

URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA ZA dio k.o. Preko – GP Preko - područje PREKO – JUGOZAPAD



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:	02/08
Odgovorna osoba:	VLADIMIR KASUN dipl.ing.arh
Stručni tim:	BOJAN LINARDIĆ dipl.ing.arh. MARIJANA KASUN dipl.ing.arh. DAVOR PLAVŠIĆ 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	
Naziv prostornog plana: URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA ZA DIO GP NASELJA PREKO PODRUČJE PREKO - JUGOZAPAD	
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.03/2011
Javna rasprava objavljena u javnom glasilu: Zadarski list od 17.06.2009 godine. Ponovljena javna rasprava objavljena 13.05.2010 godine.	Javni uvid održan: od 26.06.2009. do 26.07.2009. Ponovljeni javni uvid održan: od 21.05.2010. do 28.05.2010.
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave: <u>Ante Jerolimov</u> (ime, prezime i potpis)
Suglasnosti na plan: Ministarstvo kulture, Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Zadru, na temelju članka 56. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (NN 59/99, 151/03 i 157/03), klasa: 612-08/09-10/0038 ur.broj: 532-04-17/8-09-4 od 28.09.2009. Ministarstvo zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva, o usklađenosti s odredbama Zakona kojima se uređuje zaštićeno obalno područje mora, klasa 350-02/11-13/6 ur.broj: 531-06-11-02 od 24.02.2011.	
Pravna osoba koja je izradila plan: STUDIO URBANA d.o.o. – Trpinjska 4, Zagreb	
Pečat pravne osobe/ tijela koje je izradilo plan:	Odgovorna osoba: <u>Vladimir Kasun dipl.ing.arh.</u> (ime, prezime i potpis)
Odgovorni voditelj: Vladimir Kasun dipl.ing.arh.	
Stručni tim u izradi plana: Bojan Linardić dipl.ing.arh. Ejub Peco dipl.ing.grad. Marijana Kasun dipl.ing.arh. Mislav Deželić dipl.ing.kraj.arh. Davor Plavšić dipl.ing.arh. Mijo Bojčić dipl.ing.grad. Zvonimir Gajšak dipl.ing.et. 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, ožujak 2011. godine

OBVEZNI PRILOZI
URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA
ZA DIO GP NASELJA PREKO
PODRUČJE PREKO - JUGOZAPAD

- 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	
1.1. Položaj, značaj 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 Preko	14
1.1.6. Ocjena stanja, mogućnosti i ograničenja razvoja u odnosu na demografske i gospodarske podatke te prostorne pokazatelje	14
2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA	
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	18
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	18
2.2.2. Unapređenje uređenja naselja i komunalne infrastrukture	18
3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA	
3.1. Program gradnje i uređenja prostora	20
3.2. Osnovna namjena prostora	21
3.3. Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenje površina	23
3.4. Prometna i ulična mreža	25
3.4.1. Cestovna mreža	25
3.4.2. Kolno-pješačke površine	25
3.4.3. Pješački putevi	25
3.4.4. Promet u mirovanju	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	27
3.5.3.1. Vodoopskrbna mreža	27
3.5.3.2. Odvodnja otpadnih voda	28
3.5.4. Postupanje s komunalnim otpadom	29
3.6. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina	30
3.6.1. Uvjeti i način gradnje	30
3.6.2. Mjere zaštite prirodnih vrijednosti i posebnosti i kulturno-povijesnih i ambijentalnih cjelina	30

3.7.	Sprječavanje nepovoljnog utjecaja na okoliš	33
3.7.1.	Mjere zaštite tla za građenje	33
3.7.2.	Zaštita voda	33
3.7.3.	Zaštita zraka	33
3.7.4.	Zaštita od buke	34
3.7.5.	Mjere posebne zaštite	34

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 dio GP naselja Preko – **Područje PREKO - jugozapad** (dio GP naselja koji se nalazi iznad Ceste Hrvatskih branitelja) 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. 76/07. i 38/09.)
- Zakon o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (NN br. 33/01., 129/05., 109/07., 125/08. i 36/09.)
- Pravilnik o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova (NN br. 106/98, 39/04, 45/04 – ispravak i 163/04.)
- Zakon o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (NN br.69/99, 151/03. i 157/03. - ispravak)
- Zakon o zaštiti prirode (NN br. 70/05. i 139/08.)
- 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 dio GP naselja Preko – **Područje PREKO - jugozapad** (dio GP naselja koji se nalazi iznad Ceste Hrvatskih branitelja), u skladu s 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: Čepriļanda, Batalaža, Sušica, Muline, Guduće, Ljoka, Šegići, Fortaščina, Strihine, Ivanac i Saraga; te naselja Rivanj na otoku Rivnju, Sestrunj na otoku Sestrunju i Osljak na otoku Osljaku.

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 Preko je središnje naselje Općine Preko, a smješteno je na sjeveroistočnoj obali. Naselje je relativno kompaktno te se prostire uzduž obalnog pojasa u širini od cca 500 metara između susjednih katastarskih općina Poljana i Kali. Sjeveroistočnu granicu naselja odredila je obalna crta mora dok su jugozapadni rubovi izgradnje uglavnom određeni trasom državne ceste D110. Manji broj građevina nalazi se iznad državne ceste, odnosno unutar obuhvata ovog Plana, od kojih najznačajniju predstavlja zgrada osnovne škole. Ovaj dio građevinskog područja naselja je, osim spomenute postojeće izgradnje, pretežito neizgrađen te predstavlja prometno i komunalno infrastrukturno neopremljen prostor predviđen za uređenje i planiranu novu gradnju.

Područje veličine cca 22,46 ha u obuhvatu ovog UPU, Prostornim planom Općine Preko je definirano kao izgrađeno i neizgrađeno građevinsko 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 76/07. i 23/09.).

1.1.1. Osnovni podaci o stanju u prostoru

STANOVNIŠTVO

U katastarskoj općini Preko nalazi se samo jedno istoimeno naselje koje ukupno ima 1351 stanovnika, na površini od cca 5.73 km² s gustoćom naseljenosti od 236 stanovnika na 1 km². Ovi brojčani pokazatelji (izvor: Državni zavod za statistiku: Popis 2001. (<http://www.dzs.hr>)), ukazuju da se radi o prvom po redu području po gustoći naseljenosti unutar Općine Preko. Budući da se rezultati popisa iskazuju po naseljima, a predmetno područje obuhvata čini samo dio naselja Preko, preciznih podataka o broju stanovnika unutar obuhvata ovog plana nema. Međutim, obilaskom terena i pregledom zračnih snimaka na području obuhvata utvrđen je broj od 20 izgrađene stambene građevine, stoga se procjenjuje da na području obuhvata ovog Plana živi oko 60 stanovnika sa stalnim boravištem. Prema PPUO Preko – Izmjene i dopune (SGOP br. 04/2007.) unutar naselja Preko 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 Preko 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 hPa i 1016.0 hPa, a u srpnju između 1013.5 hPa i 1014.0 hPa.

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 dio građevinskog područja naselja Preko – područje Preko - jugozapad (dio GP naselja koji se nalazi iznad Ceste Hrvatskih branitelja) koji se prostire na cca 22.46 ha. Unutar predmetnog područja nalazi se postojeće izgrađeno područje u iznosu cca 1.63 ha i neizgrađeno građevno područje od cca 20.83 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.

Ovaj dio građevinskog područja naselja Preko formiran je oko nekoliko izgrađenih skupina individualnih obiteljskih kuća, pretežno uz već izgrađene puteve. Zelene površine su znatne, ali uglavnom neuređene, i najčešće su u sastavu površina neizgrađenog dijela naselja. Osim jedne građevina društvene namjene-obrazovne (osnovna škola), koja se nalazi u sjevero-zapadnom dijelu, područje obuhvata je isključivo stambene namjene. U urbanoj strukturi dominiraju obiteljske kuće građene kao slobodnostojeće, visine dvije do tri nadzemne etaže. Karakteristika naselja je fragmentiranost, nedovoljna povezanost, te cjelovito nefunkcioniranje. Glavni razlozi za to su nedovoljna prometna infrastruktura (pristup pojedinim stambenim građevinama direktno s državne ceste), 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 postaviti tako da u najvećoj mogućoj mjeri uvažava konfiguraciju terena (slojnice) i 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 Preko, pa tako i za predmetno područje Preko – jugozapad 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 Preko tj. područja Preko – jugozapad koje se čitavom svojom dužinom nalazi neposredno uz navedenu prometnicu. Unutar područja obuhvata UPU-a izdvajaju se tri glavne prometnice: lokalna cesta L koja s državne ceste prolazi središnjim dijelom obuhvata u duljini od cca 460 m i vodi prema turističkom punktu (tvrđava na brdu Sv. Mihovil u k.o. Poljana), te dvije prometnice koje je PPUO Preko klasificirao kao nerazvrstane prometnice: jedna prolazi sjeverozapadnim dijelom obuhvata pored osnovne škole, povezujući državnu cestu sa spomenutom lokalnom cestom, a druga kroz jugoistočni dio obuhvata vodi od državne ceste prema turističkom punktu Završće u k.o. Preko. Ostale prometnice koje se vežu na navedene osnovne ceste, funkcioniraju kao pristupne ceste, odnosno putevi i ne zadovoljavaju prometne zahtjeve, te je postojeću prometnu mrežu potrebno pravilno dimenzionirati i planski nadopuniti novim prometnicama. Drugi sustavi prometa, osim kolnog i pješackog ne postoje unutar obuhvata ovog Plana.

