh
Stručni tim:	BOJAN LINARDIĆ dipl.ing.arh. MARIJANA KASUN dipl.ing.arh. DAVOR PLAVŠIĆ dipl.ing.arh. SANJA JASIKA dipl.ing.arh. ANA SRDELIĆ dipl.ing.arh. ZVONIMIR GAJŠAK dipl.ing.et. EJUB PECO dipl.ing.građ. MIJO BOJČIĆ dipl.ing.građ. MISLAV DEŽELIĆ dipl.ing.kraj.arh. DARKO BAILO dipl.ing.stroj.

Županija	: ZADARSKA																				
Općina	: PREKO																				
<p>Naziv prostornog plana: URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA ZA DIO K.O. UGLJAN – GP BATALAŽA – UGLJAN – ČEPRLJANDA – PODRUČJE BATALAŽA - LUČINO SELO –</p>																					
Naziv dijela plana	: OBVEZNI PRILOZI URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA																				
Program mjera za unapređenje stanja u prostoru (službeno glasilo): SL. GLASNIK OPĆINE PREKO br.01/2006	Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana (službeno glasilo): SL. GLASNIK OPĆINE PREKO br.																				
Javna rasprava objavljena u javnom glasilu: 'ZADARSKI LIST' od 22. siječnja 2008.	Javni uvid održan: od 1. veljače 2008. do 1. ožujka 2008.																				
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave: <u>Ante Jerolimov</u> (ime, prezime i potpis)																				
<p>Mišljenja i suglasnost na plan: Mišljenje Zavoda za prostorno uređenje Zadarske županije, temeljem članka 97. stavka 4. Zakona o prostornom uređenju i gradnji ('Narodne novine', br. 76/07.), klasa: 350-02/07-01/34 urbroj: 2198/1-89-08-8 od 14.11.2008. Mišljenje Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorskog odjela u Zadru, na temelju članka 56. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (NN 59/99., 151/03. i 157/03.), klasa: 612-08/08-10/90 urbroj: 532-04-17/8-08-02 od 16.06.2008. Suglasnost Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva, temeljem članka 97. Zakona o prostornom uređenju i gradnji ('Narodne novine', br. 76/07.), klasa: 350-02/08-13/37 urbroj: 531-06-09-6 od 18.veljače.2009.</p>																					
<p>Pravna osoba koja je izradila plan: STUDIO URBANA d.o.o. – Trpinjska 4, Zagreb.</p>																					
Pečat pravne osobe/ tijela koje je izradilo plan:	Odgovorna osoba: <u>Vladimir Kasun dipl.ing.arh.</u> (ime, prezime i potpis)																				
<p>Koordinator plana: Vladimir Kasun dipl.ing.arh.</p>																					
<p>Stručni tim u izradi plana:</p> <table border="0"> <tr> <td>Bojan Linardić</td> <td>dipl.ing.arh</td> <td>Zvonimir Gajšak</td> <td>dipl.ing et.</td> </tr> <tr> <td>Marijana Kasun</td> <td>dipl.ing.arh</td> <td>Ejub Peco</td> <td>dipl.ing građ.</td> </tr> <tr> <td>Davor Plavšić</td> <td>dipl.ing.arh.</td> <td>Mijo Bojčić</td> <td>dipl.ing građ.</td> </tr> <tr> <td>Sanja Jasika</td> <td>dipl.ing.arh</td> <td>Mislav Deželić</td> <td>dipl.ing.kraj.arh.</td> </tr> <tr> <td>Ana Srdelić</td> <td>dipl.ing.arh</td> <td>Darko Bailo</td> <td>dipl.ing.stroj.</td> </tr> </table>		Bojan Linardić	dipl.ing.arh	Zvonimir Gajšak	dipl.ing et.	Marijana Kasun	dipl.ing.arh	Ejub Peco	dipl.ing građ.	Davor Plavšić	dipl.ing.arh.	Mijo Bojčić	dipl.ing građ.	Sanja Jasika	dipl.ing.arh	Mislav Deželić	dipl.ing.kraj.arh.	Ana Srdelić	dipl.ing.arh	Darko Bailo	dipl.ing.stroj.
Bojan Linardić	dipl.ing.arh	Zvonimir Gajšak	dipl.ing et.																		
Marijana Kasun	dipl.ing.arh	Ejub Peco	dipl.ing građ.																		
Davor Plavšić	dipl.ing.arh.	Mijo Bojčić	dipl.ing građ.																		
Sanja Jasika	dipl.ing.arh	Mislav Deželić	dipl.ing.kraj.arh.																		
Ana Srdelić	dipl.ing.arh	Darko Bailo	dipl.ing.stroj.																		
Pečat predstavničkog tijela	Predsjednik predstavničkog tijela: _____ (ime, prezime i potpis)																				
Istovjetnost ovog plana s izvornikom ovjerava: _____ (ime, prezime i potpis)	Pečat nadležnog tijela:																				

Zagreb, veljača 2009. godine

OBVEZNI PRILOZI
URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA
za dio k.o. **Ugljan – GP Batalaža-Ugljan-Čeprijanda**
- područje **BATALAŽA – LUČINO SELO**

- I. OBRAZLOŽENJE URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA**
- II. IZVOD IZ PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE PREKO, KOJI SE ODNOSI NA PODRUČJE OBUHVATA PLANA**
- III. STRUČNE PODLOGE NA KOJIMA SE TEMELJE PROSTORNO PLANSKA RJEŠENJA**
- IV. POPIS SEKTORSKIH DOKUMENATA I PROPISA KOJE JE BILO POTREBNO POŠTIVATI PRILIKOM IZRADE PLANA**
- V. ZAHTJEVI I MIŠLJENJA TIJELA I OSOBA ODREĐENIH POSEBNIM PROPISIMA DOSTAVLJENA U POSTUPKU IZRADE PLANA**
- VI. IZVJEŠĆA O PRETHODNOJ I JAVNOJ RASPRAVI**
- VII. EVIDENCIJA POSTUPKA IZRADE I DONOŠENJA PLANA**
- VIII. SAŽETAK ZA JAVNOST**

I. OBRAZLOŽENJE URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA

SADRŽAJ

UVOD	08
1. POLAZIŠTA	09
1.1. Položaj, zanačaj i posebnosti područja	09
1.1.1. Osnovni podaci o stanju u prostoru	09
1.1.2. Prostorno razvojne značajke	10
1.1.3. Infrastrukturna opremljenost	11
1.1.3.1. Prometni sustav	11
1.1.3.2. Telekomunikacijska mreža	11
1.1.3.3. Vodoopskrbni sustav	11
1.1.3.4. Odvodnja otpadnih voda	12
1.1.3.5. Energetski susutav	12
1.1.4. Zaštićene prirodne, kulturno.-pov. cjeline i ambijentalne vrijednosti i posebnosti	13
1.1.4.1. Prirodne vrijednosti	13
1.1.4.2. Kulturno-povijesno nasljeđe	13
1.1.5. Obaveze iz planova šireg područja	13
1.1.5.1. Strategija prostornog uređenja Republike Hrvatske i Prostorni plan Županije	13
1.1.5.2. Prostorni plan uređenja Općine	13
1.1.6. Ocjena stanja, mogućnosti i ograničenja razvoja u odnosu na demografske i gospodarske podatke te prostorne pokazatelje	13
2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA	15
2.1. Ciljevi prostornog razvoja općinskog značaja	15
2.1.1. Demografski razvoj	15
2.1.2. Odabir prostorno razvojne strukture	15
2.1.3. Prometna i komunalna infrastruktura	16
2.1.3.1. Sustav prometa	16
2.1.3.2. Komunalna infrastruktura	16
2.1.4. Očuvanje prostornih posebnosti naselja odnosno dijela naselja	17
2.2. Ciljevi prostornog uređenja naselja odnosno dijela naselja	17
2.2.1. Racionalno korištenje i zaštita prostora u odnosu na postojeći i planirani broj stanovnika, gustoću stanovanja, obilježja izgrađene strukture, vrijednost posebnosti krajobraza, prirodnih i kulturno-povijesnih i ambijentalnih cjelina	17
2.2.2. Unapređenje uređenja naselja i komunalne infrastrukture	18
3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA	19
3.1. Program gradnje i uređenja prostora	19
3.2. Osnovna namjena prostora	20
3.3. Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenja površina	22
3.4. Prometna i ulična mreža	24
3.4.1. Cestovna mreža	24
3.4.2. Kolno pješački prilazi	24
3.4.3. Pješački putevi	24
3.4.4. Promet u mirovanju	25
3.4.5. Pomorski promet	25
3.5. Komunalna i infrastrukturna mreža	26
3.5.1. Telekomunikacije i poštansko uslužna mreža	26
3.5.2. Energetski susutav	26
3.5.2.1. Elektroenergetska mreža	26
3.5.3. Vodnogospodarski sustav	26
3.5.3.1. Vodoopskrbna mreža	26
3.5.3.2. Odvodnja otpadnih voda	26
3.5.4. Postupanje s komunalnim otpadom	27
3.6. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina	28

3.6.1.	Uvjeti i način gradnje	28
3.6.2.	Mjere zaštite prirodnih vrijednosti i posebnosti i kulturno-povijesnih i ambijentalnih cjelina	28
3.7.	Sprječavanje nepovoljnog utjecaja na okoliš	31
3.7.1.	Mjere zaštite tla za građenje	31
3.7.2.	Zaštita voda	31
3.7.3.	Zaštita zraka	31
3.7.4.	Zaštita od buke	32
3.7.5.	Mjere posebne zaštite	32

UVOD

Promjene u posljednjih desetak godina, dovele su do novog ustroja prostora i omogućile nov način gospodarenja prostorom, što u urbanističkom smislu daje nove mogućnosti i postavlja nove zahtjeve. Također su, slijedom svjetskih trendova, znatno pooštreni kriteriji zaštite okoliša, zaštite prirodne i kulturne baštine, te zaštite identiteta prostora. Zbog svega toga je proteklo desetljeće obilježeno kao prijelazni period u izradi prostorno-planske dokumentacije, kao priprema za prostorne planove, koje je na početku 21. stoljeća moguće izraditi znatno kvalitetnije. Najveći doprinos ovog urbanističkog plana trebao bi biti u zaštiti prostora od devastacije, nekvalitetne i nedovoljno promišljene izgradnje, od neargumentiranih neutemeljenih političkih odluka na lokalnoj razini i nepromišljenog trošenja prostora. Obveza izrade i obuhvat Urbanističkog plana uređenja za k.o. Ugljan – GP Batalaža-Ugljan-Čeprijanda, područje **BATALAŽA – LUČINO SELO** (područje od predjela Gaj jugozapadno od stare jezgre Batalaže uz cestu L 63046 prema području Lučino selo, što uključuje i pretežno neizgrađeno područje uz cestu prema samostanu Sv. Jeronima) utvrđena je Prostornim planom uređenja Općine Preko (Službeni glasnik Općine Preko br.04/05. i 04/07.). Izrada Urbanističkog plana uređenja temelji se na sljedećim zakonima i podzakonskim aktima:

- Zakon o prostornom uređenju i gradnji (NN br.76/2007.)
- Zakon o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (NN br.33/2001.)
- Pravilnik o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova (NN br.106/1998, NN br.39/2004, NN br.45/2004, NN br.163/2004.)
- Zakon o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara NN br.69/1999
- Dokument prostornog uređenja više razine - Prostorni plan Zadarska županije ("Službeni glasnik Zadarske županije" br. 02/01, 06/04, 02/05 i 17/06),
- Dokument prostornog uređenja više razine - Prostorni plan uređenja Općine Preko (SGOP 04/2005.),
- Dokument prostornog uređenja više razine – Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Preko (SGOP 04/2007.),

te ostalim važećim zakonskim propisima i podzakonskim aktima

Urbanističkim planom uređenja predmetnog područja u skladu s odrednicama Prostornog plana uređenja Općine Preko i Zakona o prostornom uređenju, te njegovim izmjenama i dopunama, kao i pripadajućim podzakonskim aktima, odrediti će se sljedeće:

- detaljna namjena i osnovni uvjeti korištenja površina,
- režimi uređivanja prostora,
- način opremanja prometnom i komunalnom infrastrukturom,
- uvjeti za gradnju,
- smjernice za oblikovanje, korištenje i uređenje prostora,
- drugi elementi od važnosti za područje, za koje se plan donosi.

Za potrebe izrade UPU za k.o. Ugljan – GP Batalaža-Ugljan-Čeprijanda, područje **BATALAŽA – LUČINO SELO** (područje od predjela Gaj jugozapadno od stare jezgre Batalaže uz cestu L 63046 prema području Lučino selo, što uključuje i pretežno neizgrađeno područje uz cestu prema samostanu Sv. Jeronima), u skladu sa člankom 79. i člankom 94. Zakona o prostornom uređenju i gradnji, prikupljeni su potrebni podaci od tijela i osoba određenih posebnim propisima. U Obrazloženju plana obrađene su karakteristike prostora obuhvaćenog Planom, te Odredbama za provođenje određeni modeli i procedure budućeg uređivanja ovog prostora. Pri tome će se nastojati uskladiti razvojne potrebe Općine Preko s potrebom zaštite prostora unutar ovoga dijela Općine.

1. POLAZIŠTA

1.1. Položaj, značaj i posebnosti područja

Općina Preko, položajno zauzima oko dvije trećine sjeverozapadnog djela otoka Ugljana, nastanjene otoke Rivanj i Sestrunj, te nenastanjene otočiće Tri Sestrice, Mali i Veliki Paranak i otok Idula. Općina Preko pripada Zadarskoj županiji, a sastoji se od sljedećih naseljenih mjesta: Preko, Poljana, Sutomišćica, Mali Lukoran, Lukoran, Ugljan sa zaseocima: Čeprljanda, Batalaža, Sušica, Muline, Guduće, Ljoka, Šegići, Fortaščina, Strihine, Ivanac i Saraga; te naselja Rivanj na otoku Rivnju, Sestrunj na otoku Sestrunju i Ošljak na otoku Ošljaku.

Općina Preko je vrlo značajna zbog velikih mogućnosti razvoja prostora i svih oblika ljudskog djelovanja na njemu. Blizina Grada Zadra kao centra županijskog prostora i potencijalno jakog razvojnog središta donosi joj značajne prednosti u odnosu na druge općine i gradove Županije, a relativno mala izgrađenost prostora i očuvanost od neprimjerenih prostornih intervencija i zahvata, blizina mora i ljepota obale čine je naročito atraktivnom za stanovanje i stalno življenje. To se očituje u velikoj zainteresiranosti građana, ne samo žitelja općine Preko, za gradnjom obiteljskih kuća na njenom prostoru, koja je vrlo izražena u posljednje vrijeme. Malo je većih gradova na jadranskoj obali poput Zadra koji u svojoj neposrednoj blizini ima mogućnost izgradnje novih stambenih zona u blizini mora, u ušćivanom prirodnom krajoliku i relativno zdravom okruženju koje nudi prostor Općine Preko.

Naselje Ugljan je najveće naselje unutar Općine Preko, a smješteno je na SI obali. Naselje nije kompaktno, jer ga duboka uvala Soline, oko koje je smješteno, razdvaja na dva dijela, a blizina državne ceste D110 koja prolazi skoro uz samu uvalu ne dopušta da se naselje uspješno spoji i poveže u jednu cjelinu. Izgrađeno područje je također prešlo preko državne ceste, formirajući nove zone oko lokalnih cesta koje se sa JZ strane spajaju s državnom cestom. Ugljan se sa JI strane duž obale spaja sa zaseokom Čeprljandom koje je smješteno oko uvale Čeprljanda, a sa SZ strane duž lokalne ceste sa zaseokom Batalažom koje je smješteno oko uvale Batalaža i tako tvori zajedničko građevinsko područje Čeprljanda-Ugljan-Batalaža. Na središnjem području naselja Ugljana na području od predjela Gaj jugozapadno od stare jezgre Batalaže uz cestu L 63046 prema području Lućino selo, što uključuje i pretežno neizgrađeno područje uz cestu prema samostanu Sv. Jeronima nalazi se područje BATALAŽA – LUČINO SELO koje je predmet ovog Plana.

Područje u obuhvatu ovog UPU, Prostornim planom Općine Preko je definirano kao izgrađeno i neizgrađeno građevno područje. Cijelo područje ovog plana pripada zaštićenom obalnom području (ZOP), odnosno pojasu u širini od 1000 m od obalne crte, te se unutar ovog dijela naselja primjenjuju odredbe o 'Zaštićenom obalnom području mora' iz Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN 76/2007.).

1.1.1. Osnovni podaci o stanju u prostoru

STANOVNIŠTVO

K.o. Ugljan, kako je već navedeno, sastoji se iz više naselja i zaselaka te ukupno ima 1316 stanovnika, na površini od 13,36km² sa gustoćom naseljenosti 99 stanovnika na 1 km². Ovi brojčani pokazatelji (izvor: Državni zavod za statistiku: Popis 2001. (<http://www.dzs.hr>)), ukazuju da se radi o trećem po redu području po gustoći naseljenosti unutar Općine Preko, poslije naselja Preko i Poljane. Budući da se rezultati popisa iskazuju po naseljima, a predmetno područje čini samo dio naselja Ugljan, preciznih podataka o broju stanovnika unutar obuhvata ovog plana nema. Međutim, obilaskom terena i pregledom zračnih snimaka na području obuhvata utvrđen je broj od 76 izgrađenih stambenih građevina, stoga se procjenjuje da na području obuhvata ovog Plana živi oko 111 stanovnika sa stalnim boravištem. Prema PPUO Preko – Izmjene i dopune (SGOP br. 04/2007.) unutar naselja Ugljan nalazi se više od 50% postojećih građevina koje se koriste za stalno stanovanje osoba koje imaju prebivalište u tom naselju. Starosna struktura na cijelom području općine Preko, pa tako i u naselju Ugljan je nepovoljna, a primjetan je i značajan pad broja stanovnika. Kao i ostali dio otočkog dijela županije, u prostorno-razvojnog i demografskom smislu, to je vrlo osjetljiv prostor, već desetljećima podvrgnut kontinuiranom raseljavanju i odumiranju svih gospodarskih funkcija. Zbog blizine Zadra i kvalitetnije prometne povezanosti razvija se kao prigradska zona Zadra, s brojnim dnevnim migrantima i ostalim karakteristikama suburbanih naselja.

RELJEF

Općina Preko pripada primorsko-otočnom sklopu Zadarske županije, gdje je geološka građa obilježena mlađim naslagama mezozoika i kenozoika, a glede reljefne strukture izražen je paralelizam u dinarskom pravcu formiranih reljefnih cjelina s horizontalnom razvedenošću - dalmatinski tip obale. Geomorfologija otoka pokazuje da prevladavaju karbonatne stijene, a fliš i druge mekše taložine su izuzeci, dok su značajne dolomitne agrarno vrednovane zone, uglavnom pogodno okrenute prema kopnu.

