

Zadarska županija



OPĆINA PREKO  
**URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA**  
UGOSTITELJSKO - TURISTIČKA ZONA  
"MAČJAK - ŠUMLJAK"



**TEKSTUALNI DIO**

**URB/ING**, d.o.o. za poslove prostornog uređenja i zaštitu okoliša  
Zagreb, veljača 2008.



Naručitelj:  
**Općina Preko**

Načelnik:  
**Ante Jerolimov**

# ZADARSKA ŽUPANIJA

---

## UGOSTITELJSKO - TURISTIČKA ZONA "MAČJAK - ŠUMLJAK" **URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA**

Izvršitelj:  
**URBING, d.o.o. za poslove prostornog uređenja i zaštitu okoliša,**  
V.Holjevca 20, 10 000 Zagreb

tel/fax: 01/230 11 40, 233 45 14  
e-mail: [urbing@urbing.hr](mailto:urbing@urbing.hr)  
url: [www.urbing.hr](http://www.urbing.hr)

Direktor:  
**Darko Martinec, dipl.ing.arh.**

Koordinator Plana:  
**Vitomir Štokić, dipl.ing.arh.**

Stručni tim u izradi Plana:

- Držislav Dobrinić, dipl.ing.arh.
  - Darko Martinec, dipl.ing.arh.
  - Vitomir Štokić, dipl.ing.arh.
  - Jasmina Kadija, dipl.ing.arh.
  - John Leko, dipl.ing.prom.
  - Tomislav Doležal, dipl.ing.građ.
- 
- Vodoopskrba i odvodnja:  
- mr.sc. Dražen Vouk, dipl.ing.građ.
  - Elektroopskrba, telekomunikacije:  
- Vladimir Varga, dipl. ing. el.  
- Antun Mateljan, dipl. ing.

Ugovor broj:  
**A-346/2007**

Zagreb, veljača 2008.



Županija: Zadarska

Općina: Preko

Naziv prostornog plana:

# UGOSTITELJSKO - TURISTIČKA ZONA "MAČJAK - ŠUMLJAK" URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA

Broj plana:

**A-346/2007**

Program mjera za unapređenje stanja u prostoru: Službeni glasnik općine Preko br. 03/07.

**Datum objave javne rasprave:**  
24.09.2007. Zadarski List

Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:

M.P.

Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana: Službeni glasnik općine Preko

**Javni uvid održan:**  
01.10.2007. – 01.11.2007.

Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave:  
Ante Jerolimov

vlastoručni potpis

Suglasnost na plan prema članku 24. Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine", br. 30/94, 8/98 i 61/00, 32/02 i 100/04) a u svezi primjene odredbi članka 325. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN 79/07)

Broj suglasnosti klase:  
350-02/07-01/105, urbroj 2198/13-03-08-1

**Datum:**  
21. veljače 2008.

Pravna osoba koja je izradila plan:

**URB/ING d.o.o.za poslove prostorno uređenja i zaštitu okoliša, V. Holjevca 20, Zagreb**

Pečat pravne osobe koja je izradila plan:

M.P.

Odgovorna osoba:

Darko Martinec, dipl.ing.arh.

vlastoručni potpis

Koordinator plana:

Vitomir Štokić, dipl.ing.arh.

Stručni tim u izradi plana:

- Držislav Dobrinić, dipl.ing.arh.
- Darko Martinec, dipl.ing.arh.
- Vitomir Štokić, dipl.ing.arh.
- Jasmina Kadija, dipl.ing.arh.
- John Leko, dipl.ing.prom.
- Tomislav Doležal, dipl.ing.građ.
- Vodoopskrba i odvodnja:
- mr.sc. Dražen Vouk, dipl.ing.građ.
- Elektroopskrba:
- Vladimir Varga, dipl. ing. el.
- Antun Mateljan, dipl.ing.

Pečat predstavničkog tijela:

M.P.

Predsjednik Općinskog vijeća:

Damir Grbas, dipl.ing.pom.prom.

vlastoručni potpis

Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom ovjerava:

vlastoručni potpis

M.P.

Pečat nadležnog tijela:



# SADRŽAJ:

<b>I OBRAZLOŽENJE .....</b>	<b>1</b>
<b>1. POLAZIŠTA.....</b>	<b>1</b>
<b>1.1. Položaj, značaj i posebnosti u prostoru grada .....</b>	<b>1</b>
1.1.1. Osnovni podaci o stanju u prostoru.....	1
1.1.2. Prostorno razvojne značajke.....	2
1.1.3. Infrastrukturna opremljenost .....	6
1.1.4. Zaštićene prirodne, kulturno-povijesne cjeline i ambijentalne vrijednosti i posebnosti .....	9
1.1.5. Obveze iz planova šireg područja .....	10
1.1.6. Ocjena mogućnosti i ograničenja razvoja u odnosu na demografske i gospodarske podatke te prostorne pokazatelje .....	14
<b>2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA .....</b>	<b>15</b>
<b>2.1. Ciljevi prostornog uređenja općinskog značaja.....</b>	<b>15</b>
2.1.1. Demografski razvoj .....	15
2.1.2. Odabir prostorne i gospodarske strukture .....	15
2.1.3. Prometna i komunalna infrastruktura .....	16
2.1.4. Očuvanje prostornih posebnosti naselja odnosno dijela naselja .....	18
<b>2.2. Ciljevi prostornog uređenja ugostiteljsko – turističke zone „Mačjak – Šumljak“ .....</b>	<b>19</b>
2.2.1. Racionalno korištenje i zaštita prostora .....	19
2.2.2. Unapređenje uređenja naselja i komunalne infrastrukture .....	20
<b>3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA.....</b>	<b>21</b>
<b>3.1. Program gradnje i uređenja prostora .....</b>	<b>21</b>
<b>3.2. Osnovna namjena prostora .....</b>	<b>23</b>
<b>3.3. Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenja površina .....</b>	<b>25</b>
<b>3.4. Prometna mreža .....</b>	<b>26</b>
<b>3.5. Komunalna infrastrukturna mreža .....</b>	<b>26</b>
<b>3.6. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina.....</b>	<b>32</b>
3.6.1. Uvjeti i način gradnje .....	32
3.6.2. Mjere zaštite prirodnih vrijednosti i posebnosti i kulturno-povijesnih i ambijentalnih cjelina .....	33
<b>3.7. Sprječavanje nepovoljna utjecaja na okoliš.....</b>	<b>34</b>
<b>II ODREDBE ZA PROVOĐENJE.....</b>	<b>37</b>
1. Uvjeti određivanja i razgraničavanja površina javnih i drugih namjena .....	39
1.1 Vrsta gradnje prema planiranoj namjeni površina .....	40
2. Uvjeti smještaja građevina gospodarskih djelatnosti .....	43
2.1. Posebni uvjeti i ograničenja .....	45
3. Uvjeti uređenja odnosno gradnje, rekonstrukcije i opremanja prometne, telekomunikacijske i komunalne mreže s pripadajućim objektima i površinama ...	46
3.1 Uvjeti gradnje prometne mreže .....	46
3.2 Uvjeti gradnje telekomunikacijske infrastrukturne mreže .....	47



3.3 Uvjeti gradnje komunalne infrastrukturne mreže .....	48
3.4 Javna parkirališta i garaže .....	50
3.5 Trgovi i druge veće pješačke površine .....	50
4. Uvjeti uređenja javnih zelenih površina .....	52
5. Mjere zaštite prirodnih i kulturno - povijesnih cijelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti .....	53
6. Postupanje s otpadom .....	54
7. Mjere sprječavanja nepovoljnih utjecaja na okoliš .....	54
8. Mjere provedbe plana .....	57
8.1 Obveza izrade detaljnih planova uređenja .....	57
8.2 Oblici korištenja i način gradnje .....	58

### **III - OVLAŠTENJA ZA IZRADU PROSTORNIH PLANOVA, suglasnosti, prethodna mišljenja i mišljenja na Plan .....61**

### **IV GRAFIČKI DIO**

- 1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA**
- 2. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA**
- 3. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRSINA**
- 4. NAČIN I UVJETI GRADNJE**



# I OBRAZLOŽENJE

## 1. POLAZIŠTA

### 1.1. Položaj, značaj i posebnosti u prostoru grada

#### 1.1.1. Osnovni podaci o stanju u prostoru

Ugostiteljsko – turistička zona Mačjak – Šumljak smještena je na jugo-zapadnoj strani otoka Ugljan zauzimajući otprilike 40 hektara površine rasprostireći se uzduž 1500 metara obalne linije i prosječno 300-400 metara u dubinu kopna.