1.1.3.2. Telekomunikacijska mreža

Telefonski komunikacijski sustav je uklopljen 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. Neposredno uzduž sjeveroistočne granice obuhvata, unutar koridora državne ceste DC 110 položen je glavni TK podzemni vod, dok jedan od dva odvojka svjetlovodnog (optičkog) kabela ulazi na sjeverozapadnom dijelu u obuhvat i vodi prema osnovnoj školi, a drugi ulazi s državne ceste DC 110 po trasi nerazvrstane prometnice (put) u jugoistočni dio obuhvata. Istim trasama položeni su vodovi pristupne mreže naselja Preko od kojih je onaj u jugoistočnom dijelu obuhvata doveden zračno.

Priključci objekata na javnu telekomunikacijsku mrežu izvedeni su zračnim i podzemnim instalacijskim kabelima. Iz mjesne automatske telefonske centrale, koja se nalazi izvan područja obuhvata, mreža je položena podzemno do kabela 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 s 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 s naseljem Preko čije će satne varijacije potrošnje dugoročno osiguravati vodospremnik "Preko", a u prvoj fazi središnji vodospremnik "Starešin". Tlačni uvjeti biti će određeni visinskim položajem vodospremnika "Preko", tj. regulacijskom ventilom za održavanje nizvodnog tlaka u prvoj fazi.

Osnovna koncepcija vodoopskrbe ovog dijela otoka Ugljana određena je u projektnoj dokumentaciji "Idejno rješenje vodoopskrbe zadarskih otoka", Hidroekspert Split i Hidroprojekt-ing Zagreb 2001. - 2004. 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, a izgrađen je i u funkciji centralni vodospremnik "Starešin".

Vodoopskrba naselja Preko (uključivo i naselja Poljana i Sutomišćica), pa tako i planirane zone Preko-jugozapad zamišljena je odvajanjem od magistralnog cjevovoda preko planiranog vodospremnika "Preko" volumena 630 m³ sa kotom dna od 60 m n.m.,. Navedena zona smještena je jugozapadno od državne ceste i proteže se na nadmorskim visinama od 15 do 80 m n.m. iz čega je vidljivo da će biti potrebno izvršiti vodoopskrbno zoniranje, odnosno da dugoročna vodoopskrba ove zone neće biti moguća bez izgradnje vodospremnika i crpne stanice "Preko".

1.1.3.4. Odvodnja otpadnih voda

Dio naselja Preko – jugozapad 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 prema moru. 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 sabirnim jamama, koje predstavljaju neadekvatan način zbog upitne nepropusnosti. Postojeće stanje odvodnje sanitarnih otpadnih voda ne zadovoljava, niti u ekološkom, niti u sanitarno-tehničkom smislu.

Unutar obuhvata Plana ne postoje neki stalni ili povremeni vodotoci.

1.1.3.5. Energetski sustav

Energetski sustav uključen je u državnu elektroopskrbnu mrežu.

Područje naselja Preko 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 ovom dijelu naselja. Postojeća transformatorska stanica 10/0,4 kV smještena je u neposrednoj blizini osnovne škole u sjeverozapadnom dijelu obuhvata Plana.

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.

Manji dijelovi zračnih vodova (10 kV) u krajnjem sjeverozapadnom dijelu (kod osnovne škole) i krajnjem jugoistočnom dijelu obuhvata već su podzemno kablirani, a pojedine konstrukcije zračnih vodova su izvan upotrebe.

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 ovog UPU, širenjem rubova 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.

1.1.4.2. Kulturno-povijesno naslijeđe

Otok Ugljan je dobio ime u antičkom razdoblju, od *lat. Gallianum* što znači „Galijev posjed“, „Galijeva zemlja“. To je prvotno bio naziv za jedan dio otoka, vjerojatno 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 *moćire* imaju ambijentalnu vrijednost i valja ih sačuvati.

Prema evidenciji Uprave za zaštitu kulturne baštine - Konzervatorski odjel u Zadru unutar obuhvata ovog Plana ne postoje registrirana kulturna dobra.

Građevine obuhvaćene ovim UPU-om uglavnom su izgrađene tijekom 20. st. a podignute su 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 općinska središta Zadarsko – Biogradskih otoka (Ugljan i Pašman) u koje spada naselje Preko određena je najmanja gustoća stanovanja unutar građevinskog područja od 30 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 za dio GP naselja Preko – Područje PREKO - jugozapad (dio GP naselja koji se nalazi iznad Ceste Hrvatskih branitelja), ukupne površine 22,46 ha. Građevinsko područje naselja je definirano, odnosno razgraničeno na izgrađene i neizgrađene djelove, sjeverozapadnim dijelom obuhvata prolazi državna cesta DC 110, u duljini od cca 1500 metara, središnjim dijelom obuhvata prolazi lokalna cesta u duljini cca 460 m te dvije nerazvrstane ceste na krajnjim dijelovima obuhvata jedna cca 420 i druga cca 210 m duljine.

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 Preko, je nepovoljna, a primjetan je i značajan pad broja stanovnika. Kao i ostali dio otočkog dijela županije, u prostorno-

razvojnog i demografskog 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 Preko ima ukupno 1351 stanovnika (2001. g.), na površini od cca 5.73 km², a gustoća stanovništva je 236 st/km², što ovom naselje daje prvenstvo i status najnaseljenijeg naselja Općine. K.o. Preko je statistički jedno naselje, a sadrži samo jedno mjesto – istoimeno središnje naselje Preko.

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 Telašćica 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 Preko unutar obuhvata ovog Plana.

2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

2.1. Ciljevi prostornog razvoja općinskog značaja

Prostornim planom uređenja Općine Preko utvrđuju se 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 prostorno 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 pa tako i u naselju Preko.

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 (rjeđe naseljenim) područjima,
- blizina mora, koje je ovdje višestruko pogodno za rekreaciju (kupanje, šetanje, jedrenje, odmor) čine naselje Preko 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 dio GP naselja Preko – Područje Preko – jugozapad namijenjen za mješovitu pretežito 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 – dio GP naselja Preko – Područje PREKO - jugozapad, je ocjenjeno kao zona s određenim potencijalom za budući razvoj naselja Preko. 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 naslijedenu 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 konfiguraciju terena i zatečenu parcelaciju, te omogućava relativno jednostavno formiranje novih parcela spajanjem više postojećih. Organizacija prostora unutar obuhvata ovog Plana bit će određena mrežom novih, te rekonstruiranih 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. Državna cesta DC 110 prolazi kroz naselje Preko i na ovoj dionici izveden je spoj s lokalnom cestom LC 63046, koja s državne ceste prolazi središnjim dijelom obuhvata u duljini od cca 460 m i vodi prema turističkom punktu (tvrđava na brdu Sv. Mihovil u k.o. Poljana), te je potrebno cestovnom signalizacijom ili na drugi način osigurati sigurnost prometa u naselju.

Prostornim planom Općine predviđeno je na državnu cestu D110 spojiti dvije nerazvrstane ceste, kojim će se osigurati osnovni pristupi u predmetno područje. Ove prometnice će se spojiti na državnu cestu DC 110, a navedene prometnice će prolaziti krajnjim dijelovima ovog područja te na taj način povezati u cjelinu dosta izdužen obuhvat. Iz tog razloga potrebno je ostvariti što više veza, po mogućnosti usporedno sa slojnicama, između najudaljenijih dijelova naselja i to prvenstveno koristeći već postojeće puteve, ali i nadopunjavanjem potrebnim longitudinalnim i poprečnim prometnicama. Uz veće prometnice ili u sklopu profila istih, na mjestima potencijalnog zadržavanja većeg broja korisnika, potrebno je predvidjeti zbrinjavanje prometa u mirovanju. Poboljšanje tehničkih elemenata postojeće mreže izvest će se predviđenim rekonstrukcijama.