Prostor obuhvata plana predstavlja prema sjeveru orijentiranu blagu padinu, koja se postupno spušta prema moru, što osigurava neometano iskorištavanje zemljišta i uvođenje infrastrukture. Obala je pristupačna i pogodna za kupanje.

KLIMA

Klimatski uvjeti ovog područja su mediteranski, sa dugim, suhim i toplim ljetima, te kratkim blagim i vlažnim zimama. Područje je dobro osunčano, te je prosječna godišnja temperatura oko 15.2°C, odnosno prosječna temperatura u najhladnijem mjesecu u godini, siječnju, iznosi oko 7°C, što je vrlo povoljno, dok prosječna temperatura u najtoplijem mjesecu, srpnju, iznosi oko 24°C do 25°C.

Prosječne vrijednosti tlaka zraka u siječnju kreću se između 1015.5 hP i 1016.0 hP, a u srpnju između 1013.5 hP i 1014.0 hP.

Na predmetnom su području uočljivi utjecaji vjetrova, kako na razmještaj poljoprivrednih površina, naselja i lučica, tako i na tip izgradnje, naročito utjecaj bure, najistaknutijeg, hladnog i suhog vjetera. Osim bure prisutan je i čest istočnjak (levant), neugodan i hladan vjetar, te maestral koji u smjeru SZ-JI puše u ljetnom dijelu godine, ublažava ljetne vrućine i sparine, pojavljuje se nakon jutarnjih bonaca oko 9-10 sati, a prestaje navečer oko 20 sati.

Relativna vlaga kao funkcija temperature, ali i pod snažnim utjecajem maritimnosti, smjera vjetera i dr., u primorskom dijelu Zadarske županije varira između 70% i 75% u zimskoj polovici godine, te između 65% i 70% u ljetnoj. Broj dana nepovoljne visoke relativne vlage s vrijednostima preko 80% kreće se najvjerojatnije između 40 i 70 dana godišnje, a broj vrlo suhih dana s niskom relativnom vlagom ispod 30% kreće se između 3 i 15 dana godišnje.

Oborine se kreću oko 900 mm godišnje.

PODRUČJE OBUHVATA PLANA

Predmet ovog Urbanističkog plana uređenja je područje Batalaža – Lučino Selo koje se prostire na 26,60 ha. Unutar predmetnog područja nalazi se postojeće izgrađeno područje u iznosu 9.10 ha i neizgrađeno građevno područje od 17.50 ha, koje PPUO Preko predviđa za razvoj i uređenje naselja.

1.1.2. Prostorno razvojne značajke

Prostorno razvojne značajke područja obuhvaćenog ovim Planom proizlaze iz povezanosti prostora cijele općine Preko i njenog odnosa sa Zadrom kao makroregijskim centrom i središtem županije. Otok Ugljan se sve više razvija kao prigradska zona Zadra, a zbog blizine sa županijskim središtem i mogućnošću dnevnih migracija, te povezanošću s otokom Pašmanom (most) moguće je uzajamno prožimanje i dopunjavanje pojedinih funkcija općine sa ostalim prostorom županije.

Na ovoj činjenici dobrim dijelom se temelji i planirani razvoj Općine, te se može očekivati znatan interes za doseljavanjem stanovništva na ovo područje. Zbog prilično dobro sačuvanog i relativno neizgrađenog prostora, područje Općine Preko postaje vrlo atraktivno za stambenu izgradnju, kvalitetno stanovanje i življenje u neposrednoj blizini velikog grada uz korištenje svih prednosti relativno očuvanog prirodnog okoliša u neposrednom kontaktu s obalom i morem, kakvog je danas duž jadranske obale ostalo još vrlo malo.

Građevno područje naselja Batalaža-Ugljan-Čeprijanda, područje Batalaža-Lučino selo, formirano je pretežno uz već izgrađene puteve i između postojeće izgradnje. Zelene površine su male i skromno uređene. Osim objekta društvene namjene- vjerske (župna crkva Uznesenja Blažene Djevice Marije), koja se nalazi na jugoistočnom dijelu područja obuhvata plana uz gusto izgrađeno područje, područje obuhvata je isključivo stambene namjene. U urbanoj strukturi dominiraju obiteljske kuće građene kao slobodnostojeće, visine dvije do tri nadzemne etaže ili polugrađene građevine, mahom uz jezgre starog naselja. Karakteristika naselja je fragmentiranost, nedovoljna povezanost, te cjelovito nefunkcioniranje. Glavni razlozi za to su nedovoljna prometna infrastruktura, te postojeća parcelacija ruralnog karaktera. Kao takva formirana je za potrebe poljoprivrednog korištenja ovog zemljišta, te ne može biti osnova za

njegovu urbanizaciju. Radi potreba formiranja primjerenih građevinskih čestica, tu će naslijeđenu parcelaciju biti potrebno znatno mijenjati, odnosno najčešće spajati dvije i više postojećih čestica. Nova prometna mreža će se morati povući tako da u najvećoj mogućoj mjeri uvažava zatečenu parcelaciju, te omogućava relativno jednostavno formiranje novih parcela spajanjem više postojećih. Izgrađenost i iskorištenost ovog prostora još uvijek su relativno niske i ostavljaju mogućnost gradnje stambenih zona, koje bi povezale i objedinile postojeće dijelove naselja u urbaniziranu, komunalno i infrastrukturno opremljenu cjelinu.

1.1.3. Infrastrukturna opremljenost

Nedostatak odgovarajuće prostorne dokumentacije u prethodnom vremenu, rezultirala je nekontroliranim razvojem stambenih naselja i zaostajanjem u razvoju mreže komunalne infrastrukture, a posebno cjelokupne prometne infrastrukture. Za dijelove naselja Ugljan, pa tako i za predmetno područje Batalaža – Lučino Selo potrebno je dopuniti postojeću i planirati novu komunalnu infrastrukturnu mrežu i tako povezati cijelo naselje u prostornu funkcionalnu cjelinu.

1.1.3.1. Prometni sustav

Postojeće funkcioniranje prometnog sustava općine Preko se zasniva na povezivanju svih naselja državnom cestom DC 110, pa tako i naselja građevinskog područja Batalaža-Ugljan-Čeprijanda. Za područje Batalaža-Lučino selo glavnu prometnicu predstavlja lokalna cesta LC 63046 koja se proteže duž cijelog područja obuhvata Plana i tako povezuje ovo područje s državnom cestom. Ostale prometnice, koje se vežu na navedenu glavnu cestu, funkcioniraju kao stambene ceste, odnosno putevi i ne zadovoljavaju prometne zahtjeve, te je postojeću prometnu mrežu potrebno pravilno dimenzionirati i planski nadopuniti novim prometnicama.

Unutar obuhvata UPU-a nalazi se dio luke Batalaža (manji kopneni dio bez akvatorija površine cca 850 m²). Predmetni prostor predstavlja neuređeni dio postojećeg komunalnog veza za brodice lokalnog stanovništva.

1.1.3.2. Telekomunikacijska mreža

Telefonski komunikacijski sustav je uključen u državni i međunarodni sustav preko centrale Split-mreža Zadar. Svjetlovodni podmorski kabel položen je od Zadra do mjesta Preko, a u planu je nastavak podzemnog svjetlovodnog kabela od Preka do uvale Svitla, sa odvojkom do brda Sv. Mihovil i dalje podmorskim kabelom prema otoku Ižu i Dugom Otoku, odnosno do podmorskog svjetlovodnog spojnog labela "Adria I" koji prolazi vanjskim otvorenim morem. Drugi pravac svjetlovodnog podzemnog kabela ide od mjesta Ugljan duž otoka Ugljana i Pašmana prema Biogradu i on je dijelom izveden (od mjesta Ugljana do Lukorana). Od javnih telekomunikacija u pokretnoj mreži radio-relejna postaja nalazi se na brdu Sv. Mihovil na otoku Ugljanu, a bazne postaje pokretnih telekomunikacija na brdu Sv. Mihovil i u mjestu Ugljan na Ugljanu. Na brdu Sv. Mihovil (utvrda) također se nalazi tv odašiljač.

Općina Preko je pokrivena poštanskim sustavom, sa jedinicama poštanske mreže u naseljima Preko, Lukoran, Ugljan i Sestrunj, koji kao takav zadovoljava potrebe stanovništva. U naselju Ugljan nalazi se i bazna postaja pokretnih komunikacija.

Područje obuhvata plana pokriveno je mjesnom telefonskom mrežom, koja je izvedena kombinirano. Iz mjesne automatske telefonske centrale, koja se nalazi izvan područja obuhvata, mreža je položena podzemno do kablskih izvoda, a zatim zračno do individualnih objekata.

1.1.3.3. Vodoopskrbni sustav

Vodoopskrbni sustav zadarskog otočja, pa tako i otoka Ugljan, temelji se na dobavi vode iz vodoopskrbnog sustava grada Zadra pomoću procrpnice "Borik", koja tlači vodu prema središnjem vodospremniku "Starešin", koji kontrolira raspodjelu voda za cijeli sustav. Taj je vodospremnik sa kotom dna 91 m n.m. i kotom vode 95 m n.m., te volumena 1000 m³ povezan na postojeći magistralni cjevovod koji ide duž cijelog otoka, a na kojeg se planira spajanje vodospremnika koji osiguravaju vodoopskrbu pojedinih naselja.

Pojedina naselja ili grupe naselja čija se vodovodna mreža odvaja od tih vodospremnika predstavljaju zapravo vodoopskrbne podsustave na otoku Ugljanu. Tako je slučaj i sa naseljem Ugljan čije će satne varijacije potrošnje dugoročno osiguravati vodospremnik "Burnjača", a u prvoj fazi središnji vodospremnik "Starešin". Tlačni uvjeti biti će određeni visinskim položajem vodospremnika "Burnjača" (kota dna 60 m n.m. i kota vode 64 m n.m.), tj. regulacijskom ventilom za održavanje nizvodnog tlaka u prvoj fazi.

Svi zaseoci naselja Ugljan, pa tako i područje Plana bit će stoga dijelom tzv. Sjeverozapadnog podsustava otoka Ugljana, čija je koncepcija određena u nekoliko projektnih dokumentacija ("Idejno rješenje vodoopskrbe zadarskih otoka", Hidroekspert Split i Hidroprojekt-ing Zagreb 2001. - 2004. godine., "Idejni projekt vodoopskrbe sjeverozapadnog dijela otoka Ugljana, Hidroprojekt-ing Zagreb 2002. godine.), te kasnije potvrđena "Vodoopskrbnim planom Zadarske županije", Hidroprojekt-ing Zagreb 2008. godine. Pojedine dionice navedenih vodoopskrbnih podsustava su izgrađene i u funkciji, i to: glavni cjevovod Mali Lukoran-Preko-Kali-Kukljica, cjevovod Lukoran-Ugljan-Sušica-Muline, spojni cjevovod otok Ugljan-otok Ošljak. Vodoopskrbna mreža je djelomično izgrađena, te se naselje Ugljan napaja vodom iz smjera Lukorana.

1.1.3.4. Odvodnja otpadnih voda

Dio naselja Ugljan – područje Batalaža-Lučino selo, obuhvaćeno u sklopu kanalizacijskog podsustava Ugljan, nema izgrađenu kanalizacijsku mrežu.

Zbrinjavanje oborinskih otpadnih voda s krovnih površina, uređenih platoa i manipulativnih površina, kao i prometnica odvija se, u većoj mjeri nekontrolirano, te se iste upuštaju u podzemlje, odnosno najkraćim putem otječu u more. U nekolicini slučajeva događa se da se oborinske vode upuštaju u netom izgrađenu mrežu za odvodnju sanitarnih otpadnih voda, što predstavlja značajan problem u zbrinjavanju obiju vrsta otpadnih voda, kako u sanitarnom, tako i u tehničko-tehnološkom smislu.

Glavnina građevina na promatranom području odvodnju rješava septičkim jamama, koje predstavljaju neadekvatan način zbog upitne nepropusnosti. Uz to, opasnost od zagađenja prijeti i od individualnih obalnih ispusta, putem kojih se također rješava odvodnja otpadnih voda pojedinih građevina.

Postojeće stanje odvodnje sanitarnih otpadnih voda ne zadovoljava, niti u ekološkom, niti u sanitarno-tehničkom smislu.

1.1.3.5. Energetski sustav

Energetski sustav je uključen u državnu elektroopskrbnu mrežu. Postoji 35 kV dalekovod koji prolazi preko otoka Ugljana, od uvale Činta kod Čeprijande na SI obali do uvale Kobiljak na JZ obali, sa TS 110/35 kV na području kod zaseoka Ivanac, te 10 kV dalekovodi duž otoka Ugljana, preko Rivnja i Sestrinja, ali je za potpunu opskrbu potrebno realizirati još jedan 110/35 kV dalekovod duž otoka Ugljana, morskim putem do Sestrinja, duž otoka Sestrinja prema Molatu i ostalima udaljenim otocima.

Područje naselja Ugljan pokriva Distribucijsko područje "Elektra Zadar". Opskrba energijom vrši se preko odcjepa sa magistralnog otočkog 10 kV (zračnog) dalekovoda, na koji je priključena jedina trafostanica 10/0,4 kV u naselju. Njen povoljan smještaj omogućava isporuku kvalitetne energije i na rubnim dijelovima naselja. Niskonaponska mreža je pretežito zračna i pokriva sve izgrađene dijelove unutar obuhvata plana pa se može reći da je opskrba električnom energijom izgrađenih dijelova u obuhvatu UPU-a na zadovoljavajućoj razini.

1.1.4. Zaštićene prirodne, kulturno-povijesne cjeline i ambijentalne vrijednosti i posebnosti

1.1.4.1. Prirodne vrijednosti

Osnovni potencijali Općine Preko proizlaze iz prirodnih karakteristika i položaja u prostoru. Sjeverna obala otoka Ugljana, prostor gdje se nalazi područje ovog UPU-a, je blažeg nagiba, pristupačna i pogodna za kupanje, te razvoj nautičkog i stacionarnog turizma. Promjene koje su nastale unutar područja obuhvata UPU-a Batalaža-Lučino selo izgradnjom naselja i napuštanjem poljoprivredne djelatnosti, uglavnom su se negativno odrazile na očuvanje biološke raznolikosti i pejzažnih vrijednosti. Stoga ovo područje nije područje rasprostranjenosti zaštićenih (strogo zaštićenih, zaštićenih zavičajnih i stranih) svojti, te nije ušlo u sastav buduće Nacionalne ekološke mreže. Na području obuhvata plana moguće je mjestimice naći male djelove ugroženih staništa: submediteranskih i epimediteranskih suhih travnjaka, bušika i mješovitih, rjeđe čiste vazdazelene šuma i makije crnike ili oštrike.

Na predmetnom području stalno ili povremeno živi niz ugroženih i zaštićenih vrsta i to od sisavaca - 3 strogo zaštićene vrste šišmiša – dugokrili pršnjak, primorski dugouhi šišmiš i velikopotkovnjak, od ptica – suri orao, zmijar, sivi sokol, Eleonorin sokol, ševa krunica, dugokljuna čigra, crvenokljuna čigra, riđogrlj gnjurac i mali sokol.

1.1.4.2. Kulturno-povijesno naslijeđe

Mjesto Ugljan kao i čitav otok dobio je ime u antičkom razdoblju, od lat. Gallianum što znači „Galijev posjed“, „Galijeva zemlja“. To je prvotno bio naziv za jedan dio otoka, vjerojatno, ovaj zapadni. Otok Ugljan imao je posebnu ulogu u ekonomiji antičkog grada zadra, kao sastavni dio njegovog publicus agera – državne zemlje. Ostaci centurijacije, tj. podjele zemlje zadržani su u obliku suhozida. Postojeće mocire imaju ambijentalnu vrijednost i valja ih sačuvati. Od sakralne baštine na području obuhvata plana postoji Župna crkva Uznesenja Blažene Djevice Marije. Crkva je podignuta 1684. godine, a pregrađivana je u kasnijim stoljećima. Oko crkve je groblje i mala kapelica zapadno od crkve. U zaseoku Batalaža (Dorkin-Messa) postoji ljetnikovac Lipeus, podignut u 16. stoljeću od strane obitelji Valaresso. U sklopu je i manji perivoj (evidentirano kulturno dobro). U uvali Batalaža nalazi se građevina koja je služila za gospodarske namjene, a građena je u vremenu kao i ljetnikovac Lipeus (evidentirano kulturno dobro). Uvala predstavlja vrijedni krajolik. Tradicijska arhitektura sačuvana je sporadično u svim zaseocima, no nekvalitetnim nadogradnjama narušena je njihova vrijednost. Od očuvanijih evidentiranih primjera pučke arhitekture na području obuhvata ovog plana možemo izdvojiti etnološko područje koji predstavlja nekoliko tradicijskih zgrada, stambenog i gospodarskog karaktera.

Prema evidenciji Uprave za zaštitu kulturne baštine - Konzervatorski odjel u Zadru naselje Batalaža-Lučino Selo nema jasno izraženu povijesnu jezgru mjesta, ali su evidentirana sljedeća kulturna dobra:

- Župna crkva Uznesenja Blažene Djevice Marije
- Ljetnikovac Lipeus
- Gospodarska građevina (magazin) Ljetnikovca Lipeus u uvali Batalaža
- tradicijska arhitektura – etnološko područje zapadno od Luke Batalaža

Ostale građevine obuhvaćene ovim UPU-om uglavnom su izgrađene tijekom 20.st. Starije građevine sagrađene početkom 20.st. svojom su impostacijom i tipološkim osobinama zadržali karakter građenja tipičan za povijesne jezgre otočkih mjesta na jadranskoj obali, dok su ovovremene građevine podignute kao, uvjetno rečeno, tipološki neovisne, slobodnostojeće ili dvojne kuće na pripadajućoj parceli.

1.1.5. Obaveze iz planova šireg područja

Prilikom izrade ovog plana korištene su smjernice i primjenjeni obvezujući planski pokazatelji iz dokumenata prostornog uređenja područja Općine Preko, šireg područja Zadarske županije i Republike Hrvatske, a prema hijerarhiji prostorno planskih dokumenata.

1.1.5.1. Strategija prostornog uređenja Republike Hrvatske i Prostorni plan Županije

Temeljni dokument prostornog uređenja na području Države je Strategija prostornog uređenja Republike Hrvatske. Strategija prostornog uređenja odredila je osnovne pravce razvoja cjelokupnog prostora države, te dala smjernice i pokazatelje za izradu prostornih planova županija, koji se posredno preko tih planova ugrađuju u sve planske dokumente užih područja. Prostorni plan Županije je dokument koji se u hijerarhiji prostornih planova nastavlja na Strategiju prostornog uređenja Republike Hrvatske, a nakon usvajanja, postao je planska osnova za izradu prostornih planova uređenja gradova i općina na području Zadarske županije i obvezujući dokument s kojim svi planovi nižeg reda na području županije moraju biti usuglašeni. Županijskim planom definirani su brojni kriteriji oblikovanja prostora, a za predmetno područje, vrlo je važan kriterij za dimenzioniranje građevinskih područja. Za ostala naselja Zadarsko – Biogradskih otoka (Ugljan i Pašman) u koje spada naselje Ugljan – područje UPU-a Batalaža-Lučino selo određena je najmanja gustoća stanovanja unutar građevinskog područja od 20 st/ha. Na temelju ovog kriterija su određene površine za širenje takvih naselja na području Općine Preko, pa tako dio tih površina ulazi i u obuhvat ovog Plana.