Površinske značajke terena predstavlja pokrov karakterističan za cijeli otok Ugljan, uglavnom su to krševite formacije obrasle niskom makijom i maslinama. Morfologiju terena posebno naglašavaju dvije manje uzvisine, Mačjak (cca 56 metara nad morem) i Šumljak (cca 72 metra nad morem) koje dominiraju vizurama s mora.

Prilog 1. Obuhvat zone „Mačjak – Šumljak“



Prostorno planski i proceduralno potreba izrade urbanističkog plana za zonu Mačjak-Šumljak definirana je Prostornim planom Zadarske županije (kojim se ocjenjuje potrebitost izrade detaljnije prostorno planske dokumentacije) te Prostornim planom uredenja Općine Preko kojim su detaljno određene granice i uvjeti koje je potrebno zadovoljiti prilikom daljne razrade sadržaja zone.

Prostorno planska dokumentacija popraćena je dokumentima praćenja stanja u prostoru i planiranim aktivnostima za sljedeće četverogodišnje razdoblje (Izvješćem o stanju u prostoru i programom mjera za unaprijeđenje stanja u prostoru) kojima je još jednom utvrđena potreba i vremenski ciklus za uzradu dokumenata užeg područja.

Prilog 2. Prirodna obala zone „Mačjak – Šumljak“



### **1.1.2. Prostorno razvojne značajke**

#### **Prostorne i funkcionalne značajke zone u odnosu na regionalno i lokalno značenje**

Prostorno razvojne značajke zone potrebno je sagledati iz dva osnovna analitička rakursa: i to u odnosu na širi prostorni sustav sa značajkama koje on definira i u odnosu na posebnosti koje se sadržajno mogu vezati samo uz prostor zone.

U široj prostornoj situaciji posebnost zone Mačjak – Šumljak proizlazi iz njezine dispozicije koja je na južnoj strani otoka Ugljan, zaštićenoj strani u odnosu na 'urbanizirani' kopneni dio zadarske aglomeracije. Izoliranost zone dobija drugačiji značaj sagledavajući vrlo kvalitetnu prometnu povezanost otoka s kopnom (Ugljan – Preko – Zadar) i dalje iz zračne luke Zadar prema europskim destinacijama koja garantira laku i brzu pristupačnost.

Iz najbliže luke (marina u Sutomišćici ili pak javne luke Preko) državnom cestom D110 i nakon toga nerazvrstanom cestom do zone se stiže u prosjeku za manje od 15 minuta. Povoljan položaj odnosno blizina kopnenog područja osigurava i dobru ospkrljenost infrastrukturnim odnosno komunalnim uslugama.

Površina zone obuhvaća atraktivni obalni dio kao te dio prema unutrašnjosti otoka. Veličina samog obuhvata (cca 150 metara obalne linije i 300-400 metara u dubinu

otoka) predstavlja raznolikost morfologije terena koja pak pruža vizualnu i taktilnu kvalitetu visoke razine (nizanje prirodnih struktura uzvisina, usjeka, klifova, neposredan doživljaj mora, itd.) s povoljnom južnom orientacijom koja osigurava kvalitetnu cijelodnevnu insolaciju.

Prilog 3. Prirodna plaža, pogled na vrhove Mačjak i Šumljak



### **Geomorfološke, geološke i seizmičke značajke**

Otok Ugljan i Srednji kanal dio su srednjodalmatinskog kanalskog područja smještenog između Zadra i Dugog otoka. Imaju tipično dinaridsko pružanje sjeverozapad-jugoistok. Dužina otoka Ugljana je oko 20 km a širina varira između 2 i 4 km. Širina kanala u području zahvata je između 3 i 4 kilometra. Dubine dna kanala u najvećem dijelu su između 60 i 70 m.

U građi obalnog pojasa i podmorja obuhvaćenog ovom studijom prevladavaju naslage krede i kvartara. Osnovnu stijensku masu otoka Ugljana čine karbonati, prema Osnovnoj geološkoj karti list Zadar (Majcen et al., 1970; 1973) kredne starosti. Uz njih nalazimo i usku zonu foraminiferskih vapnenaca paleocensko - donje eocenske starosti.

Lokacija zahvata je na jugozapadnoj obali otoka Ugljana u Srednjem kanalu južno od rta Zaglav. Dubina središnjeg dijela kanala u blizini zahvata je preko 60 m, no u području uvale Prtljug i predviđenog zahvata morsko dno se od relativno zaravnjene obale blago spušta, pa je izobata od 50 m udaljena 500 do 700 m od obale. Sama

uvala Prtljug je pretpostavljeno fluviokrškog porijekla, te se morfologija uvale nastavlja i pod morem.

### **Morfologija i geologija dna lokacije**

Obala je građena od gornjokrednih (turonskih) čvrstih, dobro uslojenih vapnenaca s rudistima, debljine slojeva 20 do 120 cm. Nagib slojeva je prema obali ( $\sim 5\text{--}10^\circ$ ), te čini krilo blage antiklinale čija se os pruža duž vrhova Straža – Ščah - Sv. Mihovil. S druge strane, duž poluotoka Zaglav pruža se os sinklinale, sve dinarskog pravca pružanja (SZ-JI) (Majcen et al., 1970; 1973).

Područje lokacije, ispred jugozapadne obale otoka Ugljana, do sada, prema dostupnim podacima nije geološki istraživano.

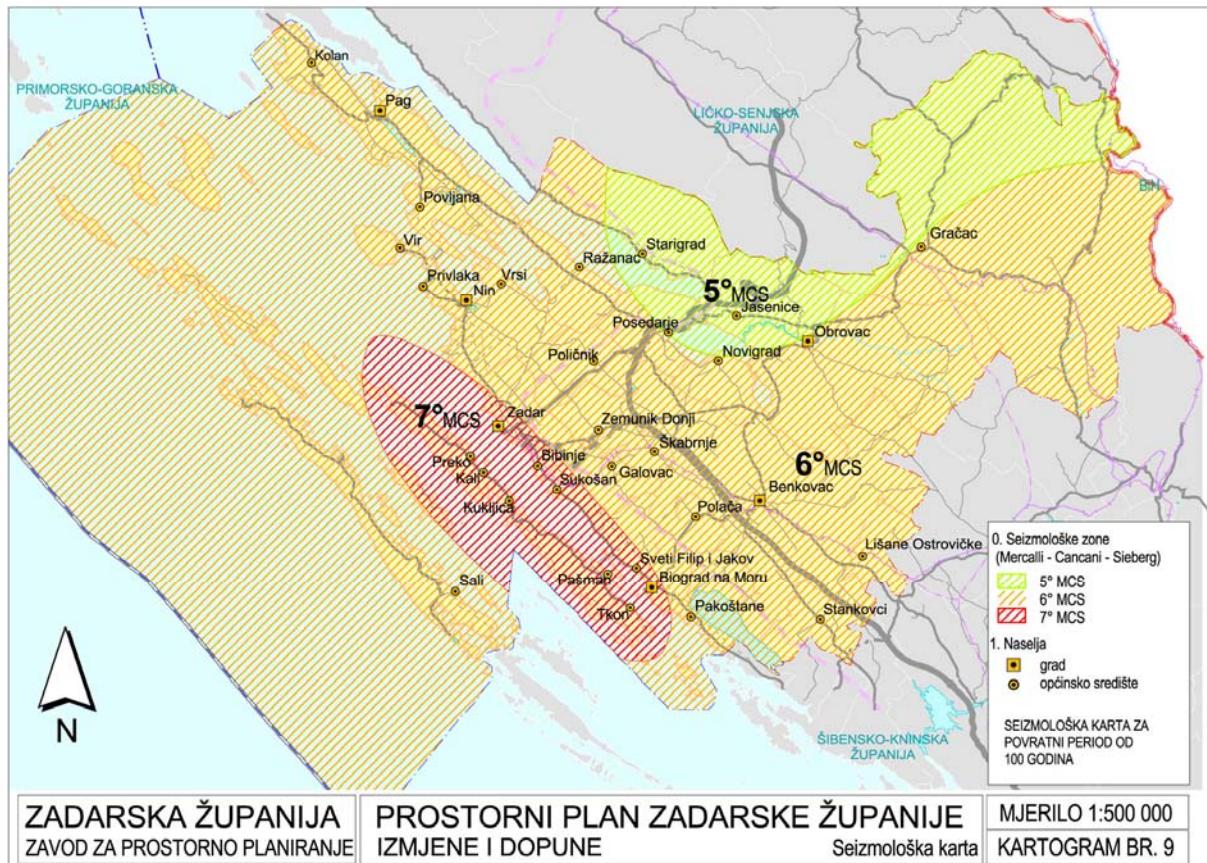
Morfologija dna istraživanog području pokazuje relativno zaravnjeno dno koje postupno tone prema jugozapadu. Morsko je dno sličnog nagiba kao obalni dio pa su njegovi nagibi vrlo malo te dosežu nekoliko stupnjeva. Ovakvo se dno pruža do dubine od oko 25 metara. U plitkom, morsko dno je kamenito, a već na nekoliko metara dubine djelomično je do potpuno pokriveno sedimentom. Sediment je grubi (pretežno organogeni) pijesak s vrlo malo sitnih čestica (mulja).