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 sustav

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. Postojeće zračne vodove potrebno je podzemno kablirati.

Kabelaška 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 kabelaške kanalizacije. Prema Zakonu o telekomunikacijama investitor prigodom gradnje građevine mora izgraditi kabelašku kanalizaciju za pretplatničke telekomunikacijske vodove i za vodove za kabelašku televiziju i mora u objekat ugraditi potpunu telekomunikacijsku instalaciju primjerenu namjeni objekta, koja uključuje i vodove za zajednički antenski sustav i kabelašku 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 sabirnim 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 predviđeno je unutar granica ovoga Plana zadržavanje elektroenergetskih objekata prijenosnog naponskog nivoa. Stoga se ovim Planom predviđa njihovo izmještanje i kabliranje unutar profila planiranih prometnica. 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 kabelaške 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 pojedini koridori postojećih i budućih prometnica realtivno male širine.

2.1.4. Očuvanje prostornih posebnosti naselja odnosno dijela 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 očuvat 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 podneblju.

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 Preko – jugozapad, 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 Preko.

U području obuhvata UPU-a za dio GP naselja Preko – Područje PREKO - jugozapad površine cca 22,46 ha, danas živi nešto manje od 60 stanovnika, a gustoća stanovanja iznosi cca 2,67 st/ha. U skladu sa smjernicama Prostornog plana Zadarske županije planirana gustoća stanovanja, unutar ovog obuhvata, ne bi smjela iznositi manje od 30 st/ha iz čega proizlazi ciljani broj od cca 1236 stanovnika. Proračun je izveden na sljedeći način:

PRORAČUN KAPACITETA ZONE (BROJ KORISNIKA):

Postojeći pokazatelji:

Površina izgrađenog građevinskog područja stambene namjene u obuhvatu UPU=	1.63 ha
Postojeći broj stanovnika na izgrađenom građevnom području UPU Preko-JZ =	60 st
Broj članova u domaćinstvu na izgrađenom građevnom području UPU Preko-JZ =	3
Broj domaćinstava na izgrađenom građevnom području UPU Preko-JZ =	20 dom

Planirani prostorni pokazatelji:

Površina planiranog građevinskog područja za stamb. namjenu UPU Preko JZ =	14.76 ha
Prosječna površina planirane građevne čestice u UPU Preko JZ =	750.00 m²

P. stamb. namjene	: P. prosječne .građ. čest.	= Broj planiranih građ.čest.
147 565 m²	: 750 m²	= 196 planiranih građ. čest.
196 plan. građ. čest.	x 2 domaćinstva (sred.vrij.)	= 392 planiranih domaćinstava
392 domaćinstva	x 3 člana	= 1.176 novih (planiranih) stanovnika

Ukupni broj stanovnika = broj postojećih stanovnika + planirani broj novih stanovnika
1236 st = 60 st + 1.176 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 pretežito izgrađenih dijelova, kao i neizgrađenih dijelova obuhvata UPU, omogućit će se izgradnja novih građevina 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 pretežito stambenu, tj. za gradnju srednje gustoće, a u središnjim dijelovima obuhvata osigurat će se i značajnije površine za šport i rekreaciju, te javno zelenilo. Okomito na slojnice terena potrebno je oblikovati ozelenjene šetnice, koje će poprečno povezati gornje i donje zone kao i čitavu zonu ovog dijela naselja s kontaktnim područjem izvan obuhvata Plana.

Naselje Preko je, osim što je središnje naselje Općine, najnaseljenije stambeno 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, osigurat 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 Preko – područje jugozapad 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 blizina obale unutar samog naselja Preko.

Prostor obuhvata Urbanističkog plana uređenja obuhvaća dio GP naselja Preko – područje Preko - jugozapad (dio GP naselja koji se nalazi iznad Ceste Hrvatskih branitelja).

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 turizam, ugostiteljstvo i 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, 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 bit će proširenje postojeće prometnice (lokalne ceste) koja s državne ceste D110 prolazi središnjim dijelom obuhvata i vodi prema turističkom punktu (tvrđava na brdu Sv. Mihovil u k.o. Poljana) i izgradnja novih sabirnih cesta. Predviđeno je ozelenjavanje ovih prometnica niskim zelenilom, te njihovo 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 Preko, koje je jedno od najrazvijenijih naselja na otoku Ugljanu, blizina državne ceste DC 110 s prometne strane i već postojeća izgradnja stambene namjene kao i značajne vizurne kvalitete cijelog područja, 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 ovog dijela naselja Preko, područje Preko – jugozapad:

Stambena namjena

- Oznakom S označena je stambena namjena

Stambena namjena obuhvaća površine na kojima se mogu graditi građevine stambene namjene (obiteljske kuće i stambene građevine do 4 stana).

U građevinama stambene namjene dopušten je smještaj pratećih sadržaja drugih namjena koje ne ometaju stanovanje i bez štetnog utjecaja na okoliš: ugostiteljsko-turističke, uslužne, trgovačke, poslovne, komunalno-servisne, te sportsko-rekreacijske (npr. agencijske usluge, liječničke ordinacije, odvjatnički uredi, poduka, krojač, postolar, fotograf, fotokopiraona, cvjećar, i sl. kao i ostale tihe djelatnosti, koje ne narušavaju kakvoću stanovanja). Površina prostora za prateće sadržaje smije biti najviše do 15% građevinske (bruto) površine građevine.

Mješovita - pretežito stambena namjena

- Oznakom M1 označena je mješovita – pretežito stambena namjena

Mješovita pretežito stambena namjena obuhvaća površine namijenjene smještaju građevina pretežito stambene namjene (stambeno-poslovne građevine). Površina prostora za druge namjene ne smije biti veća od udjela stambene namjene u građevinskoj (bruto) površini građevine odnosno udio stambene namjene mora biti veći od 50% u građevinskoj (bruto) površini građevine.

U građevinama mješovite - pretežito stambene namjene dopušten je, uz stambenu namjenu, smještaj sadržaja drugih namjena koje ne ometaju stanovanje i bez štetnog utjecaja na okoliš: ugostiteljsko-turističke (manji obiteljski hoteli do 20 ležaja), uslužne, trgovačke, poslovne, komunalno-servisne, proizvodne-pretežito zanatske, te sportsko-rekreacijske namjene. Na površinama mješovite - pretežito stambene namjene dopuštena je i gradnja jednonamjenskih stambenih građevina.

Mješovita - pretežito poslovna namjena

- Oznakom M2 označena je mješovita – pretežito poslovna namjena

Mješovita pretežito poslovna namjena obuhvaća površine namijenjene smještaju manjih građevina pretežito gospodarske namjene (ugostiteljsko-turističke, uslužne, trgovačke, poslovne, komunalno-servisne, proizvodne - pretežito zanatske) u kojima je udio stambene namjene manji od 50% u građevinskoj (bruto) površini građevine (poslovno-stambene građevine).

Na površinama mješovite pretežito poslovne namjene dopuštena je gradnja jednonamjenskih sljedećih građevina:

- Poslovna namjena – pretežito uslužna, pretežito trgovačka i komunalno-servisna, koja svojim emisijama ne narušava kakvoću stanovanja (npr. banke, uredi, lokali, prostori usluga, trgovine i sl.)
- Ugostiteljsko-turistička namjena – ugostiteljsko-turističke građevine sa smještajnim kapacitetom do 80 kreveta na zasebnim građevnim česticama, manji obiteljski hoteli do 20 ležaja, i sl.
- Proizvodna namjena – pretežito zanatska (zanatska proizvodnja koja ne ometa stanovanje u naselju)
- Prometne i komunalne građevine – ulice, pristupni putevi, javne garaže i parkirališta, trgovini;
- Javni prostori - parkovi, šetališta, dječja igrališta i sl.