Prostorni plan Županije obvezuje sve planove nižeg ranga u zaštiti poljoprivrednog zemljišta, obalnog područja, krajolika i osjetljivih prostornih struktura (otoka), prirodne i graditeljske baštine, mora, tla, zraka itd. On određuje smjernice za smještaj i veličinu turističkih i gospodarskih sadržaja, ograničava prekomjerno širenje građevinskog područja naselja (pogotovo na štetu poljoprivrednog zemljišta), u odnosu na pretpostavljeni rast stanovništva i veličinu postojećeg izgrađenog područja naselja.

1.1.5.2. Prostorni plan uređenja Općine Preko

Izradom Prostornog plana uređenja Općine Preko uvažene su prirodne i stvorene datosti područja Općine, odnosno šireg okruženja, određeni ciljevi demografskog, gospodarskog i društvenog razvoja, te njihovo neposredno uklapanje u održivi razvoj područja Zadarske županije, a posredno i prostora Države u cjelini.

Prostornim planom uređenja Općine utvrđena je obveza izrade Urbanističkog plana uređenja k.o. Ugljan - GP Batalaža-Ugljan-Čeprljanda, područje Batalaža – Lučino selo (područje od predjela Gaj jugozapadno od stare jezgre Batalaže uz cestu LC 63046 prema području Lučino selo, što uključuje i pretežno neizgrađeno područje uz cestu prema samostanu Sv. Jeronima ukupne površine 26,60 ha. Građevno područje naselja je definirano, odnosno razgraničeno na izgrađene i neizgrađene djelove, a središnjim dijelom obuhvata prolazi lokalna cesta LC 63046, u duljini od cca 1000 metara.

1.1.6. Ocjena stanja, mogućnosti i ograničenja razvoja u odnosu na demografske i gospodarske podatke, te prostorne pokazatelje

Razvoj Općine Preko temelji se na prirodnim resursima - more, obala, prirodne ljepote, obradivo zemljište (maslinici) kao uvjetima za razvoj turizma, poljodjelstva, marikulture i ostalih društvenih i gospodarskih djelatnosti, te na pomorskom prometnom položaju - blizina kopna i županijskog središta, pomorskih puteva duž Jadrana (Pula-Rijeka-Zadar-Split-Dubrovnik) i poprečnih (lokalni Zadar-zadarski otoci i međunarodni plovni put Zadar-Ancona).

Starosna struktura na cijelom području općine Preko, pa tako i u naselju Ugljan, područje Batalaža – Lučino selo, je nepovoljna, a primjetan je i značajan pad broja stanovnika. Kao i ostali dio otočkog dijela županije, u prostorno-razvojnom i demografskom smislu to je vrlo osjetljiv prostor, već desetljećima podvrgnut kontinuiranom raseljavanju i odumiranju svih gospodarskih funkcija.

Općina Preko ima 55.0 km² sa gustoćom naseljenosti 70 st/km², što je više od prosječne gustoće naseljenosti Zadarske županije (44 st/km²). Samo naselje Ugljan ima ukupno 1316 stanovnika, na površini od 13.36 km², a gustoća stanovništva je 99 st/km², što ovo naselje uvrštava u 3 najveća i najnaseljenija naselja Općine – poslije naselja Preko i Poljane. K.o. Ugljan je statistički jedno naselje, a sastoji se od više mjesta i zaseoka: Čeprljanda, Ugljan, Batalaža i Sušica na SI obali, Gornje i donje selo i muline na SZ obali, Guduće na JZ obali, te mjesta i zaseoci po sredini područja – Šegići, Ljoka, Guduće, Funčići, Fortaščina, strihine, Ivanac i Saraga. Naselje Ugljan unutar k.o. Ugljan je najveće naselje.

U svrhu poboljšanja starosne strukture stanovništva i samog rasta broja stanovnika, potrebno je poduzeti mjere ulaganja u gospodarske djelatnosti: promet, turizam, poljoprivredu, uslužne djelatnosti.

Kako je turizam glavni izvor prihoda i uvjet vitalnosti Općine, tako je i za ovaj dio Općine. Uz grad Zadar, kao povjesno i kulturno središte, Općina Preko u svojoj blizini ima četiri nacionalna parka: Paklencu, Plitvice, Slapovi Krke i Kornati, te park prirode Telaščica i Vransko Jezero. Turističkoj ponudi doprinose i brojni spomenici kulture i arheološki spomenici, koje treba obnoviti, zaštititi i primjereno prezentirati, te razvijati seoski turizam.

Poljoprivreda je druga važna gospodarska grana važna za Općinu Preko. Ona se uglavnom odnosi na maslinarstvo, te nešto na vrtlarstvo, vinogradarstvo i voćarstvo. Maslinici pokrivaju većinu poljoprivrednih površina Općine, od kojih su mnogi zapušteni i obrasli borom i makijom, te ih je potrebno obnoviti i poticati sadnju novih.

Razvijanje turizma, odnosno poljodjelstva, podrazumijeva ulaganje u vodoopskbu, odvodnju te drugu infrastrukturu.

Razvojem gospodarstva na ovom području stvoriti će se i kvalitetnija materijalna osnova društvene zajednice, te na taj način omogućiti nadgradnja i podizanje općeg društvenog standarda. Pozitivni trendovi u gospodarstvu neminovno će se odraziti i na ukupan razvoj, te izazvati lančane procese poboljšanja u svim segmentima života i djelovanja ljudi.

Zbog blizine Zadra i kvalitetnije prometne povezanosti naselja Ugljan ima mogućnost, razvijati se kao prigradska zona Zadra s brojnim dnevnim migrantima i ostalim karakteristikama suburbanih naselja. Budući da postoji znatan interes za širenje stambene izgradnje na neizgrađenom građevinskom području, može se zbog svega navedenog očekivati širenje i razvoj mjesta unutar obuhvata ovog Plana.

2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

2.1. Ciljevi prostornog razvoja općinskog značaja

Prostornim planom uređenja Općine Preko se utvrđuju sljedeći temeljni ciljevi razvoja općinskog značaja, od kojih su sljedeći od posebne važnosti za područje obuhvata UPU.

- definiranje demografskog razvoja u svrhu poboljšanja starosne strukture stanovništva i samog rasta broja stanovnika kroz poduzimanje mjera ulaganja u gospodarske djelatnosti.
- povoljan odabir prostorne razvojne strukture prema postojećim komparativnim prednostima Općine Preko, kao što su: klima, izrazito maritimna općina pogodna za poljoprivredni razvoj i turizam, te nautički turizam.
- svrhovito razvijanje prometne i komunalne infrastrukture kao preduvjet za razvoj gospodarstva i društvene infrastrukture.
- utvrđivanje prirodnih vrijednosti i posebnosti, te kulturno-povjesnih cjelina, koje nisu zaštićene posebnim propisima o zaštiti prirode i zaštiti spomenika kulture, te izrada detaljnijeg registra spomenika i cjelina kulturno-povjesne baštine, te arheoloških lokaliteta.
- zaštita krajobraznih vrijednosti.

Navedene ciljeve potrebno je planski ostvarivati sustavom dokumenata prostornog uređenja kroz njihovu izradu i donošenje na način, da se osigura racionalno korištenje i zaštita prostora, skladan demografski razvoj, te unapređenje uređenja naselja i komunalne infrastrukture.

2.1.1. Demografski razvoj

Osnovne odrednice demografskog razvoja određene su planskim dokumentima višeg reda, prvenstveno Strategijom i Programom prostornog uređenja Republike Hrvatske, te Prostornim planom uređenja Općine Preko. Strategijom je utvrđeno da se u Hrvatskoj odvijaju brojni nepovoljni demografski procesi: stagnacija prirodnog prirasta i migracija stanovništva prema velikim makroregionalnim centrima. Zbog toga dolazi do depopulacije u velikim područjima manje ili slabije razvijenosti. Strateški ciljevi demografskog razvitka zemlje su:

- osigurati uvjete za pozitivne učinke širenja procesa urbanizacije u svim djelovima Hrvatske
- osigurati ravnomjerniji razmještaj stanovništva na prostoru Hrvatske

Starosna struktura općinskog stanovništva je nepovoljna, a primjetan je i značajan pad broja stanovnika u većini naselja, osim u naselju Ugljan gdje je aktualan rast stanovništva pa se tako broj stanovnika sa 1070 stanovnika prema popisu iz 1991. godine, povećao na 1316 stanovnika prema popisu iz 2001. godine.

Planirani demografski razvoj općinskog prostora u cjelini temelji se na sljedećim pogodnostima ovog područja:

- blizina i prometna povezanost sa Zadrom, županijskim centrom s visokom koncentracijom radnih mjesta i stanovanja, iz kojeg će dio stanovnika nastojati ostvariti kvalitetno stanovanje na susjednim (rijeđe naseljenim) područjima,
- blizina mora, koje je ovdje višestruko pogodno za rekreaciju (kupanje, šetanje, jedrenje, odmor) čine naselje Ugljan privlačnim za stanovanje,
- relativna neizgrađenost područja gdje raspoloživost terena dozvoljava izgradnju manjih gustoća u manjim građevinama.

U svrhu poboljšanja starosne strukture stanovništva i samog rasta broja stanovnika, potrebno je poduzeti mjere ulaganja u gospodarske djelatnosti: promet, turizam, poljoprivredu, uslužne djelatnosti.

U skladu s time očekuju se između ostalog i veće potrebe za izgradnjom, kako bi se osigurao smještaj novodoseljenom stanovništvu i razvijao turizam. Stoga je najveći dio prostora Urbanističkog plana uređenja za područje Batalaža-Lučino Selo namijenjen za mješovitu pretežno stambenu izgradnju i to za izgradnju, obiteljskih kuća i stambenih zgrada, kako bi kakvoća stanovanja ostala na visokoj razini. Također su planirani i prostori za izgradnju građevina društvenog standarda, športa i rekreacije kao i zelene površine.

2.1.2. Odabir prostorno razvojne strukture

U odabiru buduće prostorno razvojne strukture promatranog područja maksimalno je uvažena postojeća struktura izgrađenog prostora u obuhvatu Plana, kao i prostorna struktura šireg područja, uz poštivanje osnovnih smjernica utvrđenih PPUO Preko. Za razliku od dosadašnjih dokumenata prostornog uređenja, PPUO Preko kroz prostor i okoliš manifestiraju se drugi aspekti razvitka, te je za definiranje prostornog

uređenja općine bitno osmišljavanje sveukupne gospodarske, socijalne i demografske strategije. Prostorno razvojna struktura planira se prema postojećim komparativnim prednostima Općine Preko, a to su: klima, izrazito maritimna općina, što pogoduje poljoprivrenom razvoju, turizmu i nautičkom turizmu. Područje obuhvata ovog Plana – područje Batalaža-Lučino Selo, je ocijenjeno kao zona s određenim potencijalom za budući razvoj naselja Ugljan. Postojeća parcelacija unutar neizgrađenog dijela obuhvata UPU-a je ruralnog karaktera, formirana za potrebe poljoprivrednog korištenja ovog zemljišta, te kao takva ne može biti osnova za njegovu urbanizaciju. Radi potreba formiranja primjerenih građevinskih parcela tu će naslijeđenu parcelaciju biti potrebno znatno mijenjati, odnosno najčešće spajati dvije i više postojećih parcela. Prometna mreža će se postaviti tako, da u najvećoj mogućoj mjeri uvažava zatečenu parcelaciju, te omogućava relativno jednostavno formiranje novih parcela spajanjem više postojećih. Organizacija prostora unutar obuhvata ovog Plana bit će određena mrežom novih, te postojećih ulica i puteva, a trase će se postaviti da maksimalno uvažavaju postojeću prometnu mrežu i izgrađenu strukturu.

Povijesne, urbane, pa i prirodne vrijednosti područja obvezuju na sistematski pristup, kojim će se postojeće vrijednosti prostora ne samo zaštititi i sačuvati, već i dostojno prezentirati. Pri tome se podrazumijeva niz graditeljskih, tehničkih i organizacijskih mjera, kojima je simbolična i uporabna obnova i usklađenje zatečenog stanja u prostoru s društvenim i kulturnim aspiracijama, te infrastrukturnim i tehničkim potrebama.

2.1.3. Prometna i komunalna infrastruktura

2.1.3.1. Sustav prometa

Na području cijele Općine potrebno je obnoviti (proširiti) postojeće prometnice između naselja i zaseoka, te realizirati devijaciju otočne ceste državnog značaja od spoja s postojećom cestom ispod brda Starešin kod naselja Lukoran, uz jugozapadne rubove brda Ruševac, Bučolić, Križina i Vrh, do područja Završća gdje se spaja s odvojkom za luku Preko. Na državnu cestu DC 110, koja prolazi kroz naselje Ugljan, spaja se lokalna cesta LC 63046, a određena je Prostornim planom Općine Preko iz 2005. godine. Lokalna cesta LC 63046 će prolaziti središtem ovog dijela naselja te na taj način povezati u cjelinu dosta razveden obuhvat. Iz tog razloga potrebno je ostvariti što više veza, po mogućnosti kontinuiranih između najudaljenijih dijelova naselja i to prvenstveno koristeći već postojeće puteve, ali i nadopunjavanjem potrebnim longitudinalnim i poprečnim prometnicama. Poboljšanje tehničkih elemenata postojeće mreže izvest će se predviđenim rekonstrukcijama.

Unutar obuhvata UPU-a nalazi se dio luke Batalaža (manji kopneni dio bez akvatorija). Cilj je ovog UPU-a, u segmentu pomorskog prometa, unutar granica obuhvata omogućiti uređenje kopnenog dijela luke Batalaža.

2.1.3.2. Komunalna infrastruktura

Stanje u pogledu opremljenosti promatranog područja komunalnom infrastrukturom još uvijek nije zadovoljavajuće, osobito u pogledu vodoopskrbe i odvodnje. U izgrađenim dijelovima naselja obuhvata ovog Plana dostupna je električna energija, voda i telekomunikacijski priključak, dok pitanje odvodnje otpadnih voda još nije riješeno.

Planom treba predvidjeti proširivanje komunalne infrastrukture, naročito odvodnje otpadnih voda u područja svih ulica, te priključivanje novih građevina na infrastrukturnu mrežu. U okvirima postojeće mreže komunalnih instalacija, standard u budućnosti treba podizati prvenstveno u kvalitativnom pogledu.

a) Telekomunikacijski susustav

Telefonski komunikacijski sustav je uklopljen u državni i međunarodni sustav preko centrale Split–mreža Zadar. Automatska telefonska centrala nalazi se i u mjestu Sutomišćica.

Pravac svjetlovodnog podzemnog kabela ide od mjesta Ugljan duž otoka Ugljana i Pašmana prema Biogradu te je dijelom izveden (od mjesta Ugljana do Lukorana).

Na prostoru obuhvata UPU postoji djelomično izgrađena podzemna telekomunikacijska mreža. Cilj prostornog uređenja je izgradnja telekomunikacijske mreže, koja će osim govorne usluge udovoljiti modernim zahtjevima komunikacije za prijenos informatičkih, audio i video signala.

Koncept telekomunikacijske mreže u područjima većeg mjesta je FTTC (optička nit do blizine pretplatnika). Inicijalne hibridne optičko-bakrene telekomunikacijske mreže graditi će se korištenjem kabelaške kanalizacije, čime će se omogućiti etapna i ekonomski racionalna nadgradnja, sukladno komercijalno raspoloživim resursima.

Kabelska kanalizacija polaže se u sklopu čestica cesta i javnih površina. Također ju je potrebno graditi u skladu sa sintezom komunalnih instalacija te Uputama za planiranje, projektiranje i građenje kableske kanalizacije. Prema Zakonu o telekomunikacijama investitor prigodom gradnje građevine mora izgraditi kabelsku kanalizaciju za pretplatničke telekomunikacijske vodove i za vodove za kabelsku televiziju i mora u objekat ugraditi potpunu telekomunikacijsku instalaciju primjerenu namjeni objekta, koja uključuje i vodove za zajednički antenski sustav i kabelsku televiziju.

b) Vodoopskrbni sustav

Opremljenost promatranog područja komunalnom infrastrukturom iz perspektive vodoopskrbnog sustava nije na zadovoljavajućem nivou. Budući da razvoj javne vodoopskrbne mreže predstavlja jednu od osnova kvalitetnog življenja, kao cilj Plana, postavlja se izvođenje novih cjevovoda u planiranim, te djelomično u postojećim ulicama, koji će se priključiti na postojeću mrežu. Također uz izvođenje vodoopskrbne mreže u novoformiranim ulicama planira se izvođenje i nadzemnih hidranata. Planom se predviđa priključivanje novih građevina na vodoopskrbnu mrežu.

c) Sustav odvodnje otpadnih voda

Opremljenost promatranog područja komunalnom infrastrukturom iz perspektive odvodnje otpadnih voda nije na zadovoljavajućem nivou. Izniman razvoj javne vodoopskrbne mreže, što predstavlja jednu od osnova kvalitetnog življenja, neminovno uzrokuje i proporcionalno povećanu količinu sanitarnih otpadnih voda, čije zbrinjavanje u nepropusnim septičkim jamama više ne predstavlja kvalitetno rješenje. Također, razvoj naselja, izgradnja građevina različite namjene, te uređenje novih prometnica, manipulativnih površina i sl., neminovno uzrokuju povećanje količina oborinskih otpadnih voda s uređenih površina, te iziskuju kontroliranije zbrinjavanje istih s upuštanjem u recipijent na odgovarajućim lokacijama.

U području gotovo svih ulica i postojećih i novoplaniranih, potrebno je predvidjeti izvedbu mreže cjevovoda odvodnje sanitarne otpadne vode s pripadajućim revizijskim oknima, uz obvezno priključivanje i postojećih i novih objekata. Također, potrebno je predvidjeti adekvatno zbrinjavanje oborinskih otpadnih voda, ovisno o koeficijentu otjecanja, intenzitetu oborina, veličini slivne površine i sl.

d) Energetski sustav

Planovima višeg reda nije predviđena unutar granica ovoga Plana izgradnja elektroenergetskih objekata prijenosnog naponskog nivoa. Distributivnu mrežu naponskog nivoa 10(20) i 0,4 kV potrebno je graditi na način da postojećim i budućim potrošačima osigura kvalitetno i sigurno napajanje. Nove 10(20) kV vodove potrebno je planirati isključivo s podzemnim kabelima, a trafostanice 10(20)/0,4 kV kao kableske TS. Niskonaponsku mrežu treba razvijati također s podzemnim kabelima, osim u dijelovima gdje se postojeću nadzemnu mrežu zadržava (dogradnja i rekonstrukcija), iz razloga što su priključci građevina izvedeni kao nadzemni, a koridori postojećih i budućih prometnica male širine.