Debljina sedimenta je do desetak metara dubine vrlo mala, svega nekoliko centimetara. Nešto dublje sediment je deblji doseže i preko pola metra debljine. Nakon toga na dvadesetak metara dubine, gotovo cijelom dužinom pregledane obale, dno ima veći nagib, pa se dubina brzo povećeva do oko 3 8 m.

Još dublje, nagibi su ponovo smanjeni, a sedimentno je dno blago položeno u jugozapadnom smjeru. Aerofoto snimke i opažanja ronilaca ukazuju na razvedeni krški (dijelom i fluviokrški) reljef potopljen morem (plićine/uzvišenja, torrenti). Dno je u dubljem središnjem dijelu kanala zaravnjeno i prekriveno debljim slojevima terigenog i marinskog (pretežno organogenog) sedimenta u kojem ima sve više čestica mulja kako se ide prema sredini kanala.

Na seizmološkoj karti Zadarske županije (Prostorni plan Zadarske županije – „Službeni glasnik Zadarske županije“ br. 2/01, 6704, 2/05, 17/06) područje ove studije smješteno je u zonu od  $7^\circ$  MCS ljestvice (ostatak županije je u zonama potresa 5 i  $6^\circ$  MCS ljestvice povratnog perioda od 100 g), sve prema Kuk (1987). Intenzitet očitan s karte znači maksimalno zapažen stupanj na srednjim uvjetima tla u vremenu nastajanja potresa.

## Prilog 4. Prostorni plan Zadarske Županije – seizmološka karta



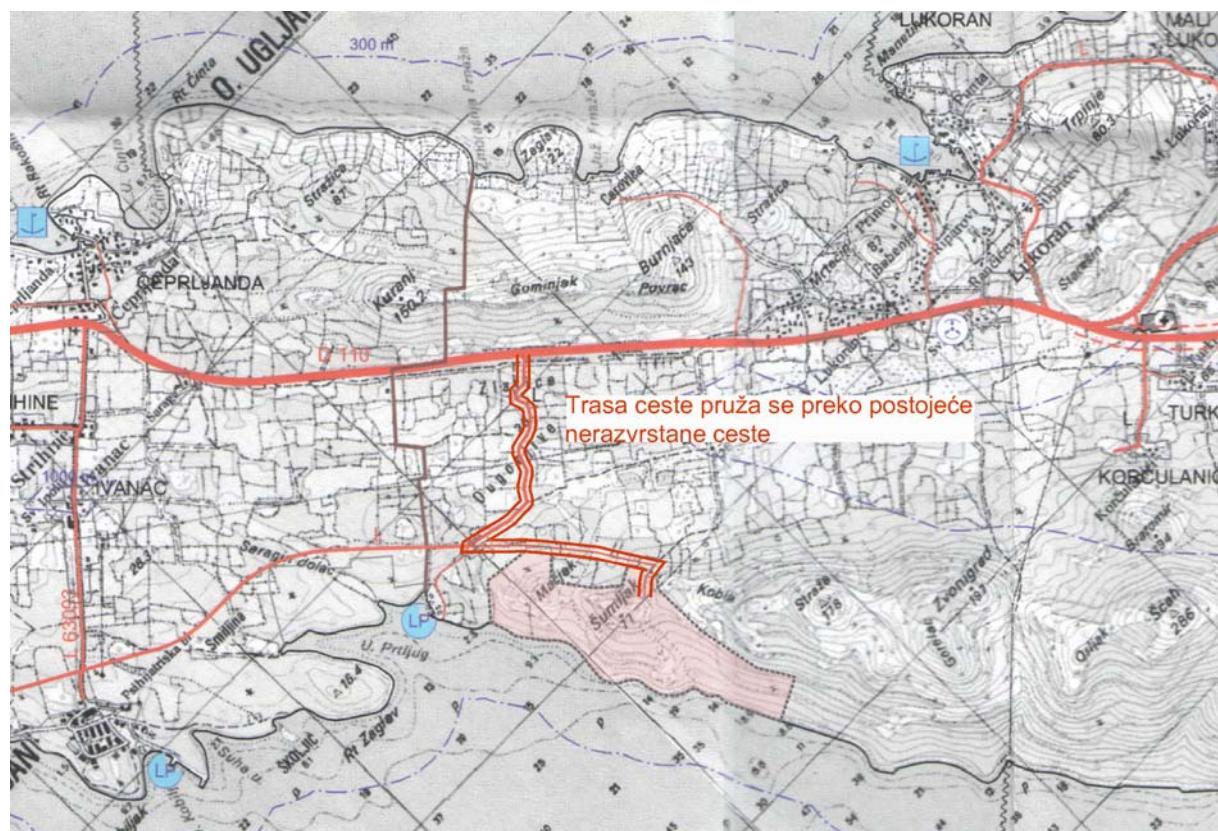
U svezi s objektivno ograničenim periodom promatranja najjači zapažen potres ne znači da će to biti i najjači koji se u tom području može dogoditi. Stoga je to seizmički potencijalno najaktivnije područje Zadarske županije (moguć potres VIII stupnja prema MCS ljestvici).

### 1.1.3. Infrastrukturna opremljenost

#### Promet

Glavni pristup zoni zasniva se na pristupnoj cesti ranga nerazvrstane ceste (u ukupnoj dužini od cca 2 km od raskrižja na državnoj cesti D110 do ulaska u zonu). Kvaliteta Trasa pristupne ceste je uglavnom na razini neuređenog makadamskog puta (do mjesta gdje se odvaja dio koji se produžuje do uvale Prtljug) dok je u dijelu koji vodi prema samoj zoni u potpunosti neuređenog profila.

Prilog 5. Prometna povezanost zone „Mačjak – Šumljak“ (izvadak iz PPUO Preko – „2. Infrastrukturni sustavi“)



Sama zona je u potpunosti neizgrađeno područje te osim pješačkih puteva – staza ne postoje drugi objekti prometnog tipa.