U predjelima stambene i mješovite namjene isključuje se gradnja građevina ili smještaj unutar stambenih ili pomoćnih građevina djelatnosti koje narušavaju kakvoću stanovanja režimom rada, bukom, prometom, opasnošću od eksplozije, neugodnim mirisom i prašinom, zagađenjem okoliša, te smanjuju kakvoću korištenja prostora u stambenom smislu (kao npr. veći ugostiteljski sadržaji s, živom glazbom i glazbom koja se izvodi ili emitira na otvorenim prostorima, terasama i slično) ili s mogućnošću rada noću, između 23 i 07 sati (kao npr. noćni klubovi, disco klubovi, i sl), zatim trgovine veće od 1000 m², kasina, građevine namijenjene proizvodnom zanatstvu (stolarske i bravarske radionice, limarske radionice, pilane, kovačnice, armiračnice, klesarske radionice, radionice za preciznu mehaniku, pogoni male privrede, streljane i slično). Postojeći sadržaji, koji ne odgovaraju takvim obilježjima mogu se zadržati bez mogućnosti proširenja s preporukom njihove prenamjene u namjenu sukladnu stanovanju.

Javne parkovne površine (parkovi, šetališta, dječja igrališta i sl.) unutar stambene i mješovite namjene mogu se uređivati bez posebnih prostornih ograničenja.

Gospodarska namjena – poslovna – pretežito uslužno-obrtnička namjena

- Oznakom K1 označena je gospodarska namjena – poslovna – pretežito uslužno-obrtnička

Gospodarska – poslovna - pretežito uslužno-obrtnička namjena, obuhvaća površine na kojima se mogu graditi sve vrste poslovnih, uredskih, trgovačkih zgrada, veće trgovine, prodajni saloni, zgrade za malo poduzetništvo, servise i zanate, poslovne zgrade vezane uz komunalno-uslužnu namjenu, reciklažna dvorišta, prateće ugostiteljske zgrade, skladišta, manji čisti proizvodni pogoni i radionice (dorada roba), koji pri obavljanju svoje djelatnosti ne smanjuju kvalitetu stanovanja, nisu bučni, niti emitiraju neugodne plinove i mirise koji onečišćuju okoliš, kao i oni sadržaji koji u slučaju oštećenja ili neispravnosti rada mogu ugroziti stanovništvo.

Pored spomenutih građevina, unutar gospodarske – poslovne - pretežito uslužno-obrtničke namjene moguće je smjestiti i prometne i komunalne građevine (pristupni putevi, autobusna stajališta, javne garaže i parkirališta), manje prateće zgrade za šport i rekreaciju te ostale javne prostore (parkove, dječja igrališta i sl.). Iznimno se za potrebe osnovne gospodarske namjene omogućuje izgraditi stambeni prostor do 10% građevinske (bruto) površine građevine.

Športsko-rekreacijska namjena

- Oznakom R1 označena je športsko-rekreacijska namjena – šport

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.

Površine za šport i rekreaciju – šport obuhvaćaju površine za gradnju građevina u funkciji športa i rekreacije, kao što su manje športske dvorane i druge zatvorene i otvorene športske građevine (boćarski dom i sl.) sa ili bez gledališta, uređene površine u funkciji športa i rekreacije te drugi poslovni prostori i sadržaji u sklopu športskih građevina, koji upotpunjuju osnovnu namjenu ili služe osnovnoj djelatnosti (klupski prostori, manji ugostiteljski sadržaji i sl.). Unutar zona športsko-rekreacijske namjene nije dozvoljena izgradnja turističkih smještajnih kapaciteta ili stambenih građevina.

Javni parkovi, šetališta, i odmorišta, vrtovi

- Oznakom Z1 označeni su javni parkovi i šetališta
- Oznakom Z3 označena su odmorišta, vrtovi

Javni parkovi i šetališta su uređeni prostori, planski oblikovani, namijenjeni odmoru i rekreaciji građana, te unapređenju slike naselja.

Javni park (Z1) je javni neizgrađeni prostor oblikovan planski raspoređenom vegetacijom, namijenjen šetnji i kratkovremenom odmoru u zelenilu.

Odmorište, vrt (Z3) čine površine namijenjene sadnji i uređenju autohtonih biljnih zajednica, a u svrhu edukacije i odmora. Oblikovne karakteristike tih površina ovise o tematici pojedinog vrta ili odmorišta te nemaju nužno naglašenu vegetacijsku (hortikulturnu) komponentu. Moguće teme su: znanost, kultura, rekreacija i sl.

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.

U parkovima se iznimno dozvoljava polaganje vodova infrastrukture uz uvjet zadržavanja kvalitetne visoke vegetacije i vrijednog ukrasnog grmlja.

Zaštitne zelene površine

- Oznakom Z označene su zaštitne zelene površine

Zaštitne zelene površine (Z) u naselju smještaju se na području dodira dviju različitih namjena, u zonama visokog i gustog postojećeg zelenila ili kao tampon zone između javne (infrastruktura - promet) i privatne površine ili se predviđaju radi zaštite okoliša (nestabilne padine, erozija, voda, tradicionalni krajolici, zaštita od buke, zaštita zraka i dr.).

Zaštitne zelene površine uređuju se pretežito kroz očuvanje postojeće vegetacije te uz dopunu novim visokim autohtonim zelenilom.

Unutar zaštitnih zelenih površina dozvoljava se polaganje vodova infrastrukture i smještaj manjih komunalnih građevina, uz uvjet zadržavanja kvalitetne visoke vegetacije i vrijednog ukrasnog grmlja.

Zaštitne zelene površine uređuju se na način da ne ometaju sigurnost odvijanja prometa u smislu očuvanja preglednosti prometnih površina.

Infrastrukturni sustavi

Oznakom IS i bez posebne boje označene su površine infrastrukturnih sustava:

- Oznakom IS označene su površine infrastrukturnih sustava (uređaji i građevine)
- 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, kao i njihove zaštitne pojaseve. Ovi prostori nemaju posebne boje. Na površinama predviđenim za linijske, površinske i druge infrastrukturne građevine, iz predhodnog stavka, 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 uređenje parkirališta u središnjem 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 (javnih) cesta koji se prikazuju pripadajućom oznakom, a čine ih državna cesta DC 110, čiji zaštitni pojas se ovim planom označuje oznakom (Is1), lokalna cesta L, čiji se zaštitni pojas ovim Planom označuje oznakom (Is2) te Zaštitni zemljišni pojas Magistralnog vodoopskrbnog cjevovoda Mali Lukoran / vodospremnik Starešin – vodospremnik Preko – otok Pašman (magistralni cjevovod) – u širini od 8 m označen oznakom (Is3), odnosno Privremeni zaštitni zemljišni pojas Magistralnog vodoopskrbnog cjevovoda Mali Lukoran / vodospremnik Starešin – vodospremnik Preko – otok Pašman – u širini od 8 m označen oznakom (Is4). Prethodno navedeni privremeni zaštitni pojas prestaje važiti po premještanju postojećeg magistralnog cjevovoda na novu trasu;

Isto tako, prema Prostornom planu općine Preko izdvojen je sustav elektroenergetike, koji u predmetnom području zračnih vodova planiranih za kabliranje propisuje posebne uvijete gradnje.

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 sljedeći:

Obuhvat plana	22.46 ha
Planirani broj stanovnika	1236 st
površina čestica za stambene građevine	16.53 ha
površina čestica za stambene građevine i prateće stambene funkcije	18.59 ha
površina čestica za stambene građevine i šire stambene funkcije	22.09 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}	55 st/ha
gustoća stanovanja G_{ust}	75 st/ha
gustoća stanovanja G_{bst}	66.5 st/ha
gustoća stanovanja G_{nst}	56 st/ha
G_{ig}	0,35
K_{is}	0,83

ISKAZ PROSTORNIH POKAZATELJA ZA NAMJENU POVRŠINA:

NAMJENA:	POVRŠINA (ha)	% OBUHVATA UPU
S – stambena namjena	5,90	26,27
M1 – mješovita – pretežito stambena namjena	9,42	41,94
M2 – mješovita – pretežito poslovna namjena	0,63	2,80
K1 – gospodarska namjena – poslovna – pretežito uslužno-obrtnička	0,24	1,07
D – javna i društvena namjena – ustanova javne i društvene namjene	0,25	1,11
D7 – javna i društvena namjena – školska	0,86	3,83
R1 – športsko-rekreacijska namjena - šport	0,19	0,85
Z1 – javne zelene površine – javni park	0,41	1,83
Z3 – javne zelene površine – odmorište, vrt	0,05	0,22
Z – zaštitne zelene površine	0,77	3,43
IS1, IS2 - infrastrukturni sustavi	0,02	0,09
Prometne površine	3,74	16,65
UKUPNO:	22,46	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 mreže ulica unutar obuhvata Plana postići će se izbalansirani sustav prometa, koji 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	podzid	kolnik	ukupni koridor
glavna mjesna cesta profil 1-1	2×1.5 m	2 x 1.5 m		6 m	12 m
sabirna cesta profil 2-2	2×1.5 m	/	1 m	5 m	9 m
ostala cesta profil 3-3	2×1.5 m	/		5 m	8 m

3.4.2. Kolno-pješačke površine

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.