2.1.4. Očuvanje prostornih posebnosti naselja

Općina Preko bogata je vrijednim prirodnim i graditeljskim fondom, vrijednostima koje trebaju biti maksimalno iskorištene u gospodarskom smislu, a posebno u turizmu. Novoformirana građevinska područja, bez obzira na sadržaje na koje se odnose, definitivno uvode red u bespravno-stihijsku izgradnju, čuva se još uvijek neizgrađeni dio obalnog pojasa od bespravne izgradnje, kao dio krajobraznih i prirodnih vrijednosti. Prostorne posebnosti predmetnog područja očuvati će se kroz interpolaciju novih prostora i sadržaja u okvirima postojeće prostorne strukture. Na taj će se način nove građevine uskladiti s već formiranim prostornim i ambijentalnim karakteristikama u izgrađenom dijelu obuhvata Plana.

Prilikom izgradnje i obnove potrebno je voditi računa o morfološkim osobinama lokalne arhitekture, o autohtonim materijalima i bojama, te ih upotrebljavati i prilikom opreme ulica, urbane opreme i sl. Planskim mjerama i ograničenjima onemogućit će se izgradnja građevina, koji bi tipološkim i oblikovnim karakteristikama odskakali od utvrđenih modela gradnje u ovom području obuhvata Plana.

2.2. Ciljevi prostornog uređenja naselja odnosno dijela naselja

2.2.1. Racionalno korištenje i zaštita prostora u odnosu na postojeći i planirani broj stanovnika, gustoću stanovanja, obilježja izgrađene strukture, vrijednosti i posebnosti krajobraza, prirodnih, kulturno-povijesnih i ambijentalnih cjelina

Sažimajući osnovne postavke i odrednice Strategije i Programa prostornog uređenja Republike Hrvatske vezane uz racionalno korištenje i zaštitu prostora kao državnog i nacionalnog resursa, u skraćenom i pojednostavljenom obliku može se reći:

- Prostor je nacionalno, neobnovljivo dobro od posebnog interesa i resurs koji ima svoje nosive kapacitete, specifičnost i održivost.
- Zaštita prostora provodi se na dva načina – namjenom prostora i načinom korištenja prostora.
- Zaštićena područja obuhvaćaju naseljen prostor (antropogene zone) i prirodna područja (krajolik).
- Namjena prostora određuje se sukladno prirodnim pogodnostima i osjetljivosti prostora za odvijanje određenih aktivnosti u njemu.
- Način korištenja prostora razgraničuje se temeljem kriterija zaštite prostora, uvjetovan je kategorijom osjetljivosti prostora.

Kako bi se racionalizirala nova gradnja na području Batalaža-Lučino selo, urbani razvoj se prvenstveno treba koncentrirati na rekonstrukciju i interpolaciju u dosada izgrađenim urbanim područjima, te novu izgradnju u zonama, koje je moguće jednostavno opremiti prometnom i komunalnom infrastrukturom, a čijom gradnjom se racionalizira izgradnja novih uličnih poteza. Pri tome prostor obuhvaćen ovim Planom ima značajan potencijal za razvoj naselja Ugljan.

U području obuhvata UPU-a za naselje Ugljan – područje Batalaža-Lučino selo površine 26,60 ha, danas živi nešto manje od 132 stanovnika, a gustoća stanovanja iznosi cca 4,96 st/ha. U skladu sa smjericama Prostornog plana Zadarske županije planirana gustoća stanovanja, unutar ovog obuhvata, ne bi smjela iznositi manje od 20 st/ha iz čega proizlazi ciljani broj od cca 735 stanovnika. Proračun je izveden na sljedeći način:

PRORAČUN KAPACITETA ZONE (BROJ KORISNIKA):

Postojeći pokazatelji:

Površina izgrađenog građevinskog područja k.o.Ugljan unutar obuhvata UPU	=	108.44 ha
Postojeći broj stanovnika na izgrađenom građevinskom području k.o.Ugljan	=	1316.00 st
Površina izgrađenog građevinskog područja unutar obuhvata UPU Batalaža	=	10.84 ha
Postojeći broj stanovnika na izgrađenom građevnom području UPU Batalaža	=	132 st
Broj članova u domaćinstvu na izgrađenom građevnom području UPU Batalaža	=	1.5
Broj domaćinstava na izgrađenom građevnom području UPU Batalaža	=	88.00 dom

Planirani prostorni pokazatelji:

Površina planiranog građevinskog područja za stamb. namjenu UPU Batalaža	=	16.64 ha
Prosječna površina planirane građevne čestice u UPU Batalaža	=	750.00 m²

P. stamb. namjene	:	P. prosječne. građ. čest.	=	Broj planiranih građ.čest.
166 367 m²	:	750 m²	=	221 planiranih građ. čest.
221 plan. građ. čest.	x	2 domaćinstva (sred.vrij.)	=	442 planiranih domaćinstava
442 domaćinstava	x	3 člana	=	1326 novih (planiranih) stanovnika

Ukupni broj stanovnika = broj postojećih stanovnika + broj novih stanovnika
1437 st = 111 st + 1326 st

Jedan od najvažnijih zadataka urbanističkog plana uređenja je definiranje načina korištenja i zaštite prostora. Provedbenim odredbama ovog Plana će se strogo definirati način i postupak gradnje svih građevina unutar obuhvata UPU, a naročito onih s mogućim negativnim utjecajem na okoliš, te pri

realizaciji pojedinih zahvata u najvećoj mjeri koristiti dostignuća suvremene tehnologije i poštivati zakonske propise vezane uz zaštitu okoliša. Planiranim zonama u neizgrađenom dijelu i dopunjavanjem postojeće prometne mreže povezat će se pojedini dijelovi naselja u ubuhvatu UPU-a tj. objediniti u urbaniziranu, komunalno i infrastrukturno opremljenu cjelinu.

Unutar pretežno izgrađenih dijelova, kao i neizgrađenih dijelova obuhvata UPU, omogućit će se izgradnja novih objekata na svim neizgrađenim parcelama, prema lokacijskim uvjetima iz provedbenih odredbi ovog Plana.

2.2.2. Unapređenje uređenja naselja i komunalne infrastrukture

Cilj izrade ovoga Plana, koji prethodi izradi programa gradnje i uređenja prostora, je analiza postojeće izgrađene strukture, te prepoznavanje njenih osobitosti i vrijednosti, kako bi se predvidjela strategija razvoja prostora, kojom bi se u najvećoj mjeri iskoristile trenutne datosti i prepoznala ograničenja.

Kao jedan od ciljeva, ovim Planom predviđa se nadgradnja i dovršenje ovog područja, korištenjem određenih prostorno-planskih gradograditeljskih elemenata, kao što je postava mreže prometnica i infrastrukturnih sustava, određivanje namjena i uvjeta gradnje, mjere očuvanja, uređenja i unapređenja stanja okoliša.

Neizgrađne površine unutar obuhvata ovog Plana najvećim dijelom će se namijeniti za mješovitu namjenu pretežno stambenu, tj. za gradnju srednje gustoće, a u središnjim dijelovima obuhvata osigurati će se i značajnije površine za šport i rekreaciju, te javno zelenilo. Uz obalnu crtu građevinskog područja naselja potrebno je oblikovati ozelenjenu šetnicu - lungu mare, koja će povezati središte naselja i luku Batalaža s dijelovima rekreacijskih površina (morskih plaža) i kontaktnim područjem izvan obuhvata Plana.

Naselje Ugljan, područje Batalaža-Lučino Selo je do sada bilo uglavnom poljoprivredno naselje.

U skladu s tim, potrebno je osigurati i prostor za pojedine sadržaje koji prate organizaciju života u stambenom naselju, kao što su građevine društvenog standarda, obrazovne, kulturne i zabavne institucije, razni poslovni prostori i građevine, ugostiteljski, turistički, trgovački i uslužni sadržaji i dr.

Formiranjem mreže prometne infrastrukture usklađene s postojećom odnosno planiranom cestovnom mrežom, osigurati će se preduvjeti za opremanje zemljišta komunalnom infrastrukturom, što znači vodoopskrbu svih izgrađenih dijelova i onih predviđenih za gradnju, odvodnju otpadnih i oborinskih voda naselja, postavljanje elektroenergetske mreže, kao i telekomunikacijskih instalacija. Kod izvođenja novih ulica, ukoliko prostorne mogućnosti to dopuštaju, poželjno je planirati drvorede.

Postavljanje trasa i građevina infrastrukture izvršit će se u suradnji s javnim poduzećima, koja su nositelji djelatnosti i gospodare infrastrukturnim sustavima.

Vođenje trasa infrastrukture u postojećim ili planiranim koridorima prometnica koordinirat će se kako bi se zaštitila cjelovitost prirodnih i stvorenih struktura, uz minimalno moguće narušavanje okoliša.

3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

3.1. Program gradnje i uređenja prostora

Nepostojanjem sveobuhvatnih i dugoročnih strategijskih planova razvoja otoka Ugljana, a time niti Općine Preko, uvjetuje se Program izgradnje i uređenja prostora. Plan izgradnje i uređenja prostora temelji se prvenstveno na raspoloživim prostornim resursima i spoznajama, pretpostavljenim trendovima razvoja, općim potrebama naselja, te detaljnijoj inventarizaciji područja obuhvata ovog UPU-a. Stoga je kao prvenstveni cilj ovog UPU-a, dati program gradnje i uređenja prostora. Program gradnje i uređenja prostora kreće sa polazišta ekonomičnosti i harmoničnosti gradnje, te planira uređenje prostora za scenarij dugoročnog razvitka ovog dijela naselja Ugljan, područje Batalaža-Lučino selo kao rezidencijalnog područja, pretežito sekundarnog stanovanja, s vrlo izraženom turističkom djelatnosti. Isto tako, kod planiranja se uzimaju u obzir posebnosti položaja ovog predjela naselja, kao što je smještaj uz državnu cestu, te prolazak lokalne ceste središnjim dijelom obuhvata plana, zatim smještaj planirane luke nautičkog turizma u blizini, mjesno groblje sa crkvom koje je smješteno rubno uz granicu obuhvata.

Prostor obuhvata Urbanističkog plana uređenja obuhvaća područje područje Batalaža – Lučino selo (područje od predjela Gaj jugozapadno od stare jezgre Batalaže uz cestu L63046 prema području Lučino selo, što uključuje i pretežno neizgrađeno područje uz cestu prema samostanu Sv. Jeronima).

Prostorni plan uređenja općine utvrdio je osnovne kriterije uređivanja općinskog prostora, kojih se pridržavalo i uzelo kao temelj izrade ovog UPU-a.

U izradi Plana uvaženo je načelno opredjeljenje lokalne zajednice za uređenjem ovog prostora kao kvalitetne životne sredine, odnosno namjera da se najveći dio nove stambene izgradnje predvidi za izgradnju obiteljskih kuća lokalnog stanovništva s mogućnošću gradnje manjih kapaciteta za smještaj gostiju. Samo naselje u gospodarskom smislu trenutno je u najvećoj mjeri usmjereno na poljoprivrednu proizvodnju. U skladu s time, ovim je Planom određena osnovna namjena prostora, koja je detaljnije opisana u sljedećem poglavlju.

Prema tome, neizgrađene površine između postojećih izgrađenih područja planiraju se popunjavati u prvom redu stambenim zgradama, uz mogućnost obavljanja prikladnih gospodarskih djelatnosti, uz uređenje javnih površina za boravak ljudi i manji sportsko-rekreacijski sadržaj.

Unutar obuhvata Plana u središnjem dijelu uz obalu, unutar cestovnih pojaseva, kao i u uvjetima za uređenje građevnih čestica, te na prostoru uz obalu predviđeno je uređivanje zelenih površina.

Jedan od značajnijih zahvata unutar obuhvata Plana u pogledu cestovne infrastrukture biti će proširenje postojeće prometnice LC 63046, koja vodi u sam centar naselja i povezuje ga s državnom cestom. Predviđeno je ozelenjavanje ove prometnice niskim zelenilom, te njeno opremanje pješačkim stazama.

3.2. Osnovna namjena prostora

Osnovna namjena prostora ujedno predstavlja i strukturalnu organizaciju prostora, odnosno određuje posebnosti načina korištenja površina. Namjena površina određena je sukladno građevinskim područjima PPUO Preko, a uzimajući u obzir prirodne datosti prostora, pogodnosti terena za građenje, osiguranje osnovnih uvjeta za opremanje već izgrađene gradnje, kao i njezin raspored u prostoru, odnosno planiranjem racionalnog i ekonomičnog infrastrukturnog sustava, vodeći pri tom računa o zaštiti kulturno-povijesnog naslijeđa, očuvanju prirodne ravnoteže i zaštiti okoliša.

Prepoznavanjem komparativnih prednosti ovog dijela naselja Ugljan, koje je jedno od najrazvijenijih naselja u Općini, blizina državne ceste DC 110 s prometne strane i već postojeća izgradnja stambene namjene, daju smjernice za uređenje naselja visoke kakvoće stanovanja. Upravo iz ovog razloga je najveći dio prostora obuhvaćenog UPU namijenjen razvoju struktura naselja, odnosno građevina za stanovanje i obavljanje svih pratećih funkcija.

Planom su određene sljedeće namjene površina unutar obuhvata naselja Ugljan područje Batalaža-Lučino selo:

Mješovita pretežno stambena namjena

Mješovita pretežno stambena namjena obuhvaća površine na kojima se mogu graditi zgrade stambene i pretežno stambene namjene, a po potrebi, ali u manjoj mjeri i ostale zgrade koje ne smiju režimom rada, prometom, bukom ili načinom korištenja narušavati kakvoću stanovanja, kao što su poslovne zgrade, poslovno-stambene zgrade, a koje režimom korištenja ne utječu nepovoljno na okoliš, te zgrade javne i društvene namjene.

Planom se izdvajaju cjeline stanovanja više gustoće koje se odnose na cjelovito izgrađene dijelove/jezgre naselja koje se u građevnim područjima PPUO Preko označavaju oznakom SO, odnosno na niže gustoće unutar kojih su ostali izgrađeni i neizgrađeni dijelovi građevnog područja. Jedan od zadataka ovog Plana je utvrditi mjere zaštite ambijentalnih vrijednosti navedenih područja naselja kako bi se u najvećoj mogućoj mjeri očuvala njihova izvornost i odredili elementi gradnje kojima bi se osigurala primjerena slika naselja. U ovim područjima omogućit će se rekonstrukcija i adaptacija postojećih građevina, kao ujedno i izgradnja na svim neizgrađenim katastarskim česticama u skladu s lokalnim uvjetima.

U mješovitim – pretežno stambenim predjelima isključuje se gradnja građevina ili smještaj unutar stambenih ili pomoćnih građevina djelatnosti koje narušavaju režimom rada, bukom, prometom, opasnošću od eksplozije, neugodnim mirisom i prašinom ili na bilo koji drugi način zagađuju okoliš, te smanjuju kakvoću korištenja prostora u stambenom smislu, zatim veće trgovine, kasina, građevine namijenjene proizvodnom zanatstvu.

- Oznakom M1 označena je mješovita pretežno stambena namjena, više gustoće u cjelovito izgrađenim dijelovima/jezgrama naselja

Površine mješovite pretežno stambene namjene više gustoće stanovanja i gradnje, označene oznakom M1, su pretežito izgrađena područja, koja se u građevnim područjima PPUO Preko označavaju s SO. Unutar ovih područja zatečene su stambene građevine povijesne jezgre naselja, s nepravilnom, često podstandardnom, matricom ulica, ali visoke ambijentalne vrijednosti. Ovim Planom se na ovim područjima postavlja dostatna mreža javnih prometnica, uređuju se odnosi s rubnim područjem i nastoji se postići visok stupanj uređenosti i prostorne artikulacije. Ovi prostori se osim toga, smatraju prostorima afirmacije i identiteta naselja.

Na ovim prostorima omogućuje se nova gradnja, rekonstrukcija i adaptacija stambenih građevina koje mogu biti obiteljske kuće, stambene građevine sa 4 stana ili s najviše jednom poslovnom jedinicom i tri stana, kao i manjim građevinama namijenjenih turizmu smještajnog kapaciteta do 20 ležajeva

- Oznakom M2 označena je mješovita pretežno stambena namjena, niže gustoće u pretežno izgrađenim dijelovima naselja, te u neizgrađenim dijelovima građevnog područja

Površine mješovite pretežno stambene namjene niže gustoće stanovanja i gradnje predviđena je unutar ostalih izgrađenih površina, te neizgrađenih površina. Na ovim područjima dozvoljena je gradnja

stambenih građevina do najviše 6 stanova, a po potrebi, ali u manjoj mjeri, i ostalih građevina koje ne smiju režimom rada, prometom, bukom ili načinom korištenja narušavati kakvoću stanovanja, kao što su poslovne zgrade, a koje režimom korištenja ne utječu nepovoljno na okoliš, te zgrade javne i društvene namjene. Na ovim područjima dozvoljava se gradnja turističko-ugostiteljskih građevina, kao što su hoteli, restorani sa salom preko 200 mjesta i drugi turističko-ugostiteljske građevine sa smještajnim kapacitetom do 80 kreveta.

Športsko-rekreacijska namjena

- **Oznakama R1 označena je športsko-rekreacijska namjena – šport**
- **Oznakama R2 označena je športsko-rekreacijska namjena – rekreacija**
- **Oznakama R3 označena je športsko-rekreacijska namjena – prirodna morska plaža**

Športsko rekreacijska namjena obuhvaća površine za građenje zgrada u funkciji športa i rekreacije kao što su športske dvorane, stadioni i druge zatvorene i otvorene športske građevine sa ili bez gledališta, te površine prirodnih morskih plaža.

Površine za šport i rekreaciju planiraju se unutar obuhvata Urbanističkog plana uređenja na način, da se osigura primjerena dostupnost korisnicima prostora sukladno stručnim normativima, odnosno pravilima struke, a neizgrađene površine treba oblikovati visokim nasadima.

Javni parkovi, šetališta, dječja igrališta i druge zelene površine

- **Oznakom Z1 označeni su javni parkovi i šetališta**
- **Oznakom Z2 označena su dječja igrališta**
- **Oznakom Z3 označena su odmorišta, vrtovi**

Javni parkovi i šetališta su uređeni prostori, planski oblikovani, namijenjeni odmoru i rekreaciji građana, te unapređenju slike naselja. Planiraju se i dječja igrališta: mala dječja igrališta za djecu predškolskog uzrasta (do 7 godina) i velika dječja igrališta za djecu školskoga uzrasta (7-14 godina).

Kao značajnije parkovno područje planirana se područje uz obalu pored površina sportsko-rekreacijske namjene. Vodio se računa i o uvjetima uređenja građevne čestice, kako stambenih tako i ostalih, kako bi se ostvarila željena slika naselja ozelenjenog visokim nasadima.