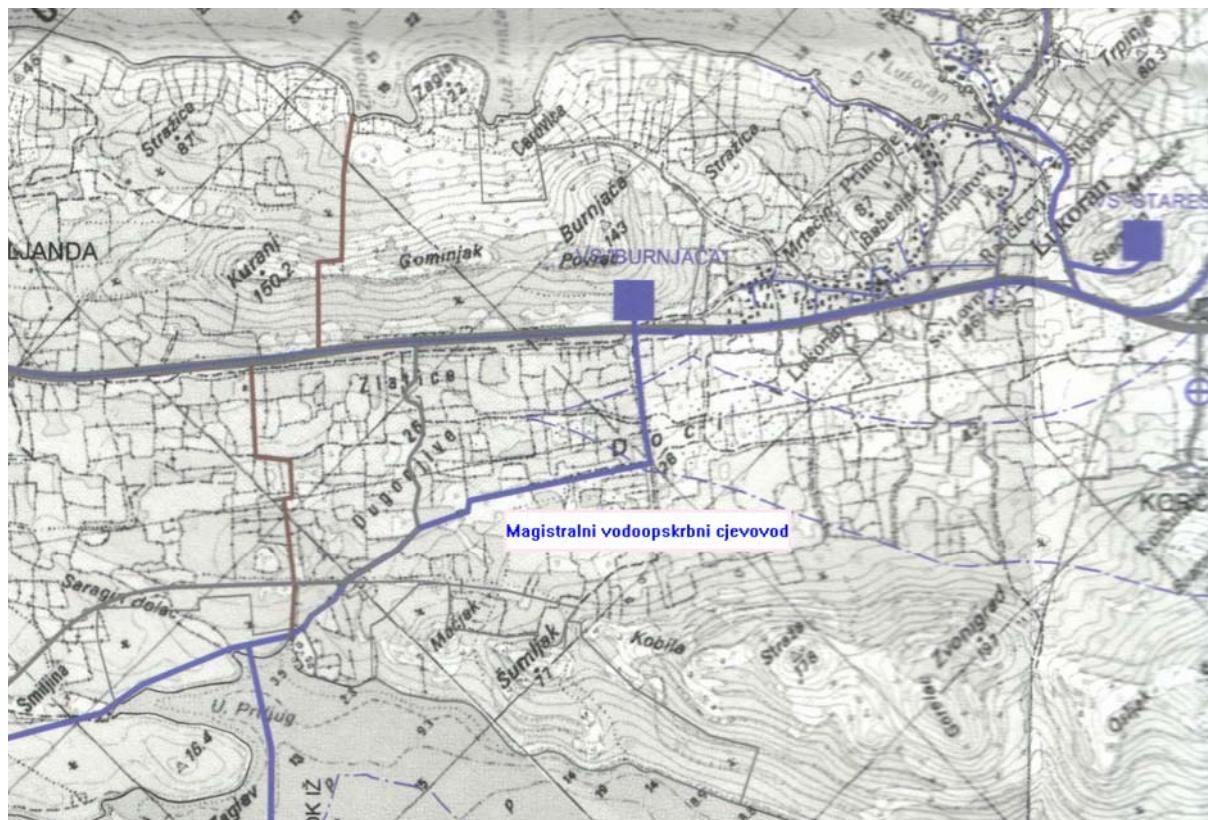
#### Vodoopskrba i odvodnja otpadnih voda

Analizom postojećeg stanja u sklopu kojeg je predmetno područje u potpunosti neizgrađeno može se konstatirati da ne postoji infrastruktura vodoopskrbne i kanalizacijske mreže. Drugim riječima, u postojećem stanju na predmetnom području planirane ugostiteljsko – turističke zone "Mačjak-Šumljak" nije izgrađen niti jedan infrastrukturni objekt vodovodne i kanalizacijske mreže.

Priklučenje predmetnog područja na sustav javne vodoopskrbe predviđa se na magistralni vodoopskrbni cjevovod koji se proteže od vodospreme "Burnjača" prema

uvale Prtljug. Postojeći cjevovod je položen izvan predmetne zone s njegove jugozapadne strane.

Prilog 6. Vodoopskrbne mreže u širem prostoru zone „Mačjak – Šumljak“ (izvadak iz PPUO Preko – „2. Infrastrukturni sustavi“)



Oborinske vode nekontrolirano otječu predmetnim područjem. Na čitavom području zone nema stalnih vodotoka. Dio pale oborine na većem dijelu predmetnog područja slobodno otječe prema obalnom pojusu, dok se dio zadržava u manjim depresijama i udolinama te ponire u podzemlje i isparava. Plitko površinsko otjecanje kišnog dotoka mjestimično se formira u koncentrirane tokove čija su plića korita u sušnim mjesecima potpuno suha (bez vode).

## Pošta i telekomunikacije

Općina Preko je pokrivena poštanskim sustavom, sa jedinicama poštanske mreže u naselju Preko, Lukoran, Ugljan i Sestrunj.

Telefonski komunikacijski sustav je uklopljen u državni i međunarodni sustav preko centrale Split-mreža Zadar. Automatske telefonske centralne nalaze se u mjestima Preko, Sutomišćica, Lukoran, Ugljan, Rivanj i Sestrunj.

Svjetlovodni podmorski kabel položen je od Zadra do mjesta Preko.

Mreža komutacijskih čvorova u nepokretnoj mreži na području obuhvata ne postoji. Glavni magistralni telekomunikacijski vod prolazi pojasom državne ceste D110 sjevernije od zone obuhvata.

## Elektroenergetika

Prostornim planom Zadarske županije u razdoblju do 2020. godine kao glavni razvojni cilj elektroenergetskog sustava Zadarske županije je i izgradnja nove transformatorske stanice 110/10(20)kV Kukljica te podmorski kabelski vod 110kV od TS 110/10(20)kV Zadar istok do TS 110/10(20)kV Kukljica .

U bližem području obuhvata postoji 35kV dalekovod koji prolazi preko otoka Ugljana iz TS 35/10(20)kV Ugljan, te 10kV dalekovodi duž otoka Ugljana .

Unutar zone obuhvata ne postoji izgrađena elektroopskrbna mreža.

Elektroenergetski nadzemni vod 10kV koji prolazi između državne ceste D110 i sjeverne granice zone obuhvata služi za napajanje električnom energijom otočnih mjesta i nema značajnije rezerve u snazi za opskrbu električnom energijom zone obuhvata.

Prilog 7. Mreža elektroopskrbe u širem prostoru zone „Mačjak – Šumljak“ (izvadak iz PPUO Preko – „2. Infrastrukturni sustavi“)



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

U zoni obuhvata nema posebnih prirodnih, ambijentalnih ili kulturno povijesnih cjelina koje su zaštićene. Usprkos prethodno navedenom potrebno je ustvrditi da cijeli prostor sadrži značajnije ambijentalne pa čak i pojedinačne prirodne i geološke posebnosti koji doprinose kvaliteti okoliša.

Cijeli zahvat nalazi se na krškom području, te time predstavlja krški ekološki sustav (NN 70/05 – čl. 46.). Svi krški ekološki sustavi predstavljaju prirodne vrijednosti međunarodnog značenja.

Posebno vrijedne i vizualno značajne prirodne formacije predstavljaju vrhovi „Mačjak“ i „Šumljak“ koji su obrasli makijom crnike i crnog jasena, te bušikom pršljenaste resike i kretskog bušinca. Kao što je i predviđeno Prostornim planom uređenja Općine Preko, ove površine treba ostaviti kao zelene zone u kojima se preporučuje ostavljanje autohotne vegetacije.

Prilog 8. Prirodna obala i akvatorij



### **1.1.5. Obveze iz planova šireg područja**

Vrijednost i osjetljivost obalnog područja mora utvrđena je i naglašena Strategijom i Programom prostornog uređenja Republike Hrvatske uz obvezu da se isto područje zaštiti i posebnim propisom koji je donošenjem Uredbe o uređenju i zaštiti zaštićenog obalnog područja mora (NN 128/04) odredio načine i uvjete gradnje u ovom pojasu.

Uredba kao osnovni propis koji je potrebno primjenjivati prilikom planiranja zahvata u obalnom području uvjetovala je usklađenje prostornih planova viših razina (Županijskog i Općinskog) s propisanim uvjetima i pravilima postupanju ZOP-u.