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 pripadajućom planskom oznakom.

Promet u mirovanju rješavat 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.

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

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 Preko odvija se u skladu s potrebama stanovništva i s dugoročnim planovima distributera telekomunikacijskih usluga, a prema uvjetima koje propisuju nadležne institucije s javnim ovlastima.

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

Kabelaška 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 kabelaške kanalizacije. Prema Zakonu o telekomunikacijama investitor prigodom gradnje građevine mora izgraditi kabelašku kanalizaciju za pretplatničke telekomunikacijske vodove i za vodove za kabelašku televiziju i mora u objekat ugraditi potpunu telekomunikacijsku instalaciju primjerenu namjeni objekta, koja uključuje vodove za zajednički antenski sustav i kabelašku 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 je 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. 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. Novi 10(20) kV vodovi graditi će se isključivo podzemnim kabelima, a trafostanice 10(20)/0,4 kV kao kabelaške TS. Niskonaponsku mrežu treba razvijati također s podzemnim kabelima. Isto tako planom treba predvidjeti postupno prelaganje zračne mreže u kabelašku 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:	1236
Broj članova jednog domaćinstva:	3
Broj domaćinstva:	412

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 PREKO – JZ u prostorima namjene M1 i M2 iznositi 76.220 m². Netto površina tada bi iznosila 57.165 m².

Tabelarni prikaz s ostalim namjenama:

NAMJENA	GBP (m ²)	NP (m ²)	spec. opt. (W/m ²)	ukupno opt. (kW)
M1 i M2	76.220	57.165	60	3.430
K	1.777	1.333	80	80
D4	6.800	5100	40	204
R1				48
Z1				5
Z3				2
Prometne površine				5
UKUPNO:				3.774

uz zajednički faktor istodobnosti i opterećenja $f = 0,6$ vršna snaga će iznositi 2264,4 kW, odnosno 2378 kVA.

Zaključak:

Na području PREKO - JUGOZAPAD potrebne su dvije trafostanice snage 1x1.000 kVA i jedna trafostanica snage 1x600 kVA., što znači da je pored postojeće trafostanice uz osnovnu školu, prostor potrebno opremiti s još dvije trafostanice snage 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.

Proračun potrošnje za vodoopskrbni sustav

Polazeći od prikupljenih podataka o potrošnji, normi potrošnje, rezultata modeliranja i zaključaka danih u projektu vodoopskrbe Zadarskih otoka, 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/stan/dan)	Ukupna potreba za vodom (l/s)
Stanovnici	1236	250	3,58

Pretpostavljena prosječna dnevna potrošnja u obuhvatu Plana 3,58 l/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 "Preko", a u prvoj fazi pod direktnim utjecajem vodospremnika "Starešin". Obzirom na visinski položaj predmetne zone neće biti moguća direktna vodoopskrba najviših dijelova zone do izgradnje vodospremnika i crpne stanice "Preko".

Kako bi se ispravno postavila vodoopskrbna konstrukcija na području Plana, provedeno je modeliranje koje je uključilo i naselja Preko, Poljana i Sutomišćica, obzirom da se radi o zajedničkom vodoopskrbnom podsustavu. Maksimalna dnevna potrošnja naselja Preko, Poljana i Sutomišćica prema projektu vodoopskrbe Zadarskih otoka iz 2001. godine iznosi 17,4 l/s, a modeliranja ovoga podsustava provedena u Vodoopskrbnom planu Zadarske županije temeljena su na povećanoj maksimalnoj dnevnoj količini od 23,1 l/s. Temeljem raspoloživih podataka o potrošnji, postojećoj priključenosti i izgrađenosti građevinskih dijelova naselja Preko, Poljana i Sutomišćica može se postaviti matematički model koji će na odgovarajući način postaviti vodoopskrbnu konstrukciju na zoni Preko-jugozapad.

Najveća mjesečna potrošnja u protekle dvije godine zabilježena je u 7. mjesecu 2008. godine i iznosi 16250 m³ što je u prosjeku oko 6,07 l/s. Ova količina je još uvijek znatno manja od predviđene u prethodno navedenim projektima. Ipak, zbog planirane izgradnje triju zona provesti će se odgovarajuće modeliranje ovoga podsustava sa predviđenim količinama prema Vodoopskrbnom planu.

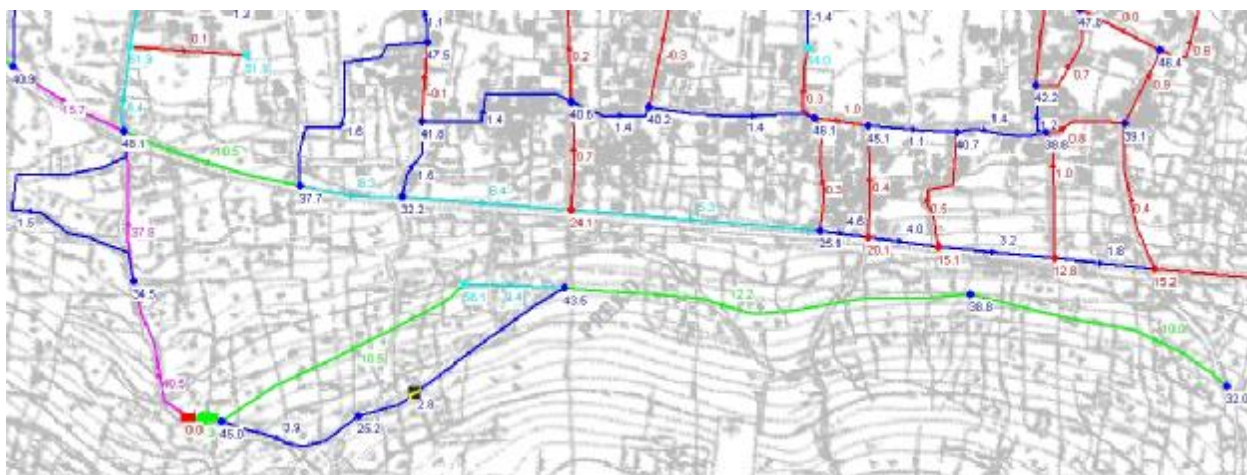
Obzirom na maksimalnu dnevnu potrošnju od 3,58 l/s, vidljivo je da će zadovoljenje tlačnih uvjeta u uvjetima požara biti mjerodavni za pravilno funkcioniranje vodoopskrbe unutar obuhvata ovog Plana. Prema podacima dobivenim modelirajući ovo područje, tlačna visina niske zone biti će pod utjecajem vodospremnika "Preko" (srednji nivo vode je 62 m n.m.), a potrebna tlačna visina nakon crpne stanice je cca 107 m n.m. Obzirom na topografiju predmetne zone ovim se planom planira ugraditi crpnu stanicu unutar objekta vodospremnika "Preko", ali je idejnim projektom ove zone (detaljnim hidrauličkim proračunom) koji tek treba uslijediti moguće smjestiti ovu crpnu stanicu i na neko drugo mjesto. Spoj na magistralni cjevovod predviđen je samo na jednom mjestu iz kojeg se dovodi voda do vodospremnika "Preko". Sva ostala križanja (magistralni cjevovodi, niska i visoka zona) izvesti će se bez međusobnog prespajanja.

Dovod vode 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.

Slika 1: Promjeri cjevovoda i tlačne visine u satu maksimalne potrošnje uz pojavu požara u najudaljenijem čvoru



Slika 2: Protoci i tlakovi u satu maksimalne potrošnje uz pojavu požara u najudaljenijem čvoru

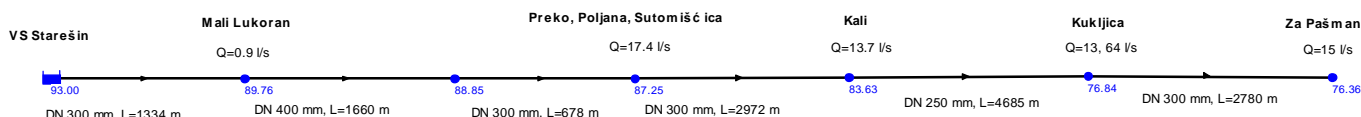


Predloženi raspored cjevovoda prikazan je na odgovarajućem kartografskom prikazu. Sama konstrukcija je postavljena kao hidrantska i sekundarna čiji će se točan raspored odrediti glavnim i izvedbenim projektima. Provedenim modeliranjem i kroz prikazane slike rezultata, a obzirom na protoke u cjevovodima, može se zaključiti da su ovako odabrani profili cjevovoda zadovoljavajući (\varnothing 250 mm prema niskoj zoni, Preku, Poljani i Sutomišćici, te \varnothing 125 mm na istočni dio zone), te da omogućuju protupožarnu zaštitu objekata na predmetnom području. Unutarnji profili sekundarnih cjevovoda planiraju se profila 80 i 50 mm.