Parkove, kao i sve ostale javne pješačke površine, treba planirati, projektirati i izvesti na način da se osigura primjerena dostupnost korisnicima prostora sukladno stručnim normativima.

Infrastrukturni sustavi

Oznakom IS označene su površine infrastrukturnih sustava:

- **Oznakom IS1 označene su površine infrastrukturnih sustava – zona luke Batalaža**
- **Oznakom IS2 označene su površine infrastrukturnih sustava – elektroopskrba**
- **Površine bez posebne oznake namijenjene su prometnim koridorima u kojima se uz prometne površine mogu izvoditi i instalacije energetske, telekomunikacijske i komunalne infrastrukture.**

Površine infrastrukturnih sustava obuhvaćaju gradnju i vođenje infrastrukture na posebnim prostorima i česticama, te linijske i površinske građevine za promet. Ovi prostori nemaju posebne boje. Na površinama predviđenim za linijske, površinske i druge infrastrukturne građevine, mogu se graditi i uređivati:

- Ulična mreža;
- Prometne zgrade, parkirališta i garaže;
- Autobusne stanice;
- Biciklističke staze i pješački putovi;
- Benzinske postaje s pratećim servisnim uslugama, javne garaže;
- Javne gradske površine.
- Uređaji i građevine ostale komunalne infrastrukture

Planom su također predviđene površine za uređivanje parkirališta u južnom dijelu naselja.

Ovim Planom predviđeni su koridori javnih prometnih površina, te je izvršena kategorizacija prometnica unutar njegovog obuhvata (predviđene su tri kategorije prometnica: glavne, sabirne i ostale ulice). Formiranjem mreže prometne infrastrukture usklađene s postojećom cestovnom mrežom, osigurat će se preduvjeti za opremanje novoformiranih parcela svom potrebnom komunalnom infrastrukturom.

Oznakom Is označena su područja zaštitnih infrastrukturnih pojaseva:

Prostornim planom općine Preko dani su zaštitni pojasevi razvrstanih cesta koji se prikazuju pripadajućom oznakom, čiji zaštitni pojas se ovim Planom označuje oznakom (**Is1**) lokalna cesta LC 63046 – u širini od 22 m, odnosno 5 m od zemljišnog pojasa ceste,

Isto tako, prema Prostornom planu Općine Preko izdvojen je sustav elektrike – trafostanice 10kV i komutacijske građevine, koji u predmetnom području propisuje posebne uvijete gradnje. Ovim Planom označuje se oznakom (**Is2**) zaštitni zemljišni pojas elektroopskrbe – dalekovod 10kV u širini od 10m.

Gradnja građevina unutar utvrđenih zaštitnih infrastrukturnih pojaseva moguća je ukoliko se tehničkim rješenjem omogući kanalizirano vođenje elektroopkrbne infrastrukture na posebnim prostorima, na način kako to propisuje pravna osoba s javnim ovlastima nadležna za opskrbu električnom energijom. Unutar zaštitnog pojasa javne (lokalne) ceste mogu se graditi samo građevine za potrebe održavanja ceste i pružanja usluga vozačima i putnicima (benzinske postaje, parkirališta, autobusna stajališta i odmorišta), uz odobrenje nadležne uprave za ceste.

3.3. Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenje površina

Osnovni podaci o planu su slijedeći:

Obuhvat plana	26,60 ha
Planirani broj stanovnika	1437 st
površina čestica za stambene građevine	21.03 ha
površina čestica za stambene građevine i prateće stambene funkcije	26.03 ha
površina čestica za stambene građevine i šire stambene funkcije	26.46 ha

Temeljem ovih podataka izračunati su sljedeći pokazatelji korištenja prostora:

- G_{st} =odnos broja stanovnika i zbroja površina građevnih čestica za stambene građevine

- G_{ust} =odnos broja stanovnika i zbroja površina građevnih čestica za stambene građevine i prateće stambene funkcije (stambene ulice, parkirališta, zelene površine, dječja igrališta)

- G_{bst} =odnos broja stanovnika i zbroja površina građevnih čestica za stambene građevine i šire stambene funkcije (sabirne ulice, parkovi, osnovne škole, površine za rekreaciju)

- G_{nst} =odnos broja stanovnika i površine obuhvata prostornog plana

- G_{ig} =odnos zbroja pojedinačnih k_{ig} i zbroja građevnih čestica

- K_{is} =odnos zbroja pojedinačnih k_{is} i zbroja građevnih čestica

PREGLED POKAZATELJA KORIŠTENJA PROSTORA DAN JE U TABELI:

gustoća stanovanja G_{st}	68.33 st/ha
gustoća stanovanja G_{ust}	55.21 st/ha
gustoća stanovanja G_{bst}	54.31 st/ha
gustoća stanovanja G_{nst}	54.02 st/ha
G_{ig}	0,35
K_{is}	0,83

ISKAZ PROSTORNIH POKAZATELJA ZA NAMJENU POVRŠINA:

NAMJENA:	POVRŠINA (ha)	% OBUHVATA UPU
M1 – mješovita pretežno stambena namjena – više gustoće u cjelovito izgrađenim/jezgrama naselja	1,39	5,23
M2 – mješovita pretežno stambena namjena – niže gustoće u pretežno izgrađenim dijelovima naselja	19,64	73,83
D7 – društvena namjena - vjerska	0,26	0,98
R1 – športsko-rekreacijska namjena - šport	0,13	0,49
R2 – športsko-rekreacijska namjena - rekreacija	0,02	0,07
R3 – športsko-rekreacijska namjena - prirodna morska plaža – kopneni dio	0,04	0,15
Z1 – javne zelene površine – javni park	0,23	0,86
Z3 – javne zelene površine – odmorište, vrt	0,01	0,04
Z – zaštitne zelene površine	0,03	0,11
IS – Infrastrukturni sustavi	0,09	0,34
Prometne površine	4,76	17,89
UKUPNO:	26,60	100,00

3.4. Prometna i ulična mreža

3.4.1. Cestovna mreža

Planirana cestovna mreža na području obuhvata UPU-a, prikazana na kartografskom prikazu: 2. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA - 2.1. PROMETNA MREŽA u mjerilu MJ 1:1000, maksimalno uvažava strukturu postojeće cestovne mreže šireg područja, kao i prostorni raspored izgrađenih dijelova unutar obuhvata UPU.

Kompletiranjem stambenih ulica unutar obuhvata plana postići će se izbalansirana prometna mreža, koja će omogućavati dolazak i odlazak iz stambenih zona najkraćim putevima na prometnu mrežu višeg ranga. Ovakvim rješenjem postići će se zadovoljavajuća kvaliteta prometa, kao i sigurnost sudionika u njemu.

Plan predviđa proširenje postojećih prometnica, te izgradnju novih prema ovim uvjetima:

	pješaci	zeleni pojas	kolnik	ukupni koridor
glavna cesta profil 1-1	2×1.5 m	2×1.5 m	6 m	12 m
sabirna cesta profil 2-2	2×1.5 m	/	5 m	8 m
sabirna cesta profil 3-3	1.5 m	/	5 m	6.5 m
sabirna cesta profil 4-4	2×1.5 m	/	3.5 m	6.5 m
sabirna cesta profil 5-5	1.5 m	/	3.5 m	5 m
zone smirenog prometa profil 6-6	/	/	min. 3.0 m	min. 3.0 m

3.4.2. Kolno pješački prilazi

Kolno-pješački pristup s javne prometne površine mora biti najmanje širine 5,0 m i najveće duljine 50,0 m, u skladu s ovim urbanističkim planom uređenja. Kolno pješački pristup mora biti javni, a razmak dvaju kolno-pješačkih pristupa priključenih na javnu površinu ne smije biti manji od 50.0 m. Iznimno, kolno-pješački pristup građevne čestice na javnu površinu, unutar zona mješovite – pretežno stambene namjene – u cjelovito izgrađenim dijelovima/jezgrama naselja (M1), može biti uži, ali ne i uži od 3,5 m uz uvjet da duljina puta ne prelazi 50 m, odnosno 100 m sa ugrađenim ugibalištima (proširenjima na 5 m) na razmaku od 50 m.

Zone smirenog prometa su postojeće prometnice substandardnih dimenzija u cjelovito izgrađenim dijelovima – jezgrama naselja, u zoni mješovite pretežno stambene namjene M1, čiji minimalni pojas odnosno širina kolno pješačke staze mora biti širine 3m, a zadržavaju se kao prometnice.

3.4.3. Pješački putevi

Plan predviđa minimalnu širinu koridora pješačkog puta 1,5 m i svi putevi od 3m i uži od toga smatrat će se pješačkim putevima, koji se prema potrebi mogu koristiti i za biciklistički promet.

3.4.4. Promet u mirovanju

Javna parkirališta uredit će se na mjestima koja su na kartografskom prikazu 2. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA - 2.1. PROMETNA MREŽA u mjerilu MJ 1:1000 – označena planskom oznakom P.

Promet u mirovanju rješavati će se javnim ili privatnim garažama i/ili parkiralištima. Prilikom izgradnje svake nove, odnosno rekonstrukcije postojeće građevine, promet u mirovanju potrebno je riješiti na građevnoj parceli objekta, iznimno u rubnim područjima gusto izgrađenih cjelina javni, manji trgovački i ugostiteljski objekti, mogu osigurati promet u mirovanju van prostora vlastite parcele na javnom parkiralištu.

Na javnim parkiralištima 5% od ukupnog broja parkirališnih mjesta mora biti osigurano za vozila invalida i osoba smanjene pokretljivosti.

3.4.5. Pomorski promet

Površina IS1 – zona luke Batalaža odnosi se na južni dio kopnenog dijela luke u uvali Batalaža. Za cjelokupno područje luke utvrđen je vršni kapacitet od maksimalno 100 vezova. Unutar granica obuhvata ovog UPU-a planira se uređenje kopnenog dijela luke sa sljedećim sadržajima: pristan, vezovi, šetnica, zelene površine, sportsko-rekreativni sadržaji, ugostiteljstvo i trgovina.

3.5. Komunalna i infrastrukturna mreža

3.5.1. Telekomunikacije i poštansko uslužna mreža

Plan telekomunikacijske mreže prikazan je na kartografskom prikazu: 2. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA - 2.2. ELEKTROENERGETSKA MREŽA I TELEKOMUNIKACIJSKA MREŽA u mjerilu MJ 1:1000. Razvoj telekomunikacijske mreže na području naselja Ugljan odvija se u skladu s potrebama stanovništva i s dugoročnim planovima distributera telekomunikacijskih usluga, a prema uvjetima koje propisuju nadležne institucije s javnim ovlastima.

U naselju Ugljan nalazi se automatska telefonska centrala, koja ne ulazi u obuhvat ovog Plana. Proširenjem i izgradnjom prometnog sustava predviđa se i nadopunjavanje postojeće telekomunikacijske mreže. Cilj prostornog uređenja je izgradnja telekomunikacijske mreže, koja će osim govorne usluge udovoljiti modernim zahtjevima komunikacije za prijenos informatičkih, audio i video signala.

Koncept telekomunikacijske mreže u područjima većeg mjesta je FTTC (optička nit do blizine pretplatnika). Planira se inicijalne hibridne optičko-bakrene telekomunikacijske mreže graditi korištenjem kabelske kanalizacije, čime će se omogućiti etapna i ekonomski racionalna nadgradnja, sukladno komercijalno raspoloživim resursima.

Kabelska kanalizacija polaže se u sklopu čestica cesta i javnih površina. Također ju je potrebno graditi u skladu sa sintezom komunalnih instalacija, te Uputama za planiranje, projektiranje i građenje kabelske kanalizacije. Prema Zakonu o telekomunikacijama investitor prigodom gradnje građevine mora izgraditi kabelsku kanalizaciju za pretplatničke telekomunikacijske vodove i za vodove za kabelsku televiziju i mora u objektu ugraditi potpunu telekomunikacijsku instalaciju primjerenu namjeni objekta, koja uključuje vodove za zajednički antenski sustav i kabelsku televiziju.

Buduću mrežu telekomunikacija za novu izgradnju, te rekonstruiranu mrežu za postojeće objekte potrebno je izvoditi podzemno u (DTK), koju treba ugraditi u sve nove ulice i u postojeće prilikom njihovih rekonstrukcija. Od nove DTK treba zatim povući PEHD cijev promjera 50 mm do svakog objekta i završiti ju na njegovom pročelju.

Razvoj telekomunikacijske tehnike zahtjeva da se prilikom izvođenja novih, te rekonstrukciji ili zamjeni postojećih dijelova telekomunikacijskog sustava primjene zahvati po najvišim tehničkim, tehnološkim, ekonomskih i ekološkim kriterijima.

Pri ugradnji DTK treba voditi računa da se koriste gdje god je to moguće koridori prometne infrastrukture. Nakon podzemno izvedenih priključaka zastarjelu zračnu mrežu treba ukinuti.

3.5.2. Energetski sustav

3.5.2.1. Elektroenergetska mreža

Plan elektroenergetske mreže prikazan je na kartografskom prikazu: 2. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA - 2.2. ELEKTROENERGETSKA MREŽA I TELEKOMUNIKACIJSKA MREŽA u mjerilu MJ 1:1000. Postojeće naselje je u potpunosti elektrificirano. Postojeća transformatorska stanica 10/0,4 kV smještena u središtu obuhvata plana i snabdijeva pretežito zračnom niskonaponskom mrežom kompletan izgrađeni dio naselja. Distributivnu mrežu naponskog novoa 10(20) i 0,4 kV potrebno je graditi na način da postojećim i budućim potrošačima osigura kvalitetno i sigurno napajanje. Novi 10(20) kV vodovi graditi će se isključivo s podzemnim kabelima, a trafostanice 10(20)/0,4 kV kao kabelske TS. Niskonaponsku mrežu treba razvijati također s podzemnim kabelima. Isto tako planom treba predvidjeti postupno prelaganje zračne mreže u kabelsku prilikom svake rekonstrukcije prometnice sa zračnom mrežom, osim u dijelovima, gdje će se postojeća nadzemna mreža zadržati (dograditi, rekonstruirati) iz razloga, što su priključci građevina izvedeni kao nadzemni, a koridori postojećih i budućih prometnica premali.

Proračun bilance snage i dimenzioniranje elektroenergetskih postrojenja

Planirani broj stanovnika:	1437
Broj članova jednog domaćinstva:	3
Broj domaćinstva:	479

Planira se da će jedno domaćinstvo predstavljati prosječno 185 m² GBP stambenog prostora (nova izgradnja kuća ili rekonstrukcija postojećih) pa će očekivana ukupna GBP na području BATALAŽA – LUČINO SELO u prostorima namjene M1 i M2 iznositi 88.615 m². Netto površina bi iznosila 66.461 m².

Tabelarni prikaz s ostalim namjenama:

NAMJENA	GBP (m ²)	NP (m ²)	spec. opt. (W/m ²)	ukupno opt. (kW)
M1 i M2	88.615	66.461	60	3.988
D7	500	357	40	15
R1	1.600	1.200	30	36
Z1				5
Z3				2
Prometne površine				30
UKUPNO:				4.076

uz zajednički faktor istodobnosti i opterećenja $f = 0,6$ vršna snaga će iznositi 2.446 kW, odnosno **2.568 kVA**.

Zaključak:

Na području BATALAŽA – LUČINO SELO potrebne su tri trafostanice snage 1.000 kVA. Uz postojeće (uz parcelu 368/1 i u hotelu), koje treba rekonstruirati, planira se izgradnja još jedne nove TS 1x1.000 kVA.

3.5.3. Vodnogospodarski sustav

3.5.3.1. Vodoopskrbna mreža

Plan vodoopskrbne mreže prikazan je na kartografskom prikazu: 2. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA 2.3. VODOVODNA MREŽA I MREŽA ODVODNJE OTPADNIH VODA u mjerilu MJ 1:1000.

Vodoopskrbna mreža mjesta Ugljan, koja je obuhvaćena u sjeverozapadnom dijelu podsustava Ugljan preuzeta je djelomično iz idejnog i glavnog projekta vodoopskrbe sjeverozapadnog dijela otoka Ugljan, koji je izrađen od strane tvrtke "HIDROPROJEKT - ING" d.o.o. Zagreb.

Na obuhvat ovog Plana odnose se dvije faze vodoopskrbnog podsustava Ugljan i to: III. faza – vodoopskrbna mreža naselja Čeprljanda, Stipanići, Ivanac,... i IV. faza koja predstavlja vodoopskrbnu mrežu mjesta Ugljan. Predviđena je izgradnja vodoopskrbne mreže promjera od 50 do 110 mm.

Profili i vrsta cjevovoda odredit će se u izvedbenom projektu izgradnje vodovodne mreže. U novoformiranim ulicama planira se izvođenje vodoopskrbne mreže i nadzemnih hidranata. Vodovi vodovodne mreže polažu se na dubini cca 1,50 m. U planiranim ulicama, te djelomično postojećim ulicama izvodit će se novi cjevovodi, koji će se priključiti na postojeću mrežu.

Proračun potrošnje za vodoopskrbni sustav

Polazeći od prikupljenih podataka o potrošnji, normi potrošnje, rezultata modeliranja i zaključaka danih u projektima vodoopskrbe Zadarskih otoka i Sjeverozapadnog Ugljana, a sukladno PPUO Preko i Vodoopskrbnom planu Zadarske županije, potrebno je provesti dogradnju vodoopskrbnog podsustava na području obuhvata Plana, a obzirom na planirane zahvate u prostoru.

Analizom podataka o normama potrošnje prikupljenih iz projektnih dokumentacija, kao i analizom istih iz drugih, sličnih projektnih rješenja i udžbenika, određene su norme potrošnje kojima je moguće odrediti planirane potrebe za vodom u danu maksimalne potrošnje, a što se prikazuje u nastavku. Određivanje potreba za vodom u području obuhvata Plana izvršeno je na temelju sljedeće specifične potrošnje vode:

Stanovnici u naselju	$q_{sp} = 250$ l/dan
----------------------	----------------------

Tablica: Proračun maksimalne dnevne potrošnje

	broj stanovnika	potreba za vodom po stanovniku u (lit/dan)	Ukupna potreba za vodom (lit/dan)
Stanovnici	1437	250	359.250

Pretpostavljena prosječna dnevna potrošnja u obuhvatu Plana iznosi 359,25 m³ vode na dan, odnosno 359.250 lit/dan ili 4,16 lit/s.

Ovako odabrane specifične potrošnje u sebi sadrže količinu vode za potrošnju korisnika, za zalijevanje zelenila, ulica, za potrebe restorana, tuševa i ostalih popratnih sadržaja, sve uvećano za tolerantne gubitke. Iz priložene tablice postaje vidljivo da će mjerodavna potrošnja u čvorovima biti ona za potrebe protupožarne zaštite, s veličinom prema Pravilniku o hidrantskoj mreži za gašenje požara od 10 l/s.