Jedna od glavnih obveza koju su ustvrdili planovi širih područja jest obveza izrade detaljnije urbanističke dokumentacije posebice za zone izdvojenih namjena. U pravilu su utvrđene obveze izrade urbanističkih planova dok je obveza izrade detaljnih planova uvjetovana kroz rang urbanističkih planova ili drugim posebnim propisima.

#### **Strategija prostornog razvoja Republike Hrvatske**

(Donesena na sjednici Sabora RH 27. lipnja 1997. g.)

#### **Program prostornog uređenja Republike Hrvatske**

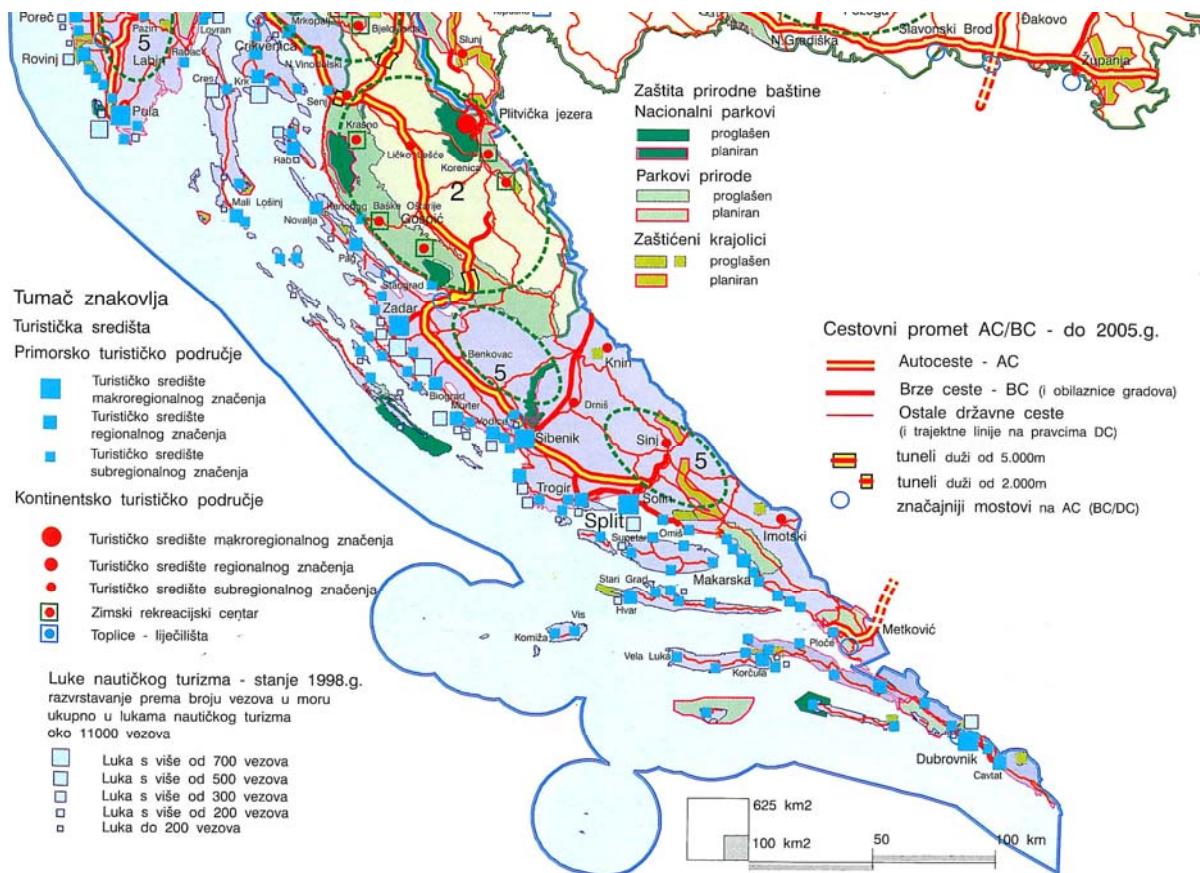
(Donesen na sjednici sabora RH 7. svibnja 1999., (NN 50/99)

Strategija prostornog razvoja i Program prostornog uređenja Republike Hrvatske – predstavljaju krovne dokumente državne razine kojima se određuju osnovne strateške i razvojne smjernice te utvrđuju posebnosti prostora obzirom na kontekst cijelokupnog teritorije Republike Hrvatske.

Osnovne smjernice uređenja šireg prostora mogu se sažeti sljedećim osnovnim ciljevima i usmjeranjem prostornog razvoja: racionalno korištenje prostornih resursa, uvažavanje posebnosti i ekoloških obilježja prostora, razvijanje infrastrukturnih sustava, racionalno, učinkovito i održivo prostorno planiranje.

Planirana zona predstavlja manje turističko središte subregionalnog značenja u neposrednoj blizini većeg regionalnog središta – grada Zadra.

Prilog 9. Izvadak iz Programa prostornog uređenja RH – Turistička središta



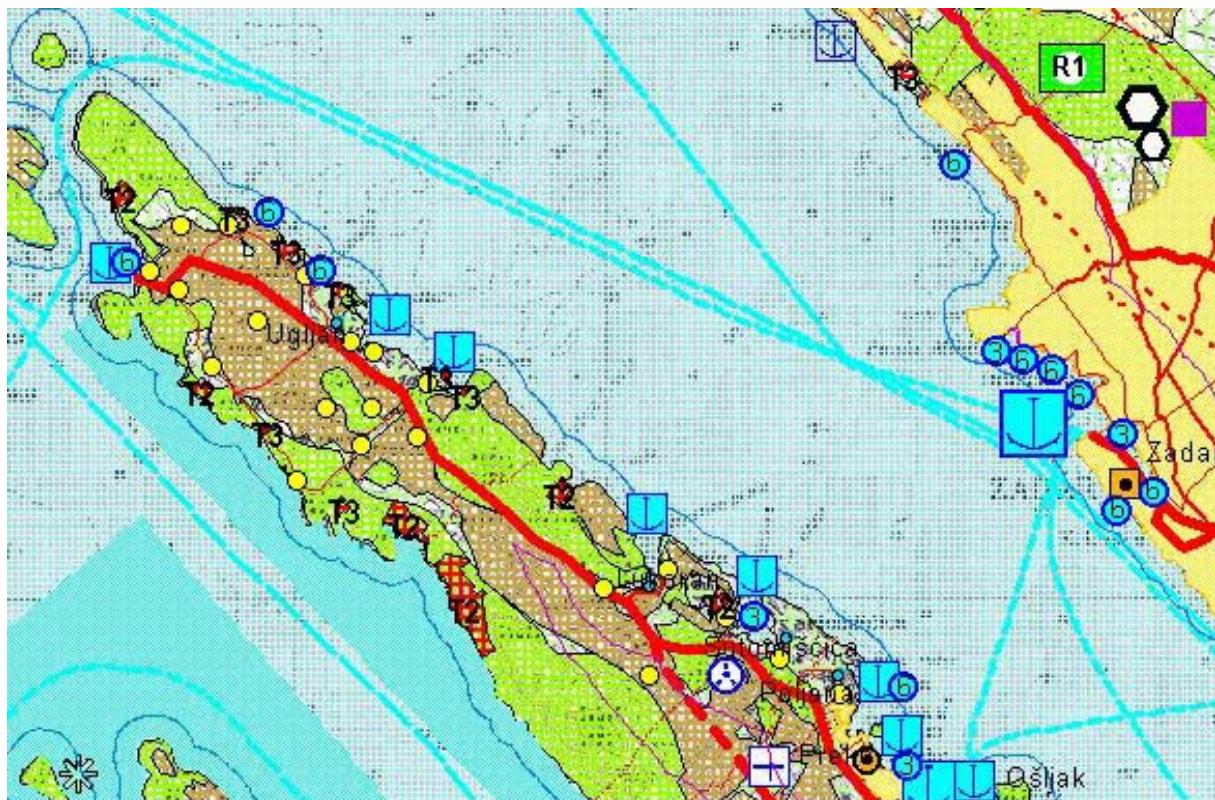
### Prostorni plan Zadarske Županije (Sl.gl. Zadarske Županije br.2/01, 6/04 i 17/06)

Prostornim planom Zadarske županije uređuje se prostorna struktura županijskog – regionalnog značenja te se postavljaju smjernice važne za izradu i usmjerjenje Planova užeg - lokalnog značenja u skladu s dokumentima najvišeg ranga – Strategijom i Programom prostornog uređenja Republike Hrvatske.