Obzirom da magistralni cjevovod (Starešin-otok Pašman) nepovoljno prolazi kroz zonu Preko-jugozapad, te bi zadržavanje postojeće trase onemogućilo pravilan urbanistički razvitak ove zone planira se njegovo izmještanje u koridore cesta. Zaštitni koridor za potrebe održavanja ovoga cjevovoda iznosi 8 metara, te se osigurava ovim Planom. Relativno veliki profili magistralnih cjevovoda (\varnothing 400, \varnothing 300 i \varnothing 250 mm) na putu od Starešina do Pašmana, prema provedenim modeliranjima u idejnoj projektnoj dokumentaciji Zadarskih otoka i Vodoopskrbnog plana Zadarske županije, osiguravaju povoljne tlačne uvjete na cijelom istočnom podsustavu Ugljana, odnosno pravilno punjenje vodospremnika duž otoka: Preko, Kali i Kukljica.

Modeliranje ovoga dijela sustava provedeno je prema potrošnji iz projekta Zadarskih otoka, ali je predviđena i količina vode od 15 l/s za transport prema otoku Pašmanu. Stoga kada se ostvari planirana potrošnja na otoku, još uvijek ovako postavljeni sustav ima zalihe od barem 15 l/s za ispravno punjenje najviše smještenog vodospremnika na ovom području-vodospremnika Kali (kota dna 75 m n.m.). Na slici 3 prikazuje se tlačna linija ovako modeliranog podsustava.

Slika 3: Tlačna linija na potezu od vodospremnika "Starešin" do otoka Pašman



Slika 1. Tlačna linija

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. Obuhvat ovog UPU-a se nalazi u okviru kanalizacijskog podsustava Preko.

Obzirom na osobitosti naselja Preko, postizanja ekonomičnosti i financijskih ušteda, 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 s pripadajućim građevinama (oknima), kojima se otpadne vode iz kućanstava i ugostiteljskih objekata transportiraju prema uređaju za pročišćavanje otpadnih voda izvan obuhvata Plana, 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, potrebno je omogućiti odvođenje preko pojedinačnih upojnih bunara u prirodni recipijent.

U cilju spriječavanja stvaranja vodenih površina na prometnicama, uređenim manipulativnim površinama i parkiralištima, te radi zaštite od plavljenja, potrebno je riješiti odvodnju oborinskih otpadnih voda sa prometnica, postavom pojedinačnih slivnika ili linijskih prihvatnih kanala sa taložnicima na mjestima priključka na cjevovode za odvodnju oborinskih otpadnih voda. Cjevovode je potrebno postaviti u trupu cesta. Cjevovodi oborinskih otpadnih voda, će se gravitacijski povezati na mrežu odvodnje oborinskih voda unutar naselja Preko, sjevernije i u konačnici disponirati u recipijent – more (izvan obuhvata plana).

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. Sukladno članku 89. PPŽ 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 sljedeći 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 ulica i trgova,
- manje zelene površine, 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_{ig})
- najveći dozvoljeni koeficijent iskorištenosti parcele (k_{is})
- najveća dozvoljena ukupna površina svih građevina na parceli u m^2 (GBP_{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 Preko – jugozapad nije područje rasprostranjenosti zaštićenih (strogo zaštićenih i zaštićenih zavičajnih i stranih) svojti, te nije ušlo u sastav buduće Nacionalne ekološke mreže

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 kao ekološki važna područja.

ZAŠTITA I OČUVANJE KULTURNIH DOBARA

Prema evidenciji Uprave za zaštitu kulturne baštine - Konzervatorski odjel u Zadru, unutar obuhvata Plana ne postoje registrirana ni evidentirana kulturna dobra.

Ako se prilikom radova 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 javnog sustava odvodnje svi novi i postojeći objekti moraju rješavati odvodnju otpadnih voda sakupljanjem u vodonepropusnim sabirnim jamama. Sadržaj istih mora se prazniti samo preko ovlaštenih poduzeća i odvoziti na mjesto koje odredi sanitarna inspekcija. Poželjna je 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 dopremnim 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 racionalizirat će se korištenje zemljišta i sačuvati prirodne karakteristike tla negrađivih 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, gnojišta, 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 Preko, područje Preko – jugozapad 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 sa 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 imisije 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 državnu cestu DC 110. Za područje obuhvaćeno ovim Planom, relevantan je dio državne ceste DC 110, koji prolazi kroz naselje Preko, te se na nju prometno povezuje predmetni jugozapadni dio naselja. Kako se navedenu dionicu ceste planira zamijeniti trasom južno od navedenih naselja, može se pretpostaviti da u budućnosti neće izazivati veće smetnje. Buka s ostalih prometnica ne predstavlja značajniju smetnju, jer su te prometnice namijenjene lokalnom 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., 33/05.),
- 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 (NN br.145/04.).

**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. PREKO
- OVJERENA SLUŽBENA KATASTARSKA PODLOGA
- POSEBNA GEODETSKA PODLOGA

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

- KARTA RAZVRSTANIH CESTA NA PODRUČJU OPĆINE PREKO
- VODOOPSKRBNI SUSTAV ZADARSKIH OTOKA M 1: 50 000
Hidrekspert d.o.o. – Split
Hidroprojekt – ing d.o.o. - Zagreb

**V. ZAHTJEVI I MIŠLJENJA TIJELA I OSOBA ODREĐENIH POSEBNIM
PROPIŠIMA DOSTAVLJENA U POSTUPKU IZRADE PLANA
– u prilogu**

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 GP NASELJA PREKO
PODRUČJE PREKO - JUGOZAPAD

SADRŽAJ

0.	UVOD	42
1.	POLAZIŠTA	42
1.1.	Područje obuhvata plana	42
1.2.	Prostorno razvojne značajke	42
1.3.	Infrastrukturna opremljenost	43
1.4.	Prometni sustav	43
1.5.	Kulturno-povijesno nasljeđe	43
1.6.	Obaveze iz planova šireg područja	43
2.	CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA	
2.1.	Unapređenje uređenja naselja i komunalne infrastrukture	44
3.	PLAN PROSTORNOG UREĐENJA	
3.1.	Program gradnje i uređenja prostora	44
3.2.	Osnovna namjena prostora	45
3.3.	Lokacijski uvjeti za gradnju građevina	47
3.4.	Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenja površina	48

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 dio GP naselja Preko – **Područje PREKO - jugozapad** (dio GP naselja koji se nalazi iznad Ceste Hrvatskih branitelja) 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. 76/07. i 23/09.)
- Zakon o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (NN br. 33/01., 129/05., 109/07., 125/08. i 36/09.)
- Pravilnik o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova (NN br. 106/98, 39/04, 45/04 – ispravak i 163/04.)
- Zakon o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (NN br.69/99, 151/03. i 157/03. - ispravak)
- Zakon o zaštiti prirode (NN br. 70/05. i 139/08.)
- 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 dio GP naselja Preko – **Područje PREKO - jugozapad** (dio GP naselja koji se nalazi iznad Ceste Hrvatskih branitelja), u skladu s 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 Preko jugozapad koje se prostire na **22,46 ha**. Unutar predmetnog područja nalazi se postojeće izgrađeno područje u iznosu **1.63 ha** i neizgrađeno građevno područje od **20,83 ha**, koje PPUO Preko predviđa za razvoj i uređenje naselja.