Postojeće pogonsko stanje na području predmetne zone dugoročno će biti pod utjecajem planiranog vodospremnika "Burnjača", a u prvoj fazi pod utjecajem regulacijskog ventila za održavanje nizvodnog tlaka, koji će biti podešen na tlačnu visinu cca srednjeg nivoa vode u vodospreniku od 62 m n.m. Relativno veliki profili magistralnih cjevovoda (Ø 300 i Ø 200 mm), prema provedenim modeliranjima u idejnoj projektnoj dokumentaciji Zadarskih otoka i Sjeverozapadnog Ugljana, osiguravaju povoljne tlačne uvjete na cijelom podsustavu Sjeverozapadnog Ugljana, a opskrba vodoopskrbna mreža omogućava i protupožarnu zaštitu u svim čvorovima, pa tako i unutar područja Plana.

Obzirom na malu maksimalnu dnevnu potrošnju (4,16 lit/s), a shodno tomu i malu maksimalnu satnu potrošnju vidljivo je da će zadovoljenje tlačnih uvjeta u uvjetima požara biti mjerodavni za pravilno funkcioniranje vodoopskrbe unutar obuhvata ovog Plana. Prema podacima dobivenim modelirajući ovo područje u navedenim idejnim projektnim dokumentacijama, tlačna visina na mjestu spoja vodovodne mreže zone Ugljan na planirani vodovod u redovitom pogonu kreće se u iznosu od 61 do 58 m n.m., a u uvjetima požara u Ugljanu oko 48,8 m n.m.

Dovod vode od mjesne mreže do predmetnog područja bit će javnim prometnicama. Detaljan hidraulički proračun biti će grafički i tekstualno obrađen detaljnijom projektnom dokumentacijom, a ovdje će se u nastavku prikazati slike dobivenih rezultata samo za vršno-požarno opterećenje.

Predloženi raspored cjevovoda prikazan je na odgovarajućem kartografskom prikazu. Trasa dovodnog cjevovoda je vođena postojećim cestama radi lakšeg rješavanja imovinsko pravnih poslova, te kasnije i lakšeg održavanja, dok će se konačna trasa unutar zona postaviti nakon što se u kasnijoj projektnoj dokumentaciji konačno utvrdi položaj konkretnih građevina.

Sama konstrukcija je postavljena kao hidrantska i sekundarna čiji će se točan raspored odrediti glavnim i izvedbenim projektima.

Provedenim modeliranjem i kroz prikazane slike rezultata, a obzirom na protoke u cjevovodima, može se zaključiti da su ovako odabrani profili cjevovoda zadovoljavajući (Ø 100 mm), te da omogućuju protupožarnu zaštitu objekata na predmetnom području. Unutarnji profili sekundarnih cjevovoda planiraju se profila 50 mm.

3.5.3.2. Odvodnja otpadnih voda

Plan odvodnje otpadnih voda prikazan je na kartografskom prikazu: 2. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA 2.3. VODOVODNA MREŽA I MREŽA ODVODNJE OTPADNIH VODA u mjerilu MJ 1:1000.

U sklopu rješavanja problematike odvodnje i pročišćavanja otpadnih voda općina Preko je podijeljena na dva 'veća' kanalizacijska podsustava - područje naselja Preko i područje naselja Ugljan.

Prema usvojenom idejnom i glavnom projektu Sustav odvodnje i pročišćavanja otpadnih voda područja naselja Ugljan (izradio "HIDROPROJEKT - ING" d.o.o. Zagreb) kanalizacijski podsustav područja naselja Ugljan predviđen je kao sustav razdjelne kanalizacije u kojem su objedinjene sanitarne otpadne vode naselja Ugljan (Čeprljanda, Soline, Stipanić, Pešun, Batalaža, lučino Selo, Sušica i dr.) na jednom

(zajedničkom) uređaju za pročišćavanje otpadnih voda, smještenom na lokaciji između naselja Batalaža i Sušica), uz ispuštanje pročišćenih voda u akvatorij Zadarskog kanala.

Predložena lokacija uređaja za čišćenje otpadnih voda "UGLJAN" omogućava povezivanje sustava odvodnje navedenih naselja i predstavlja centralnu građevinu čišćenja i ispuštanja otpadnih voda šireg područja naselja Ugljan, uz objedinjavanje upravljačkog i nadzornog sustava svih crpnih stanica podsustava Ugljan.

Na obuhvat ovog Plana odnose se dvije razvojne faze kanalizacijskog podsustava naselja Ugljan i to: V. i VI. razvojna faza. Kanalizacijska crpna stanica 'Batalaža' i njena lokacija u istoimenom naselju, ali izvan obuhvata ovog Plana, odabrana je uz poštivanje optimalizacije uvjeta postojeće i planirane izgradnje kanalizacijske mreže i energetske uvjeta – priključka električne energije.

Obzirom na osobitosti naselja Ugljan – područje Batalaža, odabran je koncept razdijelne kanalizacije, gdje se zasebno rješava odvodnja sanitarnih, a zasebno oborinskih otpadnih voda. Kanalizacijska mreža za odvodnju sanitarnih otpadnih voda sastoji se od ukopanih gravitacijskih kolektora i tlačnih cjevovoda s pripadajućim građevinama (crpnim stanicama, oknima), kojima se otpadne vode iz kućanstava i ugostiteljskih objekata transportiraju prema uređaju za pročišćavanje otpadnih voda te, nakon obrade, disponiraju u recipijent - more.

Izgradnjom sustava odvodnje, septičke jame se moraju potpuno eliminirati.

Za potrebe odvodnje oborinskih otpadnih voda uz stambene objekte, kao i uz ostale natkrivene građevine na pripadajućim parcelama, te za oborinske otpadne vode sa krovova i terasa, uređenih manipulativnih površina, prilaznih cesta i parkirališta potrebno je omogućiti odvođenje preko pojedinačnih upojnih bunara u prirodni recipijent.

U cilju spriječavanja stvaranja vodenih površina na prometnicama, te radi zaštite od plavljenja, potrebno je riješiti i odvodnju oborinskih otpadnih voda sa prometnica, postavom pojedinačnih slivnika ili linijskih prihvatnih kanala sa taložnicama na mjestima priključka na cjevovode za odvodnju oborinskih otpadnih voda. Cjevovode je potrebno postaviti u trupu cesta.

Prema usvojenom idejnom i glavnom projektu Sustav odvodnje i pročišćavanja otpadnih voda područja naselja Ugljan (izradio "HIDROPROJEKT - ING" d.o.o. Zagreb) uređaj za pročišćavanje otpadnih voda kanalizacijskog sustava Ugljan predviđa se veličine 3.100 ES. Od toga na obuhvat ovog Plana otpada **1437 ES**.

Crpne stanice moraju biti izgrađene kao podzemne građevine s vodonepropusnim crpnim bazenom i ventilacijom za odstranjivanje neugodnih mirisa te kao prvi stupanj zaštite moraju imati osigurano rezervno napajanje električnom energijom, a kao drugi stupanj zaštite dopušten je preljevni ispust u more uz uvjet da kote preljeva ispusta budu iznad maksimalne kote plime, odnosno da se onemogući uljev morske vode u kanalizacijski sustav.

3.5.4. Postupanje s komunalnim otpadom

Postupanje s otpadom, po gospodarskim načelima i načelima zaštite okoliša, podrazumijeva: skupljanje, skladištenje, obrađivanje, odlaganje, uvoz, izvoz i provoz otpada, zatvaranje i saniranje građevina namijenjenih otpadu i drugih otpadom onečišćenih površina.

Prostornim planom predviđa se saniranje postojećih divljih odlagališta otpada, organiziranje zone za sortiranje, reciklažu i odvoz komunalnog otpada za područje cijele Općine Preko, koji se u konačnici odvozi na kopno (komunalna zona «Bratomir» u k.o. Lukoran). Sukladno članku 89. PPŽŽ komunalni otpad treba se odvoziti na kopno, do izrade Studije o postupanju s otpadom za cijelu županiju.

3.6. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina

3.6.1. Uvjeti i način gradnje

Građevine se mogu graditi unutar građevinskog područja samo na uređenom građevinskom zemljištu. Uređenje građevinskog zemljišta obuhvaća pripremu i opremanje. Minimalno uređeno građevinsko zemljište opremljeno je: pristupnim putom, vodoopskrbom, odvodnjom i elektroopskrbom.

U sklopu parcele potrebno je osigurati parkiranje automobila (min. 1 parkirno mjesto / stanu).

U zonama mješovite namjene određeni su lokacijski uvjeti za rekonstrukciju i adaptaciju postojećih građevina, te građenje novih građevina na neizgrađenim parcelama.

Unutar obuhvata UPU-a mogu biti sadržani slijedeći sadržaji:

- prostori za stanovanje,
- prostori za rad bez štetnih utjecaja na okoliš (obrt, uredi),
- prostori za gradnju pratećih javnih i društvenih sadržaja (školske, dječje, zdravstvene ustanove, ustanove socijalne skrbi; pošte, banke i sl.),
- prostori za gradnju trgovačkih i uslužnih sadržaja,
- prostori za gradnju turističkih i ugostiteljskih sadržaja,
- prostori za šport i rekreaciju,
- infrastrukturne i komunalne građevine i uređaji bez štetnih utjecaja na okoliš,
- prostori stambenih ulica i trgova,
- manje zelene površine i parkovi i dječja igrališta.

Unutar građevinskog područja naselja treba osigurati potreban prostor za izgradnju građevina navedenih namjena za zadovoljenje zajedničkih potreba.

Uvjeti i način gradnje građevina u planu su određeni lokacijskim uvjetima. Lokacijski uvjeti se određuju za svaku od planom predviđenih namjena površina.

Lokacijskim uvjetima utvrđeni su sljedeći parametri izgradnje građevina unutar obuhvata ovog plana:

- najmanja površina građevinske parcele u m^2 (P_{min})
- najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti parcele (k_{iz})
- najveći dozvoljeni koeficijent iskorištenosti parcele (k_{is})
- najveća dozvoljena ukupna površina svih građevina na parceli u m^2 (BRP_{max})
- najmanja površina ozelenjenog dijela parcele / površina parcele (ZP_{min})
- najmanja udaljenost osnovne građevine od regulacijskog pravca (RP)
- najmanja udaljenost građevine od bočne granice parcele (b_1)
- najveći dozvoljeni broj nadzemnih etaža (E)
- najveća dozvoljena visina vijenca u metrima (h_{max})

3.6.2. Mjere zaštite prirodnih vrijednosti i posebnosti i kulturno povijesnih i ambijentalnih cjelina

UVJETI I MJERE ZAŠTITE PRIRODE

Unutar obuhvata predmetnog Plana nema registriranih zaštićenih područja ni u jednoj kategoriji zaštite, sukladno odredbi članka 8. Zakona o zaštiti prirode (NN br. 70/05), te nisu utvrđena područja i lokaliteti osobitih prirodnih vrijednosti, osjetljivosti i ljepote krajobraza, kojima bi trebalo posvetiti posebnu pažnju prilikom izrade ovoga Plana.

Područje obuhvata Batalaža - Lučino Selo nije područje rasprostranjenosti zaštićenih (strogo zaštićenih i zaštićenih zavičajnih i stranih) svojti, te nije ušlo u sastav buduće Nacionalne ekološke mreže

Na području obuhvata Plana nalaze se tri ugrožena tipa staništa i to:

- submediteranski i epimediteranski suhi travnjaci,
- bušici i
- mješovite, rjeđe čiste vazdazelene šume i makija crnike ili oštrike.

Ugroženi tipovi staništa, sukladno odredbi članka 57. Zakona o zaštiti prirode (NN br. 70/05) predstavljaju ekološki značajno područje na državnoj razini. Budući da se urbanizacijom građevnog područja navedena

staništa pojavljuju vrlo rijetko i na malim površinama, planom je predviđena mreža javnih prostora i parkova, kojom bi se navedena staništa stavila u kontakt s prirodnim okruženjem izvan područja obuhvata. Stoga se zeleni pojas šetnice uz more -lungomare povezuje s rekreacijskim površinama prirodne morske plaže te pješačkim potezima sa središtem naselja. S druge strane preporuča se hotikulturno rješenje navedenih parkova i javnih prostora s navedenim kulturama, naročito bušicama ruzmarina. Također navedene bušike ruzmarina i sl. je moguće koristiti i kao ukrasno zelenilo kod rješenja hortikulture građevinskih čestica, podzida ili ograda parcela.

Za navedeno područje primjenjuju se sljedeće mjere zaštite:

- U svrhu očuvanja krajobrazne raznolikosti treba planirati izgradnju koja neće narušiti fizionomiju krajobraza i koja će njegovati tradicionalan način gradnje uz primjenu prirodnih, autohtonih materijala i boja, posvetivši posebnu pažnju određivanju visina i gabarita objekata.
- Gospodarski razvitak i rast planirati na načelima održivog korištenja prirodnih dobara ne ugrožavajući čovjekovo zdravlje, biljne i životinjske svojte i prirodna dobra.
- Prilikom planiranja, pojedine dijelove treba sačuvati kao zaštitne zelene površine, tako da se u što većoj mjeri sačuva postojeća vegetacija
- U cilju očuvanja prirodne biološke raznolikosti treba očuvati postojeće šumske površine, šumske rubove, živice koje se nalaze između obradivih površina, osobito štiti područja prirodnih vodotoka, te more i podmorje kao ekološki važna područja.

Na temelju Pravilnika o vrstama stanišnih tipova, karti staništa, ugroženim i rijetkim stanišnim tipovima, te mjerama za očuvanje ugroženih i rijetkih stanišnih tipova (NN br.07/2006) za navedene submediteranske i epimediteranski suhe travnjake, te bušike treba:

- gospodariti travnjacima režimom košnje, prilagođenim stanišnom tipu, uz prihvatljivo korištenje sredstava za zaštitu bilja i mineralnih gnojiva;
- očuvati biološke vrste značajne za stanišni tip; ne unositi strane (alohtone) vrste i genetski modificirane organizme;
- spriječiti zaraštavanje travnjaka i cretova i dr.;
- očuvati povoljnu nisku razinu vrijednosti mineralnih tvari u klima suhih i vlažnih travnjaka;
- očuvati povoljni vodni režim, uključujući visoku razinu podzemne vode na područjima cretova, vlažnih travnjaka i zajednica visokih zeleni;

Na temelju Pravilnika o vrstama stanišnih tipova, karti staništa, ugroženim i rijetkim stanišnim tipovima, te mjerama za očuvanje ugroženih i rijetkih stanišnih tipova (NN br.07/2006) za navedene - mješovite, rjeđe čiste vazdazelene šume i makiju crnike ili oštrike, treba (naročito u zoni Z1 – javni park i R3 - kupalište):

- gospodarjenje šumama provoditi sukladno načelima certifikacije šuma;
- prilikom dovršnoga sijeka većih šumskih površina, gdje god je to moguće i prikladno, ostavljati manje neposječene površine;
- u gospodarenju šumama očuvati u najvećoj mjeri šumske čistine (livade, pašnjaci i dr.) i šumske rubove;
- u gospodarenju šumama osigurati produljenje sječive zrelosti zavičajnih vrsta drveća s obzirom na fiziološki vijek pojedine vrste i zdravstveno stanje šumske zajednice;
- u gospodarenju šumama izbjegavati uporabu kemijskih sredstava za zaštitu bilja i bioloških kontrolnih sredstava ('control agents'); ne koristiti genetski modificirane organizme;
- očuvati biološke vrste značajne za stanišni tip; ne unositi strane (alohtone) vrste i genetski modificirane organizme;
- u svim šumama osigurati stalan postotak zrelih, starih i suhih (stojećih i oborenih) stabala, osobito stabala s dupljama;
- u gospodarenju šumama osigurati prikladnu brigu za očuvanje ugroženih i rijetkih divljih svojti te sustavno praćenje njihova stanja (monitoring);
- pošumljivanje, gdje to dopuštaju uvjeti staništa, obavljati autohtonim vrstama drveća u sastavu koji odražava prirodni sastav, koristeći prirodni bliske metode; pošumljivanje nešumskih površina obavljati samo gdje je opravdano uz uvjet da se ne ugrožavaju ugroženi i rijetki nešumski stanišni tipovi.

Na predmetnom području stalno ili povremeno živi niz ugroženih i zaštićenih vrsta i to:

- sisavci – 3 strogo zaštićene vrste šišmiša (dugokrili pršnjak, primorski dugouhi šišmiš i veliki potkovnjak)
- ptice – suri orao, zmijski sokol, Eleonorin sokol, ševa krunica, dugokljuna čigra, crvenokljuna čigra, ridogrli gnjurac i mali sokol.

U cilju zaštite šišmiša potrebno je očuvati prirodna staništa dok je kod zaštite vrsta ptica vezanih za šumska staništa potrebno o njima voditi brigu prilikom gospodarenja šumama primjenom mjera zaštite propisanih u odgovarajućim šumsko-gospodarskim osnovama te regulacijom lovstva.

ZAŠTITA I OČUVANJE KULTURNIH DOBARA

Prema evidenciji Uprave za zaštitu kulturne baštine - Konzervatorski odjel u Zadru, u svrhu očuvanja kulturno-povijesnog i graditeljskog nasljeđa potrebno je veću pažnju posvetiti sljedećim građevinama:

- Župna crkva Uznesenja BDM iz 17. st. na k.č. br. 52/8, 1/1 i 1/2, sve k.o. Ugljan,
- sklop Ljetnikovca Lipeus (Valaresso.) iz 16. st. s perivojem na k.č. br. 29, 30/1, 30/2, 337/3, 338/1 i 338/2, sve k.o. Ugljan
- magazin Ljetnikovca Lipeus (Valaresso.) na k.č. br. 131/1, 131/2 i 363/2, sve k.o. Ugljan
- tradicijskoj arhitekturi – etnološkom području zapadno od Luke Batalaža na k.č. br. 136/1, 136/2, 137, 138/1, 139/1, 139/2, 4388/1, 4388/2, 4388/3, 4389/1 i 4389/2, sve k.o. Ugljan

Osim gore navedenih građevina, u kontaktnom području obuhvata Plana nalaze se sljedeći lokaliteti građevine i sklopovi:

- arheološki lokalitet s ostacima antičke villae rusticae, zapadno od kuća Šimurina
- podmorski arheološki lokalitet u uvali Batalaža (Vrulja) pred Stanićevim mulićem
- arheološki lokalitet – tragovi antičkih zidova kod Kovačićevih kuća u Lučinom Selu

Sve građevine i sklopovi posjeduju elemente da se nad njima provede postupak utvrđivanja svojstva kulturnog dobra, pa ih sukladno tome treba posebno tretirati u prostoru.

ZAŠTITA I OČUVANJE KULTURNIH DOBARA

Župna crkva Uznesenja Blažene Djevice Marije u Ugljanu je podignuta 1684. godine, a pregrađivana je u kasnijim stoljećima. Oko crkve se nalazi groblje i mala kapelica zapadno od crkve.

Ljetnikovac Lipeus u zaseoku Batalaža (Dorkin-Messa) je podignut u 16. stoljeću od strane obitelji Valaresso. U sklopu ljetnikovca je i manji perivoj.