Glavne premise i polazišne osnove Županijskog plana mogu se sažeto prikazati kroz uspostavu sustava centralnih naselja (koji predstavlja osnovu budućeg ravnomjernog razvoja) i određivanjem glavnih strateških točaka razvoja od važnosti za županiju u što se naročito ubrajaju i ugostiteljsko – turističke zone među kojima je i zona na lokalitetu „Mačjak – Šumljak“.

Poseban naglasak daje se na otočne formacije unutar akvatorija zadarske županije u smislu potrebitosti očuvanja zatečenih prostornih vrijednosti, racionalnog pristupanja prostornom planiranju i obvezatne provedbe prostorno planske dokumentacije određene posebnim propisom kao i pridržavanje svih propisa relevantnih za planirane zahvate u prostoru.

Prilog 10. Izvadak iz PPŽ Zadarske županije – Korištenje i namjena prostora



#### Prostorni plan uređenja Općine Preko (Sl.gl. Općine Preko br. 4/05)

Zona ugostiteljsko – turističke namjene „Mačjak-Šumljak“ planirana je Prostornim planom Zadarske Županije te su njezine granice sukladno propisanim uvjetima i ograničenjima utvrđene i Prostornim planom uređenja općine Preko (Sl.gl. Općine Preko br. 4/05). U tekstuallnom dijelu Obrazloženja Plana definirani su osnovni pojmovi i uvjeti za planiranje sadržaja zone.

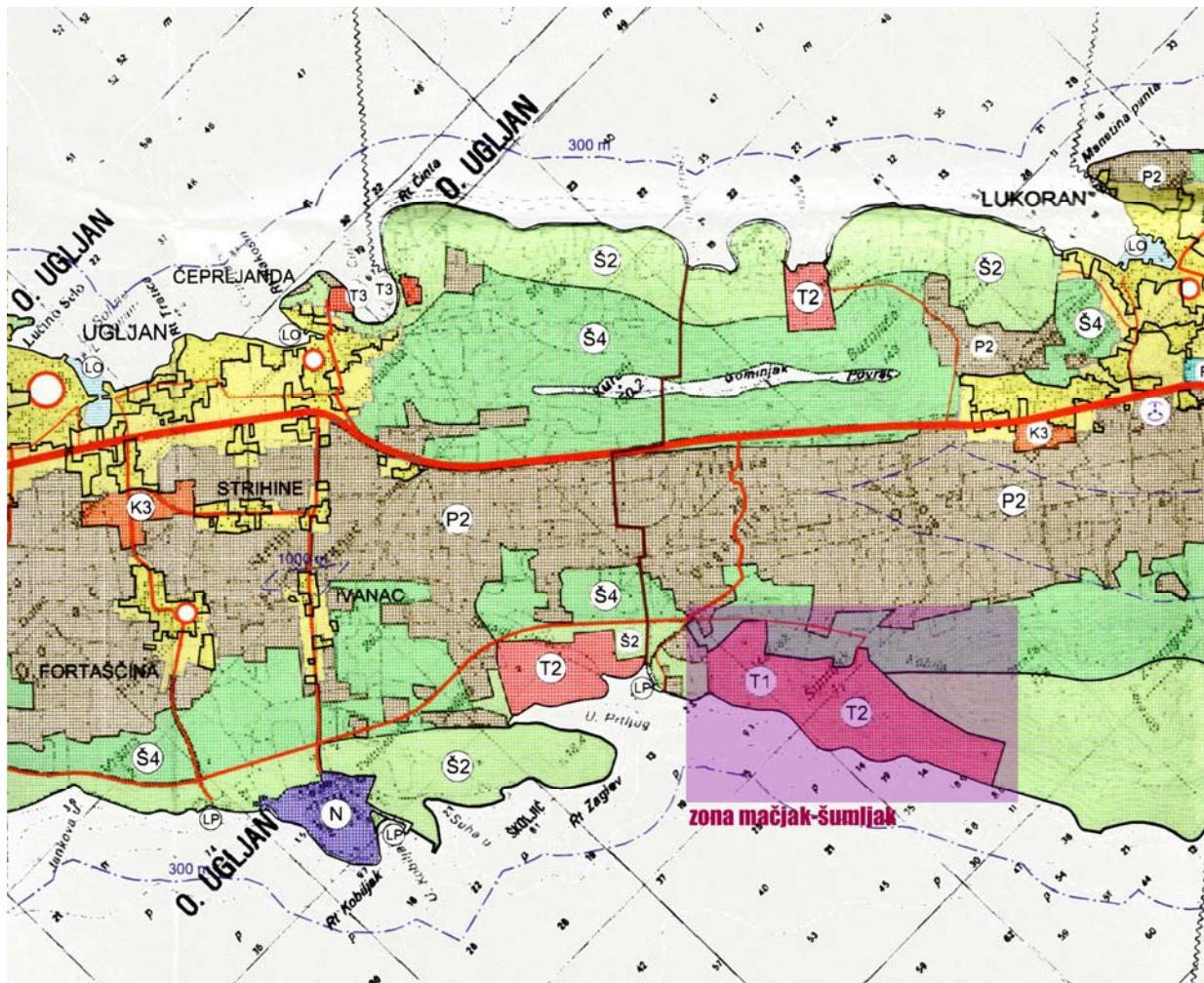
Člankom 15. provedbenih odredbi Plana definirani su kapaciteti i površina zone. Također je utvrđeno da zona predstavlja građevinu od važnosti za državu.

##### Članak 15.

Građevine od važnosti za Državu na području obuhvata ovog Plana su:

- državna cesta D110 sa postojećim i novim planiranim koridorom,
- planirani dalekovod 110 kV,
- županijska putnička (trajektna) luka Preko,
- sve luke posebne namjene: luke nautičkog turizma i sportske luke od 200 vezova na moru i više;
- magistralni vodovodni pravci (postojeći i planirani),
- sustavi i uređaji za pročišćavanje otpadnih voda pojedinih naselja ili grupe naselja,
- ugostiteljsko-turistička cjelina – zona Mačjak-Šumljak kapaciteta 2200 gostiju,
- ugostiteljsko-turističke cjeline površine 5 ha i više:
  - turističko naselje Mali Lukoran (5,0 ha),
  - turističko naselje Lukoran (Andrijalova gora) (6,0 ha),
  - turističko naselje u uvali Prtljug (15,0 ha),
  - turističko naselje Mulinje-Supetar (6,0 ha),
  - kamp Batalaža – sjever (5,0 ha),
  - turističko naselje Uvala Garma na otoku Sestrunj (5,0 ha).