1.2. Prostorno razvojne značajke

Ovaj dio građevinskog područja naselja Preko formiran je oko nekoliko izgrađenih skupina individualnih obiteljskih kuća, pretežno uz već izgrađene puteve. Zelene površine su znatne, ali uglavnom neuređene, i najčešće su u sastavu površina neizgrađenog dijela naselja. Osim jedne građevina društvene namjene-obrazovne (osnovna škola), koja se nalazi u sjevero-zapadnom dijelu, područje obuhvata je isključivo stambene namjene. U urbanoj strukturi dominiraju obiteljske kuće građene kao slobodnostojeće, visine dvije do tri nadzemne etaže. Karakteristika naselja je fragmentiranost, nedovoljna povezanost, te cjelovito nefunkcioniranje. Glavni razlozi za to su nedovoljna prometna infrastruktura (pristup pojedinim stambenim građevinama direktno s državne ceste), 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 postaviti tako da u najvećoj mogućoj mjeri uvažava konfiguraciju terena (slojnice) i 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 Preko, pa tako i za predmetno područje Preko – jugozapad 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 Preko tj. područja Preko – jugozapad koje se čitavom svojom dužinom nalazi neposredno uz navedenu prometnicu. Unutar područja obuhvata UPU-a izdvajaju se tri glavne prometnice: lokalna cesta L koja s državne ceste prolazi središnjim dijelom obuhvata u duljini od cca 460 m i vodi prema turističkom punktu (tvrđava na brdu Sv. Mihovil u k.o. Poljana), te dvije prometnice koje je PPUO Preko klasificirao kao nerazvrstane prometnice: jedna prolazi sjeverozapadnim dijelom obuhvata pored osnovne škole, povezujući državnu cestu sa spomenutom lokalnom cestom, a druga kroz jugoistočni dio obuhvata vodi od državne ceste prema turističkom punktu Završće u k.o. Preko. Ostale prometnice koje se vežu na navedene osnovne ceste, funkcioniraju kao stambene ceste, odnosno putevi i ne zadovoljavaju prometne zahtjeve, te je postojeću prometnu mrežu potrebno pravilno dimenzionirati i planski nadopuniti novim prometnicama. Drugi sustavi prometa, osim kolnog i pješačkog ne postoje unutar obuhvata ovog Plana.

1.5. Kulturno-povijesno nasljeđe

Otok Ugljan je 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 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 *moćire* imaju ambijentalnu vrijednost i valja ih sačuvati.

Prema evidenciji Uprave za zaštitu kulturne baštine - Konzervatorski odjel u Zadru, unutar obuhvata ovog Plana ne postoje registrirana kulturna dobra.

Građevine obuhvaćene ovim UPU-om uglavnom su izgrađene tijekom 20.st., a podignute su 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 pretežito stambenu, tj. za gradnju srednje gustoće, a u središnjim dijelovima obuhvata osigurat će se i značajnije površine za šport i rekreaciju, te javno zelenilo. Okomito na slojnice terena potrebno je oblikovati ozelenjene šetnice - lungo mare, koje će poprečno povezati gornje i donje zone kao i čitavu zonu ovog dijela naselja s kontaktnim područjem izvan obuhvata Plana.

Naselje Preko je, osim što je središnje naselje Općine, najnaseljenije stambeno 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, osigurat 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

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 turizam, ugostiteljstvo i 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, 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 bit će proširenje postojeće prometnice (lokalne ceste) koja s državne ceste D110 prolazi središnjim dijelom obuhvata i vodi prema turističkom punktu (tvrđava na brdu Sv. Mihovil u k.o. Poljana) i izgradnja novih sabirnih cesta. Predviđeno je ozelenjavanje ovih prometnica niskim zelenilom, te njihovo 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 Preko, koje je jedno od najrazvijenijih naselja na otoku Ugljanu, blizina državne ceste DC 110 s prometne strane i već postojeća izgradnja stambene namjene kao i značajne vizurne kvalitete cijelog područja, 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 ovog dijela naselja Preko, područje Preko – jugozapad:

Stambena namjena

- Oznakom S označena je stambena namjena

Stambena namjena obuhvaća površine na kojima se mogu graditi građevine stambene namjene (obiteljske kuće i stambene građevine do 4 stana).

U građevinama stambene namjene dopušten je smještaj pratećih sadržaja drugih namjena koje ne ometaju stanovanje i bez štetnog utjecaja na okoliš: ugostiteljsko-turističke, uslužne, trgovačke, poslovne, komunalno-servisne, te sportsko-rekreacijske (npr. agencijske usluge, liječničke ordinacije, odvjatnički uredi, poduka, krojač, postolar, fotograf, fotokopiraona, cvječar, i sl. kao i ostale tihe djelatnosti, koje ne narušavaju kakvoću stanovanja). Površina prostora za prateće sadržaje smije biti najviše do 15% građevinske (bruto) površine građevine.

Mješovita - pretežito stambena namjena

- Oznakom M1 označena je mješovita – pretežito stambena namjena

Mješovita pretežito stambena namjena obuhvaća površine namijenjene smještaju građevina pretežito stambene namjene (stambeno-poslovne građevine). Površina prostora za druge namjene ne smije biti veća od udjela stambene namjene u građevinskoj (bruto) površini građevine odnosno udio stambene namjene mora biti veći od 50% u građevinskoj (bruto) površini građevine.

U građevinama mješovite - pretežito stambene namjene dopušten je, uz stambenu namjenu, smještaj sadržaja drugih namjena koje ne ometaju stanovanje i bez štetnog utjecaja na okoliš: ugostiteljsko-turističke (manji obiteljski hoteli do 20 ležaja), uslužne, trgovačke, poslovne, komunalno-servisne, proizvodne-pretežito zanatske, te sportsko-rekreacijske namjene. Na površinama mješovite - pretežito stambene namjene dopuštena je i gradnja jednonamjenskih stambenih građevina.

Mješovita - pretežito poslovna namjena

- Oznakom M2 označena je mješovita – pretežito poslovna namjena

Mješovita pretežito poslovna namjena obuhvaća površine namijenjene smještaju manjih građevina pretežito gospodarske namjene (ugostiteljsko-turističke, uslužne, trgovačke, poslovne, komunalno-servisne, proizvodne - pretežito zanatske) u kojima je udio stambene namjene manji od 50% u građevinskoj (bruto) površini građevine (poslovno-stambene građevine).

Na površinama mješovite pretežito poslovne namjene dopuštena je gradnja jednonamjenskih sljedećih građevina:

- Poslovna namjena – pretežito uslužna, pretežito trgovačka i komunalno-servisna, koja svojim emisijama ne narušava kakvoću stanovanja (npr. banke, uredi, lokali, prostori usluga, trgovine i sl.)
- Ugostiteljsko-turistička namjena – ugostiteljsko-turističke građevine sa smještajnim kapacitetom do 80 kreveta na zasebnim građevnim česticama, manji obiteljski hoteli do 20 ležaja, i sl.
- Proizvodna namjena – pretežito zanatska (zanatska proizvodnja koja ne ometa stanovanje u naselju)
- Prometne i komunalne građevine – ulice, pristupni putevi, javne garaže i parkirališta, trgovini;
- Javni prostori - parkovi, šetališta, dječja igrališta i sl.

U predjelima stambene i mješovite namjene isključuje se gradnja građevina ili smještaj unutar stambenih ili pomoćnih građevina djelatnosti koje narušavaju kakvoću stanovanja režimom rada, bukom, prometom, opasnošću od eksplozije, neugodnim mirisom i prašinom, zagađenjem okoliša, te smanjuju kakvoću korištenja prostora u stambenom smislu (kao npr. veći ugostiteljski sadržaji s, živom glazbom i glazbom koja se izvodi ili emitira na otvorenim prostorima, terasama i slično) ili s mogućnošću rada noću, između 23 i 07 sati (kao npr. noćni klubovi, disco klubovi, i sl), zatim trgovine veće od 1000 m², kasina, građevine namijenjene proizvodnom zanatstvu (stolarske i bravarske radionice, limarske radionice, pilane, kovačnice, armiračnice, klesarske radionice, radionice za preciznu mehaniku, pogoni male privrede, streljane i slično). Postojeći sadržaji, koji ne odgovaraju takvim obilježjima mogu se zadržati bez mogućnosti proširenja s preporukom njihove prenamjene u namjenu sukladnu stanovanju.

Javne parkovne površine (parkovi, šetališta, dječja igrališta i sl.) unutar stambene i mješovite namjene mogu se uređivati bez posebnih prostornih ograničenja.