U uvali Batalaža nalazi se građevina koja je služila za gospodarske namjene, a građena je u istom vremenu kad i ljetnikovac Lipeus. Nekoliko tradicijskih zgrada, stambenog i gospodarskog karaktera u Batalaži su primjeri tradicijske arhitekture te zajedno stvaraju etnološko područje.

Ostale građevine obuhvaćene ovim UPU-om uglavnom su izgrađene tijekom 20.st. Starije građevine sagrađene početkom 20.st. svojom su impostacijom i tipološkim osobinama zadržale karakter građenja tipičan za povijesne jezgre otočkih mjesta na jadranskoj obali, dok su ovovremene građevine podignute kao, uvjetno rečeno, tipološki neovisne, slobodnostojeće ili dvojne kuće na pripadajućoj parceli.

SUSTAV MJERA ZAŠTITE KULTURNOG DOBRA:

Mjere zaštite kulturnih dobara primjenjuju se osobito na građevine i pripadajuće katastarske čestice koje su kao kulturna dobra upisane u Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske, ali mjere zaštite vrijede i za sva evidentirana kulturna dobra za koja se predviđa zaštita PPUO-om Preko kao i ovim UPU-om. Za sve zahvate na registriranim zaštićenim kulturnim dobrima, posebne uvjete će propisati nadležna služba za zaštitu kulturne baštine. Za navedene građevine kao najmanja granica zaštite utvrđuje se pripadna parcela ili njezin povijesno vrijedni dio. Za ove građevine obvezno se primjenjuju sljedeće mjere zaštite:

- Zaštitni i drugi radovi na kulturnom dobru tj. unutar prostornih međa kulturnog dobra mogu se poduzimati samo uz prethodno odobrenje nadležnog tijela.
- Vlasnik (imatelj) kulturnog dobra dužan je provoditi sve mjere zaštite koje se odnose na održavanje predmetnog kulturnog dobra, a odredi ih nadležno tijelo.
- na području arheološkog lokaliteta, koji je utvrđen kao kulturno dobro nisu dozvoljeni radovi koji bi mogli narušiti integritet lokaliteta bez prethodnog odobrenja nadležnog tijela.
- Ako se prilikom dopuštenih radova eksploatacije područja arheološkog lokaliteta nađu ostaci građevina ili predmeti, nalaznik je dužan o tome obavijestiti nadležno tijelo i nadležni muzej, a predmete predati nadležnom muzeju.
- Istraživanje lokaliteta i iskapanje nalaza dopušteno je samo uz prethodno odobrenje nadležnog tijela i uz uvjet da se svi nalazi nakon dovršenih istraživanja i iskapanja stručno konzerviraju, a pokretni nalazi predaju na čuvanje nadležnom muzeju.

3.7. Sprečavanje nepovoljnog utjecaja na okoliš

Temeljno načelo integralnog pristupa planiranju i uređenju prostora sadrži zaštitu okoliša kao kontinuiranu i u svim segmentima prisutnu komponentu. Sprječavanje nepovoljnog utjecaja na okoliš mora biti prisutno u svim komponentama ovog plana. U svrhu zaštite okoliša na području obuhvata urbanističkog plana predviđa se izvođenje sljedećih mjera:

- izgradnja sustava odvodnje otpadnih voda, te povezivanje na centralni uređaj za pročišćavanje
- izgradnja i uređenje vodoopskrbnog sustava
- obveza izrade elaborata-studije utjecaja na okoliš za one djelatnosti u prostoru kod kojih je taj utjecaj moguć, izrada elaborata otklanjanja istih, te odabir tehnologija, koje u svom radu ne narušavaju prirodni okoliš

Do izgradnje sustava odvodnje svi novi i postojeći objekti moraju rješavati odvodnju otpadnih voda sakupljanjem u vodonepropusnim septičkim jamama. Sadržaj istih mora se prazniti samo preko ovlaštenih poduzeća i odvoziti na mjesto koje odredi sanitarna inspekcija. Poželjna je i izgradnja bioloških pročišćivača otpadnih voda.

Izgradnja novih stambenih, ugostiteljskih i gospodarskih objekata na području Općine Preko mora biti u skladu s utvrđenim zonama sanitarne zaštite i propisanim mjerama zaštite pri izgradnji i eksploataciji istih.

Treba zaustaviti proces neorganiziranog odlaganja otpada na divljim deponijama i sanirati iste. Za odlagališta građevinskog otpadnog materijala treba naći rješenje na prostoru Općine Preko ili u dogovoru s nekom drugom općinom. Ti lokaliteti trebaju biti pristupačni dopremljivim vozilima i vizualno zaštićeni.

3.7.1. Mjere zaštite tla za građenje

Tlo za građenje štiti se primjenom svih važećih zakona, propisa, mjera zaštite, normativa i uvriježenih postupaka iz oblasti arhitekture i graditeljstva, geotehnike i protupotresnog inženjerstva, zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnost, koji se moraju primijeniti prilikom projektiranja i izgradnje građevina na određenom zemljištu.

Zoniranjem područja gradnje, propisivanjem uvjeta gradnje, te mjerama očuvanja krajobraznih vrijednosti racionalizirati će se korištenje zemljišta i sačuvati prirodne karakteristike tla negradivih područja.

3.7.2. Zaštita voda

Najveći su izvor zagađenja otpadne vode i općenito otpadne tvari, ali ne smije se zanemariti ni drugo kao što je ispiranje zagađenih površina, prometnica, erozija, ispiranja tla, sredstva u poljodjelstvu, gnojista, prirodna zagađenja i izvanredna zagađenja. Pravilno rješavanje otpadnih voda i drugog otpada iz naselja i gospodarstva s uređajima za pročišćavanje preduvjet je zaštite voda od zagađivanja.

Zbog zaštite voda potrebno je provoditi sljedeće mjere:

- poljoprivrednu proizvodnju prilagoditi ekološkim standardima i normativima,
- sklanjanje otpadnih voda rješavati kontinuirano u svim područjima i objektima na naseljenom području,
- u procesima proizvodnje vršiti predtretmane otpadnih voda, izgraditi uređaj za pročišćavanje kolektivnog i individualnog tipa,
- ukloniti i sanirati nekontrolirana (divlja) odlagališta otpada
- ostvariti skladan i postojan razvoj u kojem neće neracionalno korištenje resursa prostora dovesti do pogoršanja kakvoće voda, zdravlja ljudi i zbog toga do teškoća ili čak zaostajanja samog razvoja.

3.7.3. Zaštita zraka

Kvaliteta zraka na području naselja Ugljan, područje soline-Stipanić-Pešun nije ugrožena i na visokom je stupnju čistoće. Ovakvo stanje je potrebno zadržati i u daljnjem razvoju naselja, pogotovo ako dolazi do izgradnje gospodarskih građevina ili građevina koje bi svojom aktivnošću mogle ugroziti kvalitetu zraka.

Mjere sprječavanja nepovoljnih utjecaja na zrak provode se na sljedeći način:

- primjenom tehničkih rješenja za smanjenje zagađenja zraka na postojećim i novim izvorima zagađenja kojim se zagađenja reduciraju ispod dopuštenih količina,

- primjenom ekološki povoljnijih tehnologija,
- osiguravanjem opskrbnih uvjeta za veći udio u primjeni plina kao ekološki prihvatljivijega energenta u ukupnoj potrošnji u odnosu na druge energente (naročito drvo i ugljen).

3.7.4. Zaštita od buke

Na području obuhvata plana su, u skladu s Zakonom o zaštiti od buke (NN 20/03) i Pravilnikom o najvišim dopuštenim razinama buke u sredini u kojoj ljudi rade i borave (NN 145/04), na vanjskim površinama predviđene slijedeće najviše razine vanjske buke:

Zona buke	Namjena prostora	Najviše dopuštene ocjenske razine buke emisije L_{RAeq} u dB(A)	
		za dan (L_{day})	noć (L_{night})
1.	Zona namijenjena odmoru, oporavku i liječenju	50	40
2.	Zona namijenjena samo stanovanju i boravku	55	40
3.	Zona mješovite, pretežito stambene namjene	55	45
4.	Zona mješovite, pretežito poslovne namjene sa stanovanjem	65	50
5.	Zona gospodarske namjene (proizvodnja, industrija, skladišta, servisi)	– Na granici građevne čestice unutar zone – buka ne smije prelaziti 80 dB(A) – Na granici ove zone buka ne smije prelaziti dopuštene razine zone s kojom graniči	

Prekoračenje razine buke na prostoru obuhvata moguće je uz lokalnu cestu LC 63046. Za područje obuhvaćeno ovim Planom, relevantan je dio lokalne ceste LC 63046, koji prolazi kroz cijelo naselje Batalaža - Lučino Selo. Buka s ostalih prometnica ne predstavlja značajniju smetnju, jer su te prometnice namijenjene internom prometu slabog intenziteta.

3.7.5. Mjere posebne zaštite

Mjere posebne zaštite obuhvaćaju:

- mjere sklanjanja ljudi
- mjere zaštite od požara
- mjere zaštite od rušenja
- mjere zaštite od potresa
- mjere zaštite od tehnoloških nesreća
- mjere zaštite od buke

Mjere posebne zaštite predviđene za područje obuhvata UPU-a temelje se na odgovarajućim zakonskim i podzakonskim propisima, te na dokumentima Zadarske županije i Općine Preko izrađenim i usvojenim temeljem tih propisa. To su slijedeći zakoni i propisi:

- Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o unutarnjim poslovima (NN br.73/91, 19/92, 33/92, 76/94 i 161/98),
- Zakon o zaštiti od elementarnih nepogoda (NN br.73/97),
- Zakon o zaštiti od požara (NN br.58/93, 33/2005),
- Pravilnik o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti u prostornom planiranju i uređenju prostora (NN br.29/83, 36/85 i 42/86),
- Pravilnik o kriterijima za određivanje gradova i naseljenih mjesta u kojima se moraju graditi skloništa i drugi objekti za zaštitu (NN br.02/91),
- Pravilnik o tehničkim normativima za skloništa (SL broj 55/83),
- Pravilnik o najvišim dopuštenim razinama buke u sredini u kojoj ljudi rade i borave.

**II. IZVOD IZ PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE PREKO,
KOJI SE ODNOSI NA PODRUČJE OBUHVATA PLANA**

III. STRUČNE PODLOGE NA KOJIMA SE TEMELJE PROSTORNO PLANSKA RJEŠENJA

- DIGITALIZIRANI KATASTARSKI PLAN ZA K.O. UGLJAN
- PODACI O GRANICI ZAŠTIĆENOG OBALNOG PODRUČJA MORA

IV. POPIS SEKTORSKIH DOKUMENATA I PROPISA KOJE JE BILO POTREBNO POŠTIVATI PRILIKOM IZRADE PLANA

- KARTA RAZVRSTANIH CESTA NA PODRUČJU OPĆINE PREKO
- SITUACIJA VODOOPSKRBNIH CJEVOVODA NA PODRUČJU OBUHVATA UPU OTOKA UGLJANA
- VODOOPSKRBNI SUSTAV OTOKA UGLJANA V. FAZA
- SUSTAV ODVODNJE I PROČIŠĆAVANJA OTPADNIH VODA PODRUČJA NASELJA UGLJAN – V I IV. FAZA IZGRADNJE

**V. ZAHTJEVI I MIŠLJENJA TIJELA I OSOBA ODREĐENIH POSEBNIM
PROPISIMA DOSTAVLJENA U POSTUPKU IZRADE PLANA**

VI. IZVJEŠĆA O PRETHODNOJ I JAVNOJ RASPRAVI
– u prilogu

VII. EVIDENCIJA POSTUPKA IZRADE I DONOŠENJA PLANA
– u prilogu

VIII. SAŽETAK ZA JAVNOST

SAŽETAK ZA JAVNOST
URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA
za dio k.o. **Ugljan – GP Batalaža-Ugljan-Čeprijanda**
- područje **BATALAŽA – LUČINO SELO**

SADRŽAJ

0. UVOD	41
1. POLAZIŠTA	41
1.1. Područje obuhvata plana	41
1.2. Prostorno razvojne značajke	41
1.3. Infrastrukturna opremljenost	42
1.4. Prometni sustav	42
1.5. Kulturno-povijesno nasljeđe	42
1.6. Obaveze iz planova šireg područja	42
2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA	
2.1. Unapređenje uređenja naselja i komunalne infrastrukture	43
3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA	
3.1. Program gradnje i uređenja prostora	43
3.2. Osnovna namjena prostora	44
3.3. Lokacijski uvjeti za gradnju građevina	46
3.4. Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenja površina	47

UVOD

Obveza izrade i obuhvat Urbanističkog plana uređenja za k.o. Ugljan – GP Batalaža-Ugljan-Čeprijanda, područje **BATALAŽA – LUČINO SELO** (područje od predjela Gaj jugozapadno od stare jezgre Batalaže uz cestu L 63046 prema području Lučino selo, što uključuje i pretežno neizgrađeno područje uz cestu prema samostanu Sv. Jeronima) utvrđena je Prostornim planom uređenja Općine Preko (Službeni glasnik Općine Preko br.04/05. i 04/07.). Izrada Urbanističkog plana uređenja temelji se na sljedećim zakonima i podzakonskim aktima:

- Zakon o prostornom uređenju i gradnji (NN br.76/2007.)
 - Zakon o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (NN br.33/2001.)
 - Pravilnik o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova (NN br.106/1998, NN br.39/2004, NN br.45/2004, NN br.163/2004.)
 - Zakon o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara NN br.69/1999
 - Dokument prostornog uređenja više razine - Prostorni plan Zadarska županije,
 - Dokument prostornog uređenja više razine - Prostorni plan uređenja Općine Preko (SGOP 04/2005.),
 - Dokument prostornog uređenja više razine – Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Preko (SGOP 04/2007.),
- te ostalim važećim zakonskim propisima i podzakonskim aktima

Urbanističkim planom uređenja predmetnog područja u skladu s odrednicama Prostornog plana uređenja Općine Preko i Zakona o prostornom uređenju, te njegovim izmjenama i dopunama, kao i pripadajućim podzakonskim aktima, odrediti će se sljedeće:

- detaljna namjena i osnovni uvjeti korištenja površina,
- režimi uređivanja prostora,
- način opremanja prometnom i komunalnom infrastrukturom,
- uvjeti za gradnju,
- smjernice za oblikovanje, korištenje i uređenje prostora,
- drugi elementi od važnosti za područje, za koje se plan donosi.

Za potrebe izrade UPU za k.o. Ugljan – GP Batalaža-Ugljan-Čeprijanda, područje **BATALAŽA – LUČINO SELO** (područje od predjela Gaj jugozapadno od stare jezgre Batalaže uz cestu L 63046 prema području Lučino selo, što uključuje i pretežno neizgrađeno područje uz cestu prema samostanu Sv. Jeronima), u skladu sa člankom 79. i člankom 94. Zakona o prostornom uređenju i gradnji, prikupljeni su potrebni podaci od tijela i osoba određenih posebnim propisima. U Obrazloženju plana obrađene su karakteristike prostora obuhvaćenog Planom, te Odredbama za provođenje određeni modeli i procedure budućeg uređivanja ovog prostora. Pri tome će se nastojati uskladiti razvojne potrebe Općine Preko s potrebom zaštite prostora unutar ovoga dijela Općine.

1. POLAZIŠTA

1.1. Područje obuhvata plana

Predmet ovog Urbanističkog plana uređenja je područje Batalaža – Lučino Selo koje se prostire na 26,60 ha. Unutar predmetnog područja nalazi se postojeće izgrađeno područje u iznosu 9.10 ha i neizgrađeno građevno područje od 17.50 ha, koje PPUO Preko predviđa za razvoj i uređenje naselja.

1.2. Prostorno razvojne značajke

Građevno područje naselja Batalaža-Ugljan-Čeprijanda, područje Batalaža-Lučino selo, formirano je pretežno uz već izgrađene puteve i između postojeće izgradnje. Zelene površine su male i skromno uređene. Osim objekta društvene namjene- vjerske (župna crkva Uznesenja Blažene Djevice Marije), koja se nalazi na jugoistočnom dijelu područja obuhvata plana uz gusto izgrađeno područje, područje obuhvata je isključivo stambene namjene. U urbanoj strukturi dominiraju obiteljske kuće građene kao

slobodnostojeće, visine dvije do tri nadzemne etaže ili polugrađene građevine, mahom uz jezgre starog naselja. Karakteristika naselja je fragmentiranost, nedovoljna povezanost, te cjelovito nefunkcioniranje. Glavni razlozi za to su nedovoljna prometna infrastruktura, te postojeća parcelacija ruralnog karaktera. Kao takva formirana je za potrebe poljoprivrednog korištenja ovog zemljišta, te ne može biti osnova za njegovu urbanizaciju. Radi potreba formiranja primjerenih građevinskih čestica, tu će naslijeđenu parcelaciju biti potrebno znatno mijenjati, odnosno najčešće spajati dvije i više postojećih čestica. Nova prometna mreža će se morati povući tako da u najvećoj mogućoj mjeri uvažava zatečenu parcelaciju, te omogućava relativno jednostavno formiranje novih parcela spajanjem više postojećih. Izgrađenost i iskorištenost ovog prostora još uvijek su relativno niske i ostavljaju mogućnost gradnje stambenih zona, koje bi povezale i objedinile postojeće dijelove naselja u urbaniziranu, komunalno i infrastrukturno opremljenu cjelinu.

1.3. Infrastrukturna opremljenost

Nedostatak odgovarajuće prostorne dokumentacije u prethodnom vremenu, rezultirala je nekontroliranim razvojem stambenih naselja i zaostajanjem u razvoju mreže komunalne infrastrukture, a posebno cjelokupne prometne infrastrukture. Za dijelove naselja Ugljan, pa tako i za predmetno područje Batalaža – Lučino Selo potrebno je dopuniti postojeću i planirati novu komunalnu infrastrukturnu mrežu i tako povezati cijelo naselje u prostornu funkcionalnu cjelinu.

1.4. Prometni sustav

Postojeće funkcioniranje prometnog sustava općine Preko se zasniva na povezivanju svih naselja državnom cestom DC 110, pa tako i naselja građevinskog područja Batalaža-Ugljan-Čeprijanda. Za područje Batalaža-Lučino selo glavnu prometnicu predstavlja lokalna cesta LC 63046 koja se proteže duž cijelog područja obuhvata Plana i tako povezuje ovo područje s državnom cestom. Ostale prometnice, koje se vežu na navedenu glavnu cestu, funkcioniraju kao stambene ceste, odnosno putevi i ne zadovoljavaju prometne zahtjeve, te je postojeću prometnu mrežu potrebno pravilno dimenzionirati i planski nadopuniti novim prometnicama.