Prilog 11.. Izvadak iz PPUO Preko – Korištenje i namjena površina



#### Članak 72.

Uvjeti za izradu detaljnije planske dokumentacije zona turističkih naselja i hotela:

- do 70% smještajnih i drugih objekata mogu imati, najviše tri nadzemne etaže, a ostali objekti mogu imati najviše dvije nadzemne etaže;
- podzemne etaže (podrum, podzemna garaža) su dozvoljene;
- visina objekta od tri nadzemne etaže može iznositi najviše 12,0 m, a od dvije etaže najviše 8,0 m;
- koeficijent izgrađenosť  $k_{ig}$  može iznositi najviše 0,3;
- koeficijent iskorištenosti  $k_{is}$  može iznositi najviše 0,8;
- unutar zone turističkog naselja Garma (Sestrunj) potrebno je osigurati potreban broj parkirnih mesta (PM) i to 1 PM na dvije smještajne jedinice, a unutar svih ostalih turističkih zona potrebno je osigurati 1 PM na jednu smještajnu jedinicu;
- najmanje 5% od ukupnog broja smještajnih jedinica, ne računajući eventualne smještajne jedinice kampa koji može biti u sklopu TN, trebaju imati osiguranu prisupačnost osobama smanjene pokretljivosti;
- smještajna građevina može se planirati samo izvan pojasa od najmanje 100 m od obalne crte,
- najmanje 40% građevne čestice mora se urediti sa parkovnim autohtonim nasadima i prirodnim zelenilom,
- uz obalni pojaz se može planirati uredena i/ili prirodna plaža;
- potrebno je respektirati postojeće poljske putove i mocije kao naslike pukog graditeljstva, dopuštene su samo manje korekcije radi odvijanja prometa;
- dozvoljava se izgradnja priveza s jasno definiranim javnim prostorom, kapaciteta do 20% ukupnog smještajnog kapaciteta turističke zone, ali ne više od 200 vezova, izgrađenost javnog prostora luke 10%, sa mogućim sadržajima u luci: ugostiteljstvo, trgovine, usluge, sportski i parkovno-rekreacijski sadržaji, za slijedeća GP turističko-ugostiteljske namjene: Lukoran, Mačjak-Šumljak, Mulinje, Ljoka, Prtljug i Uvala Garma.

#### Članak 73.

Posebni uvjeti za izradu detaljnije planske dokumentacije turističke zone Mačjak-Šumljak (hoteli i turističko naselje), uz uvjete iz prethodnog članka 71.:

- jedna prostorna cjelina unutar građevinskog područja turističke zone Mačjak-Šumljak ne može biti veća od 15 ha;
- pojedine prostorne cjeline moraju biti odvojene širim pojasmom zelenila odnosno pojasmom prirodnog autohtonog pejsaža (min. 80-100 m), a mogu biti povezane pješačkim i kolnim putevima;

- nije dozvoljena nikakva izgradnja na vrhovima brda Mačjak i Šumljak, i to na vrhu Mačjak iznad A.K. 40 m, a na vrhu Šumljak iznad A.K. 60 m;
- kod hotela 20% tlocrtnje površine pod objektom može imati katnost četiri nadzemne etaže (Po)+Pr+3 sa visinom vijenca do 13,5 m, a preostali dio objekta tri nadzemne etaže (Po)+Pr+2 sa visinom vijenca do 12 m;
- cijelokupna turistička zona mora imati jedinstvenu upravu.

Člankom 72. i 73. definirane su minimalne i maksimalne vrijednosti urbanističkih pokazatelja (visine i katnost, koeficijenti izgrađenosti i iskorištenosti). Također je naglašena zabrana gradnje u zonama vrhova brda.

#### Članak 103.

Osim luka navedenih u tablici iz članka 102. ovih Odredbi, dozvoljava se izgradnja priveza uz obalu ispred slijedećih ugostiteljsko-turističkih zona: Mačjak-Šumljak, Prtljug, Moline, Ljoka i Uvala Garma; kapaciteta do 20% ukupnog smještajnog kapaciteta turističke zone, ali ne više od 200 vezova.

Privez iz stavka 1. ovog članka se mora planirati u sklopu UPU-a pojedinog GP-a ugostiteljsko-turističke namjene.

Člankom 103. omogućeno je planiranje sadržaja u moru – priveza te njihovih kapaciteta. Obzirom da prema planiranom broju ležajeva (na 2200 planiranih ležajeva broj priveza iznosio bi 440) zone Mačjak – Šumljak kapacitet premašuje maksimalnu vrijednost definiranu odredbom primjeniti će se ukupni broj od 200 priveza.

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

S gospodarskog i prostornog aspekta moguće je ustvrditi da ugostiteljsko – turistička zona „Mačjak – Šumljak“ nudi visoke razvojne mogućnosti. Prvenstveno se ove mogućnosti ogledaju u prostornim kvalitetama (ljepota obale i okoliša, raznolikost morfologije terena), mogućnošću opremanja zone komunalnom i prometnom infrastrukturom te isto tako i mogućnostima pristupa kako iz unutrašnjeg dijela otoka tako i sa morskog dijela.

Sama zona predstavlja novoplanirano, neizgrađeno i kao takvo nenaseljeno područje pa će elementi demografskih pokazatelja prvenstveno biti u domeni socioekonomskog značenja i tipa. Najvažnije značenje ovih utjecaja ogledati će se u potrebi dolaska nove radne snage (iz okolnih mjesta Općine ali vjerojatno iz drugih središta Županije) što će inidrektno implicirati povećanje broja povremenih stanovnika na području općine Preko. Direktne implikacije od značenja za samu zonu biti će organizacijskog tipa - smještaja određenog broja djelatnika pokraj predviđenih smještajnih kapaciteta zone što u krajnosti znači i ukupno povećanje kapaciteta zone (formalno ne u broju smještajnih kapaciteta).

Ograničenja u smislu provedivosti zahvata unutar zone potrebno je diferencirati na dvije osnovne razine: prostorna i funkcionalna ograničenja koja su proizašla iz zatečenog stanja i posebnosti morfologije zone te ograničenja proizašla iz uvjeta propisanih prostornom dokumentacijom šire razine obuhvata (PPUO Preko).

Morfološke posebnosti kao što su nagibi terena, promjenjivost biljnog pokrova i pojedinačne točke od posebnih vrijednosti (u smislu biljnog i zemljjanog pokrova), kvaliteta i struktura nosivog tla, strukture i značajke krševitih formacija s većim promjenama u visinama (klifovi) predstavljaju ograničenja koja je potrebno uvažavati prilikom detaljnije razrade rješenja. Nabrojana ograničenja potrebno je razmatrati i u

svezi s vizurnim značajkama prostora (prvenstveno se ovdje misli na sagledivost zone iz vizure mora) koje mogu utjecati na organizaciju sadržaja i elemenata zona (kao npr. prometnice, visine objekata i njihova dispozicija u krajoliku).

Uvjeti propisani prostornom dokumentacijom šire razine obuhvata opisuju i uvjetuju osnovne planske pokazatelje koje je potrebno principijelno primjenjivati uz mogućnost i strožeg tumačenja nekih vrijednosti. Konačne vrijednosti odnosno one koje će biti primjenjene prilikom uspostavljanja urbanih pravila kroz nivo urbanističkog plana uređenja biti će prilagođene u smislu dodatnih pojašnjenja pojedinačnih uvjeta i njihove uže (strože) definicije.

## 2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

### 2.1. Ciljevi prostornog uređenja općinskog značaja

#### 2.1.1. Demografski razvoj

Demografske značajke šireg prostornog okruženja potrebno je podsticati u pozitivnom smislu i to otvaranjem novih radnih mjesta, izgradnjom i osuvremenjavanjem postojećih sadržaja. Realizacijom ugostiteljsko –turističke zone „Mačjak –Šumljak“ stvaraju se preduvjeti za značajniji priliv radno sposobnog stanovništva ali i zadržavanje mladog lokalnog stanovništva na otoku nudeći alternativne razvojne mogućnosti zaposlenja uz poboljšanje standarda življenja.

Potrebno je što kvalitetnijim i nadasve planerskim pristupom u sljedećem vremenskom ciklusu omogućiti zahvate u smislu realizacije i provedivosti čime će se podsticati u pozitivnom smislu demografske razvojne pokazatelje.

Kako je prostor općine Preko zapravo u funkcionalnom smislu postao 'predgrađem' visoko urbanizirane zadarske regije potrebno je kroz ponudu sadržaja koji intenziviraju odnosno čak i iziskuju stalni boravak lokalnog življa na otoku postići će se prvi preduvjeti za daljnji još intenzivniji demografski razvoj. Sadržaji koji se u prostornom smislu nude trebaju nadograđivati i okolnu infrastruktru kao i nuditi nove razvojne opcije.