Gospodarska namjena – poslovna – pretežito uslužno-obrtnička namjena

- Oznakom K1 označena je gospodarska namjena – poslovna – pretežito uslužno-obrtnička

Gospodarska – poslovna - pretežito uslužno-obrtnička namjena, obuhvaća površine na kojima se mogu graditi sve vrste poslovnih, uredskih, trgovačkih zgrada, veće trgovine, prodajni saloni, zgrade za malo poduzetništvo, servise i zanate, poslovne zgrade vezane uz komunalno-uslužnu namjenu, reciklažna dvorišta, prateće ugostiteljske zgrade, skladišta, manji čisti proizvodni pogoni i radionice (dorada roba), koji pri obavljanju svoje djelatnosti ne smanjuju kvalitetu stanovanja, nisu bučni, niti emitiraju neugodne plinove i mirise koji onečišćuju okoliš, kao i oni sadržaji koji u slučaju oštećenja ili neispravnosti rada mogu ugroziti stanovništvo.

Pored spomenutih građevina, unutar gospodarske – poslovne - pretežito uslužno-obrtničke namjene moguće je smjestiti i prometne i komunalne građevine (pristupni putevi, autobusna stajališta, javne garaže i parkirališta), manje prateće zgrade za šport i rekreaciju te ostale javne prostore (parkove, dječja igrališta i sl.). Iznimno se za potrebe osnovne gospodarske namjene omogućuje izgraditi stambeni prostor do 10% građevinske (bruto) površine građevine.

Športsko-rekreacijska namjena

- Oznakom R1 označena je športsko-rekreacijska namjena – šport

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.

Površine za šport i rekreaciju – šport obuhvaćaju površine za gradnju građevina u funkciji športa i rekreacije, kao što su manje športske dvorane i druge zatvorene i otvorene športske građevine (boćarski dom i sl.) sa ili bez gledališta, uređene površine u funkciji športa i rekreacije te drugi poslovni prostori i sadržaji u sklopu športskih građevina, koji upotpunjuju osnovnu namjenu ili služe osnovnoj djelatnosti (klupski prostori, manji ugostiteljski sadržaji i sl.). Unutar zona športsko-rekreacijske namjene nije dozvoljena izgradnja turističkih smještajnih kapaciteta ili stambenih građevina.

Javni parkovi, šetališta, i odmorišta, vrtovi

- Oznakom Z1 označeni su javni parkovi i šetališta
- Oznakom Z3 označena su odmorišta, vrtovi

Javni parkovi i šetališta su uređeni prostori, planski oblikovani, namijenjeni odmoru i rekreaciji građana, te unapređenju slike naselja.

Javni park (Z1) je javni neizgrađeni prostor oblikovan planski raspoređenom vegetacijom, namijenjen šetnji i kratkovremenom odmoru u zelenilu.

Odmorište, vrt (Z3) čine površine namijenjene sadnji i uređenju autohtonih biljnih zajednica, a u svrhu edukacije i odmora. Oblikovne karakteristike tih površina ovise o tematici pojedinog vrta ili odmorišta te nemaju nužno naglašenu vegetacijsku (hortikulturnu) komponentu. Moguće teme su: znanost, kultura, rekreacija i sl.

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.

U parkovima se iznimno dozvoljava polaganje vodova infrastrukture uz uvjet zadržavanja kvalitetne visoke vegetacije i vrijednog ukrasnog grmlja.

Zaštitne zelene površine

- Oznakom Z označene su zaštitne zelene površine

Zaštitne zelene površine (Z) u naselju smještaju se na području dodira dviju različitih namjena, u zonama visokog i gustog postojećeg zelenila ili kao tampon zone između javne (infrastruktura - promet) i privatne površine ili se predviđaju radi zaštite okoliša (nestabilne padine, erozija, voda, tradicionalni krajolici, zaštita od buke, zaštita zraka i dr.).

Zaštitne zelene površine uređuju se pretežito kroz očuvanje postojeće vegetacije te uz dopunu novim visokim autohtonim zelenilom.

Unutar zaštitnih zelenih površina dozvoljava se polaganje vodova infrastrukture i smještaj manjih komunalnih građevina, uz uvjet zadržavanja kvalitetne visoke vegetacije i vrijednog ukrasnog grmlja.

Zaštitne zelene površine uređuju se na način da ne ometaju sigurnost odvijanja prometa u smislu očuvanja preglednosti prometnih površina.

Infrastrukturni sustavi

Oznakom IS i bez posebne boje označene su površine infrastrukturnih sustava:

- Oznakom IS označene su površine infrastrukturnih sustava (uređaji i građevine)
- 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, kao i njihove zaštitne pojaseve. Ovi prostori nemaju posebne boje. Na površinama predviđenim za linijske, površinske i druge infrastrukturne građevine, iz predhodnog stavka, 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 uređenje parkirališta u središnjem dijelu naselja.

3.3. Lokacijski uvjeti za gradnju građevina

3.3.1. Lokacijski uvjeti za gradnju građevina stambene namjene unutar zona stambene namjene (S)

TIPOLOGIJA IZGRADNJE	P _{min}	k _{ig}	k _{is}	Š _{min}	ZP _{min}	RP	b1	b2	E	h _{max}	GBP _{max}
Obiteljska kuća - slobodnostojeća	400	0,3	0,7	14	30	5*	3	3	2+Pot	9	400
Obiteljska kuća - poluugrađena	300	0,4	0,8	11	30	5*	0; 3	3	2+Pot	9	400
Građevina do 4 stana	600	0,3	0,7	18	30	5*	3	3	2+Pot	9	560

* Iznimno, za građevine na građevnim česticama uz državnu cestu D 110, udaljenost građevnog pravca od ruba kolnika iznosi 15,0 m, a na građevnim česticama uz lokalnu cestu L udaljenost iznosi 10,0 m.

3.3.2. Lokacijski uvjeti za gradnju građevina stambene namjene unutar zona mješovite – pretežito stambene namjene (M1)

TIPOLOGIJA IZGRADNJE	P _{min}	k _{ig}	k _{is}	Š _{min}	ZP _{min}	RP	b1	b2	E	h _{max}	GBP _{max}
Obiteljska kuća - slobodnostojeća	400	0,3	0,7	14	30	5*	3	3	P+2	9	400
Obiteljska kuća - poluugrađena	300	0,4	0,8	11	30	5*	0; 3	3	P+2	9	400
Stambene i stambeno-poslov. građevina do 4 stana	600	0,3	0,7	18	30	5*	3	3	P+2	9	560
Stambene i stambeno-poslov. građevine od 5-6 stanova	800	0,3	0,7	20	30	5*	3	3	P+2	9	640

* Iznimno, za građevine na građevnim česticama uz državnu cestu D 110, udaljenost građevnog pravca od ruba kolnika iznosi 15,0 m, a na građevnim česticama uz lokalnu cestu L udaljenost iznosi 10,0 m.

3.3.3. Lokacijski uvjeti za gradnju građevina stambene namjene unutar zona mješovite – pretežito poslovne namjene (M2)

TIPOLOGIJA IZGRADNJE	P _{min}	k _{ig}	k _{is}	Š _{min}	ZP _{min}	RP	b1	b2	E	h _{max}	GBP _{max}
Poslovne i poslovno-stamb. građevine do 4 stana - slobodnostojeća	600	0,3	0,7	18	30	5*	3	3	2+Pot	9	480
Poslovne i poslovno-stamb. građevine od 5-6 stanova - slobodnostojeća	800	0,3	0,7	20	30	5*	3	3	2+Pot	9	600

* Iznimno, za građevine na građevnim česticama uz državnu cestu D 110, udaljenost građevnog pravca od ruba kolnika iznosi 15,0 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
Š _{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	22.46 ha
Planirani broj stanovnika	1236 st
površina čestica za stambene građevine	16.53 ha
površina čestica za stambene građevine i prateće stambene funkcije	18.59 ha
površina čestica za stambene građevine i šire stambene funkcije	22.09 ha

ISKAZ PROSTORNIH POKAZATELJA ZA NAMJENU POVRŠINA:

NAMJENA:	POVRŠINA (ha)	% OBUHVATA UPU
S – stambena namjena	5,90	26,27
M1 – mješovita – pretežito stambena namjena	9,42	41,94
M2 – mješovita – pretežito poslovna namjena	0,63	2,80
K1 – gospodarska namjena – poslovna – pretežito uslužno-obrtnička	0,24	1,07
D – javna i društvena namjena – ustanova javne i društvene namjene	0,25	1,11
D7 – javna i društvena namjena – školska	0,86	3,83
R1 – športsko-rekreacijska namjena - šport	0,19	0,85
Z1 – javne zelene površine – javni park	0,41	1,83
Z3 – javne zelene površine – odmorište, vrt	0,05	0,22
Z – zaštitne zelene površine	0,77	3,43
IS1, IS2 - infrastrukturni sustavi	0,02	0,09
Prometne površine	3,74	16,65
UKUPNO:	22,46	100,00