1.5. Kulturno-povijesno nasljeđe

Mjesto Ugljan kao i čitav otok dobio je ime u antičkom razdoblju, od lat. Gallianum što znači „Galijev posjed“, „Galijeva zemlja“. To je prvotno bio naziv za jedan dio otoka, vjerojatno, ovaj zapadni. Otok Ugljan imao je posebnu ulogu u ekonomiji antičkog grada Zadra, kao sastavni dio njegovog publicus agera – državne zemlje. Ostaci centurijacije, tj. podjele zemlje zadržani su u obliku suhozida. Postojeće mocire imaju ambijentalnu vrijednost i valja ih sačuvati.

Prema evidenciji Uprave za zaštitu kulturne baštine - Konzervatorski odjel u Zadru naselje Batalaža-Lučino Selo nema jasno izraženu povijesnu jezgru mjesta, ali su evidentirana sljedeća kulturna dobra:

- Župna crkva Uznesenja Blažene Djevice Marije
- Ljetnikovac Lipeus
- Gospodarska građevina (magazin) Ljetnikovca Lipeus u uvali Batalaža
- tradicijska arhitektura – etnološko područje zapadno od Luke Batalaža

Ostale građevine obuhvaćene ovim UPU-om uglavnom su izgrađene tijekom 20.st. Starije građevine sagrađene početkom 20.st. svojom su impostacijom i tipološkim osobinama zadržali karakter građenja tipičan za povijesne jezgre otočkih mjesta na jadranskoj obali, dok su ovovremene građevine podignute kao, uvjetno rečeno, tipološki neovisne, slobodnostojeće ili dvojne kuće na pripadajućoj parceli.

1.6. Obaveze iz planova šireg područja

Prilikom izrade ovog plana korištene su smjernice i primjenjeni obvezujući planski pokazatelji iz dokumenata prostornog uređenja područja Općine Preko, šireg područja Zadarske županije i Republike Hrvatske, a prema hijerarhiji prostorno planskih dokumenata.

2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

2.1. Unapređenje uređenja naselja i komunalne infrastrukture

Cilj izrade ovoga Plana, koji prethodi izradi programa gradnje i uređenja prostora, je analiza postojeće izgrađene strukture, te prepoznavanje njenih osobitosti i vrijednosti, kako bi se predvidjela strategija razvoja prostora, kojom bi se u najvećoj mjeri iskoristile trenutne datosti i prepoznala ograničenja.

Kao jedan od ciljeva, ovim Planom predviđa se nadgradnja i dovršenje ovog područja, korištenjem određenih prostorno-planskih gradograditeljskih elemenata, kao što je postava mreže prometnica i infrastrukturnih sustava, određivanje namjena i uvjeta gradnje, mjere očuvanja, uređenja i unapređenja stanja okoliša.

Neizgrađene površine unutar obuhvata ovog Plana najvećim dijelom će se namijeniti za mješovitu namjenu pretežno stambenu, tj. za gradnju srednje gustoće, a u središnjim dijelovima obuhvata osigurati će se i značajnije površine za šport i rekreaciju, te javno zelenilo. Uz obalnu crtu građevinskog područja naselja potrebno je oblikovati ozelenjenu šetnicu - lungu mare, koja će povezati središte naselja i luku Batalaža s dijelovima rekreacijskih površina (morskih plaža) i kontaktnim područjem izvan obuhvata Plana.

Naselje Ugljan, područje Batalaža-Lučino Selo je do sada bilo uglavnom poljoprivredno naselje.

U skladu s tim, potrebno je osigurati i prostor za pojedine sadržaje koji prate organizaciju života u stambenom naselju, kao što su građevine društvenog standarda, obrazovne, kulturne i zabavne institucije, razni poslovni prostori i građevine, ugostiteljski, turistički, trgovački i uslužni sadržaji i dr.

Formiranjem mreže prometne infrastrukture. usklađene s postojećom odnosno planiranom cestovnom mrežom, osigurati će se preduvjeti za opremanje zemljišta komunalnom infrastrukturom, što znači vodoopskrbu svih izgrađenih dijelova i onih predviđenih za gradnju, odvodnju otpadnih i oborinskih voda naselja, postavljanje elektroenergetske mreže, kao i telekomunikacijskih instalacija. Kod izvođenja novih ulica, ukoliko prostorne mogućnosti to dopuštaju, poželjno je planirati drvorede.

Postavljanje trasa i građevina infrastrukture izvršiti će se u suradnji s javnim poduzećima, koja su nositelji djelatnosti i gospodare infrastrukturnim sustavima.

Vođenje trasa infrastrukture u postojećim ili planiranim koridorima prometnica koordinirati će se kako bi se zaštitila cjelovitost prirodnih i stvorenih struktura, uz minimalno moguće narušavanje okoliša.

3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

3.1. Program gradnje i uređenja prostora

U izradi Plana uvaženo je načelno opredjeljenje lokalne zajednice za uređenjem ovog prostora kao kvalitetne životne sredine, odnosno namjera da se najveći dio nove stambene izgradnje predvidi za izgradnju obiteljskih kuća lokalnog stanovništva s mogućnošću gradnje manjih kapaciteta za smještaj gostiju. Samo naselje u gospodarskom smislu trenutno je u najvećoj mjeri usmjereno na poljoprivrednu proizvodnju. U skladu s time, ovim je Planom određena osnovna namjena prostora, koja je detaljnije opisana u sljedećem poglavlju.

Prema tome, neizgrađene površine između postojećih izgrađenih područja planiraju se popunjavati u prvom redu stambenim zgradama, uz mogućnost obavljanja prikladnih gospodarskih djelatnosti, uz uređenje javnih površina za boravak ljudi i manji sportsko-rekreacijski sadržaj.

Unutar obuhvata Plana u središnjem dijelu uz obalu, unutar cestovnih pojaseva, kao i u uvjetima za uređenje građevnih čestica, te na prostoru uz obalu predviđeno je uređivanje zelenih površina.

Jedan od značajnijih zahvata unutar obuhvata Plana u pogledu cestovne infrastrukture biti će proširenje postojeće prometnice LC 63046, koja vodi u sam centar naselja i povezuje ga s državnom cestom. Predviđeno je ozelenjavanje ove prometnice niskim zelenilom, te njeno opremanje pješačkim stazama.

3.2. Osnovna namjena prostora

Osnovna namjena prostora ujedno predstavlja i strukturalnu organizaciju prostora, odnosno određuje posebnosti načina korištenja površina. Namjena površina određena je sukladno građevinskim područjima PPUO Preko, a uzimajući u obzir prirodne datosti prostora, pogodnosti terena za građenje, osiguranje osnovnih uvjeta za opremanje već izgrađene gradnje, kao i njezin raspored u prostoru, odnosno planiranjem racionalnog i ekonomičnog infrastrukturnog sustava, vodeći pri tom računa o zaštiti kulturno-povijesnog naslijeđa, očuvanju prirodne ravnoteže i zaštiti okoliša.

Prepoznavanjem komparativnih prednosti ovog dijela naselja Ugljan, koje je jedno od najrazvijenijih naselja u Općini, blizina državne ceste DC 110 s prometne strane i već postojeća izgradnja stambene namjene, daju smjernice za uređenje naselja visoke kakvoće stanovanja. Upravo iz ovog razloga je najveći dio prostora obuhvaćenog UPU namijenjen razvoju struktura naselja, odnosno građevina za stanovanje i obavljanje svih pratećih funkcija.

Planom su određene sljedeće namjene površina unutar obuhvata naselja Ugljan područje Batalaža-Lučino selo:

Mješovita pretežno stambena namjena

Mješovita pretežno stambena namjena obuhvaća površine na kojima se mogu graditi zgrade stambene i pretežno stambene namjene, a po potrebi, ali u manjoj mjeri i ostale zgrade koje ne smiju režimom rada, prometom, bukom ili načinom korištenja narušavati kakvoću stanovanja, kao što su poslovne zgrade, poslovno-stambene zgrade, a koje režimom korištenja ne utječu nepovoljno na okoliš, te zgrade javne i društvene namjene.

Planom se izdvajaju cjeline stanovanja više gustoće koje se odnose na cjelovito izgrađene dijelove/jezgre naselja koje se u građevnim područjima PPUO Preko označavaju oznakom SO, odnosno na niže gustoće unutar kojih su ostali izgrađeni i neizgrađeni dijelovi građevnog područja. Jedan od zadataka ovog Plana je utvrditi mjere zaštite ambijentalnih vrijednosti navedenih područja naselja kako bi se u najvećoj mogućoj mjeri očuvala njihova izvornost i odredili elementi gradnje kojima bi se osigurala primjerena slika naselja. U ovim područjima omogućit će se rekonstrukcija i adaptacija postojećih građevina, kao ujedno i izgradnja na svim neizgrađenim katastarskim česticama u skladu s lokalnim uvjetima.

U mješovitim – pretežno stambenim predjelima isključuje se gradnja građevina ili smještaj unutar stambenih ili pomoćnih građevina djelatnosti koje narušavaju režimom rada, bukom, prometom, opasnošću od eksplozije, neugodnim mirisom i prašinom ili na bilo koji drugi način zagađuju okoliš, te smanjuju kakvoću korištenja prostora u stambenom smislu, zatim veće trgovine, kasina, građevine namijenjene proizvodnom zanatstvu.

- Oznakom M1 označena je mješovita pretežno stambena namjena, više gustoće u cjelovito izgrađenim dijelovima/jezgrama naselja

Površine mješovite pretežno stambene namjene više gustoće stanovanja i gradnje, označene oznakom M1, su pretežito izgrađena područja, koja se u građevnim područjima PPUO Preko označavaju s SO. Unutar ovih područja zatečene su stambene građevine povijesne jezgre naselja, s nepravilnom, često podstandardnom, matricom ulica, ali visoke ambijentalne vrijednosti. Ovim Planom se na ovim područjima postavlja dostatna mreža javnih prometnica, uređuju se odnosi s rubnim područjem i nastoji se postići visok stupanj uređenosti i prostorne artikulacije. Ovi prostori se osim toga, smatraju prostorima afirmacije i identiteta naselja.

Na ovim prostorima omogućuje se nova gradnja, rekonstrukcija i adaptacija stambenih građevina koje mogu biti obiteljske kuće, stambene građevine sa 4 stana ili s najviše jednom poslovnom jedinicom i tri stana, kao i manjim građevinama namijenjenih turizmu smještajnog kapaciteta do 20 ležajeva

- Oznakom M2 označena je mješovita pretežno stambena namjena, niže gustoće u pretežno izgrađenim dijelovima naselja, te u neizgrađenim dijelovima građevnog područja

Površine mješovite pretežno stambene namjene niže gustoće stanovanja i gradnje predviđena je unutar ostalih izgrađenih površina, te neizgrađenih površina. Na ovim područjima dozvoljena je gradnja

stambenih građevina do najviše 6 stanova, a po potrebi, ali u manjoj mjeri, i ostalih građevina koje ne smiju režimom rada, prometom, bukom ili načinom korištenja narušavati kakvoću stanovanja, kao što su poslovne zgrade, a koje režimom korištenja ne utječu nepovoljno na okoliš, te zgrade javne i društvene namjene. Na ovim područjima dozvoljava se gradnja turističko-ugostiteljskih građevina, kao što su hoteli, restorani sa salom preko 200 mjesta i drugi turističko-ugostiteljske građevine sa smještajnim kapacitetom do 80 kreveta.

Športsko-rekreacijska namjena

- **Oznakama R1 označena je športsko-rekreacijska namjena – šport**
- **Oznakama R2 označena je športsko-rekreacijska namjena – rekreacija**
- **Oznakama R3 označena je športsko-rekreacijska namjena – prirodna morska plaža**

Športsko rekreacijska namjena obuhvaća površine za građenje zgrada u funkciji športa i rekreacije kao što su športske dvorane, stadioni i druge zatvorene i otvorene športske građevine sa ili bez gledališta, te površine prirodnih morskih plaža.

Površine za šport i rekreaciju planiraju se unutar obuhvata Urbanističkog plana uređenja na način, da se osigura primjerena dostupnost korisnicima prostora sukladno stručnim normativima, odnosno pravilima struke, a neizgrađene površine treba oblikovati visokim nasadima.

Javni parkovi, šetališta, dječja igrališta i druge zelene površine

- **Oznakom Z1 označeni su javni parkovi i šetališta**
- **Oznakom Z2 označena su dječja igrališta**
- **Oznakom Z3 označena su odmorišta, vrtovi**

Javni parkovi i šetališta su uređeni prostori, planski oblikovani, namijenjeni odmoru i rekreaciji građana, te unapređenju slike naselja. Planiraju se i dječja igrališta: mala dječja igrališta za djecu predškolskog uzrasta (do 7 godina) i velika dječja igrališta za djecu školskoga uzrasta (7-14 godina).

Kao značajnije parkovno područje planirana se područje uz obalu pored površina sportsko-rekreacijske namjene. Vodio se računa i o uvjetima uređenja građevne čestice, kako stambenih tako i ostalih, kako bi se ostvarila željena slika naselja ozelenjenog visokim nasadima.

Parkove, kao i sve ostale javne pješačke površine, treba planirati, projektirati i izvesti na način da se osigura primjerena dostupnost korisnicima prostora sukladno stručnim normativima.

Infrastrukturni sustavi

Oznakom IS označene su površine infrastrukturnih sustava:

- **Oznakom IS1 označene su površine infrastrukturnih sustava – nerazvrstana lučica (komunalni vez)**
- **Oznakom IS2 označene su površine infrastrukturnih sustava – elektroopskrba**
- **Površine bez posebne oznake namijenjene su prometnim koridorima u kojima se uz prometne površine mogu izvoditi i instalacije energetske, telekomunikacijske i komunalne infrastrukture.**

Površine infrastrukturnih sustava obuhvaćaju gradnju i vođenje infrastrukture na posebnim prostorima i česticama, te linijske i površinske građevine za promet. Ovi prostori nemaju posebne boje. Na površinama predviđenim za linijske, površinske i druge infrastrukturne građevine, mogu se graditi i uređivati:

- Ulična mreža;
- Prometne zgrade, parkirališta i garaže;
- Autobusne stanice;
- Biciklističke staze i pješački putovi;
- Benzinske postaje s pratećim servisnim uslugama, javne garaže;
- Javne gradske površine.
- Uređaji i građevine ostale komunalne infrastrukture

Planom su također predviđene površine za uređivanje parkirališta u južnom dijelu naselja.

3.3. Lokacijski uvjeti za gradnju građevina

3.3.1. Lokacijski uvjeti za gradnju građevina poslovne namjene unutar zona mješovite – pretežno stambene namjene – u cjelovito izgrađenim dijelovima/jezgrama naselja (M1)

	P_{min}	k_{ig}	k_{is}	\check{S}_{min}	ZP_{min}	RP	b1	b2	E	h_{max}	GBP_{max} x
MANJE POSLOVNE GRAĐEVINE	300	0,3	0,7	13	30	5	h/2 (min3)	h/2 (min3)	2	8	400

3.3.2. Lokacijski uvjeti za gradnju građevina poslovne namjene unutar zona mješovite – pretežno stambene namjene – u izgrađenim i neizgrađenim dijelovima građevnog područja naselja (M2)

	P_{min}	k_{ig}	k_{is}	\check{S}_{min}	ZP_{min}	RP	b1	b2	E	h_{max}	GBP_{max} x
MANJE POSLOVNE GRAĐEVINE	400	0,3	1,0	16	30	5	h/2 (min3)	h/2 (min3)	2	8	600

3.3.3. Lokacijski uvjeti za gradnju građevina ugostiteljsko-turističke namjene unutar zona mješovite – pretežno stambene namjene – u cjelovito izgrađenim dijelovima/jezgrama naselja (M1)

	P_{min}	k_{ig}	k_{is}	\check{S}_{min}	ZP_{min}	RP	b1	b2	E	h_{max}	GBP_{max} x
MANJE UGOSTITELJSKO-TURISTIČKE GRAĐEVINE	300	0,3	0,7	13	30	5	h/2 (min3)	h/2 (min3)	2	8	400

3.3.4. Lokacijski uvjeti za gradnju građevina ugostiteljsko-turističke namjene unutar zona mješovite – pretežno stambene namjene – u izgrađenim i neizgrađenim dijelovima građevnog područja naselja (M2)

	P_{min}	k_{ig}	k_{is}	\check{S}_{min}	ZP_{min}	RP	b1	b2	E	h_{max}	GBP_{max} x
MANJE UGOSTITELJSKO-TURISTIČKE GRAĐEVINE I U.-T. GR. DO 20 LEŽAJA*	400	0,3	1,0	16	30	5	h/2 (min3)	h/2 (min3)	2**	8**	500
GRAĐEVINE IZ SKUPINE HOTELI	1000	0,3	1,5	20	30	5	h/2 (min3)	h/2 (min3)	3	12	1500

* ugostiteljsko-turističke građevine za smještaj gostiju do 20 ležaja

** osim kod ugostiteljsko-turističkih građevina za smještaj gostiju do 20 ležaja koje mogu imati 3 etaže i visinu do 10,0 m.

Značenje oznaka je slijedeće:

P_{min}	najmanja površina građevinske parcele u m^2
k_{ig}	najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti parcele
k_{is}	najveći dozvoljeni koeficijent iskorištenosti parcele
\check{S}_{min}	najmanja širina parcele na mjestu građevnog pravca
GBP_{max}	građevinska (bruto) površina
ZP_{min}	najmanja površina ozelenjenog dijela parcele / površina parcele u %
RP	najmanja udaljenost osnovne građevine od regulacijskog pravca u m^1
b1	najmanja udaljenost građevine od susjednih granica parcela u m^1
b2	najmanja udaljenost građevine od bočne granice parcele
E	najveći dozvoljeni broj nadzemnih etaža
h_{max}	najveća dozvoljena visina građevine u metrima

3.4. Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenje površina

Osnovni podaci o planu su slijedeći:

Obuhvat plana	26,60 ha
Planirani broj stanovnika	532 st
površina čestica za stambene građevine	21.03 ha
površina čestica za stambene građevine i prateće stambene funkcije	26.03 ha
površina čestica za stambene građevine i šire stambene funkcije	26.46 ha

ISKAZ PROSTORNIH POKAZATELJA ZA NAMJENU POVRŠINA:

NAMJENA:	POVRŠINA (ha)	% OBUHVATA UPU
M1 – mješovita pretežno stambena namjena – više gustoće u cjelovito izgrađenim/jezgrama naselja	1,39	5,23
M2 – mješovita pretežno stambena namjena – niže gustoće u pretežno izgrađenim dijelovima naselja	19,64	73,83
D7 – društvena namjena - vjerska	0,26	0,98
R1 – športsko-rekreacijska namjena - šport	0,13	0,49
R2 – športsko-rekreacijska namjena - rekreacija	0,02	0,07
R3 – športsko-rekreacijska namjena - prirodna morska plaža – kopneni dio	0,04	0,15
Z1 – javne zelene površine – javni park	0,23	0,86
Z3 – javne zelene površine – odmorište, vrt	0,01	0,04
Z -javne zelene površine	0,03	0,11
IS – Infrastrukturni sustavi	0,09	0,34
Prometne površine	4,76	17,89
UKUPNO:	26,60	100,00