#### 2.1.2. Odabir prostorne i gospodarske strukture

Prostorna razvojna struktura na nivou Općine treba nuditi fleksibilne mogućnosti razvoja (utvrđene kroz PPUO Preko) koje će kroz razradu detaljnijom prostornom i projektnom dokumentacijom pružiti solidnu bazu za nastavak početnih ulaganja. Prostorna struktura treba saživjeti u svezi s gospodarskim trendovima i prepoznavanju stvarnih prostornih mogućnosti, tzv. održivom razvojnom politikom kojom se okoliš i reursi slobodnim površinama zemlje, mora upravlja racionalno i u skladu s zakonskim i podzakonskim propisima.

Budući da se radio o otočnom području naglasak je racionalnom i pozitivnom sagledavanju i primjeni postojećih resursa te težnji da se u slijedećem planskom ciklusu kroz poštivanje i donošenje novih smjernica ili korekciju starih uspostavlja sustav kontrolirane nadogradnje i opće kvalitete.

Veličinom i značajem ugostiteljsko – turistička zona „Mačjak – Šumljak“ predstavlja centralnu zonu te u tom smislu opremanje zone, njezine prostorne i tehnološke značajke trebaju nuditi polazišnu osnovu razvoja ostalih sadržaja u Općini.

### **2.1.3. Prometna i komunalna infrastruktura**

#### **Prometni sustav**

Uređenje i izgradnja sustava prometnica šireg obuhvata (od priključka s državnom cestom D110 do mjesta ulaska u zonu) pretpostavlja polaznu osnovu za planiranje sustava prometa unutar obuhvata zone.

Ovaj rang prometnica koje prema kategorizaciji spadaju u nerazvrstane ceste realizacijom trase prema zoni „Mačjak – Šumljak“ i dalje prema uvali Prtljug i lokalnoj cesti L63093 uspostaviti će novi sustav prometa u ovom dijelu Općine a s time i preduvjete za prelazak u rang lokalne prometnice.

Prometna mreža unutar zone u širem prometnom sustavu Općine predstavljati će internu mrežu nerazvrstanih prometnica. Mjesto priključka na sustav lokalnih cesta planirati će se na najpovoljnijem mjestu ulaska.

Prilikom određivanja mjeseta priključka zone treba uzeti u obzir niz faktora kao što su braz pristupačnost svim dijelovima zone, optimiziranost prometne mreže, mogućnost etapne realizacije.

Osnovni kriteriji koje će biti potrebno zadovoljiti prilikom postavljanja trase mogu se sažeto prikazati u sljedećim točkama:

- ulaz u zonu postaviti što je moguće optimalnije u odnosu na cijelokupnu zonu odnosno što je bliže težištu zone,
- parkirališna mjesta rješavati u koridoru prometnice i unutar zone,
- prometnu mrežu strukturirati prema važnosti,
- planirane prometnice trebaju optimalno opsluživati sve zone,
- planirani koridori funkcionalno trebaju omogućiti provođenje instalacijskih vodova

#### **Telekomunikacije**

Telekomunikacijska mreža treba kao osnovni cilj omogućiti pristupačnost prema glavnom sustavu otoka (centrale Preko) i dalje prema kopnu (Zadar- Split). Planiranje sustava treba provesti sukladno aktualnim normama i mogućnostima uz pretpostavku stalne nadogradnje i proširenja resursa.

Obzirom na već poodmakli proces digitalizacije komutacijskih sustava u napokretnoj mreži, na području ugoditeljko-turističke zone Mačjak-Šumljak, predlaže se planiranje digitalne pretplatničke TK mreže.

#### **Elektroopskrba**

Daljnja razrada elektroopskrbne mreže zone obuhvata provesti će se u okviru prostorno-planskih dokumenata niže razine (detaljni plan uređenja), kojima će se definirati i neophodna proširenja 20(10) kV mreže i TS 10(20)/0,4 kV uključivo i NN 0,4 kV mrežu.

Takvim sagledavanjem distribucijskog dijela energetskog sustava (razina 0,4 kV i 20(10) kV), koja nije predmetom ovog razmatranja Plana, treba osigurati kvalitetnu opskrbu električnom energijom građevina u svim djelovima zone obuhvata .

### **Vodoopskrba i odvodnja**

Izgradnja instalacija vodoopskrbne i kanalizacijske mreže neophodna je radi planirane namjene turističko-ugostiteljske zone "Mačjak-Šumljak".

Pri postavljanju mreže instalacija mora se zadovoljiti cjelovitost sustava kojom će se pokriti cjelokupna zona te omogućiti njezin etapni razvoj. Instalacije moraju biti u funkciji planiranog prostora te usklađene s ostalim komunalnim objektima (prometnice, struja, telefon i sl.). Instalacije čija je izgradnja predviđena u prvim etapama moraju zadovoljiti sve buduće potrebe do potpune izgrađenosti i uređenosti zone. Dimenzije svih instalacija i pratećih objekata moraju biti usklađene s planiranim tipom turističko-ugostiteljske djelatnosti.

Vodoopskrbni sustav zone planirano je povezati s magistralnim vodoopskrbnim cjevovodom koji je položen od vodospreme "Burnjača" prema uvali Prtljug. Odabrani profili cjevovoda i njihov razmještaj u prostoru moraju osigurati jednostavno priključivanje svih objekata, zadovoljenje svih tehnoloških i sanitarnih potreba te osiguranje protupožarne zaštite u svim točkama zone. Pri tome je također potrebno voditi računa da odabранo rješenje ne postane limitirajući faktor planiranog razvoja zone.

Budući da je planirani smještajni kapacitet zone značajan u pogledu budući potreba za vodom potrebno je pretpostaviti i predvidjeti alternativne mogućnosti dobijanja čiste vode (putem procesa desalinizacije).

U cilju zaštite okoliša, instalacije javne odvodnje, kako otpadnih tako i oborinskih voda moraju biti odabrane i smještene u skladu s tehničkim i higijenskim standardima. Također, njihov odabir s ekonomskog i tehničko-tehnološkog aspekta mora biti takav da se maksimalno iskoristi prirodna konfiguracija terena kako bi troškovi izgradnje te kasnijeg pogona i održavanja bili što manji i isplativiji.

Sustav odvodnje planirat će se kao potpuno razdjelni sustav, tj. izgradit će se dva zasebna sustava odvodnje. U sklopu takve koncepcije vršit će se zasebno sakupljanje, transport i pročišćavanje fekalnih otpadnih voda u odnosu na oborinske vode.

More se usvaja kao konačni prijemnik sakupljenih otpadnih voda (fekalnih i oborinskih).

Izgradnjom sustava fekalne odvodnje potrebno je prikupiti otpadne vode generirane u sklopu svih turističko-ugostiteljskih i športsko-rekreativskih objekata te ih transportirati

na uređaj za pročišćavanje otpadnih voda zone Mačjak-Šumljak. Kako bi se osigurali normalni pogonski uvjeti tečenja otpadne vode prema lokaciji uređaja za pročišćavanje neminovna je potreba za interpolacijom odgovarajućeg broja manjih crpnih stanica s pripadnim tlačnim cjevovodima.

Koncepciju uređaja s tehnologijom pročišćavanja fekalnih otpadnih voda potrebno je odabrati u skladu sa zadovoljenjem zakonskih odredbi i propisa u pogledu osiguranja odgovarajuće kakvoće efluenta i postizanja graničnih vrijednosti pojedinih pokazatelja kakvoće mora na rubu branjene zone u pojasu 300 m udaljenom od obalne linije (pojas predviđen za kupanje i rekreativnu aktivnost).

Neovisno o eventualnom usvajanju etapne izgradnje sustava fekalne odvodnje, već se u prvim etapama predviđa cjelovita izgradnja uređaja za pročišćavanje. Cjelokupni uređaj za pročišćavanje predviđa se natkriti kako bi se u što je moguće većoj mjeri smanjili potencijalni rizici širenja neugodnih mirisa.

Podmorski preljev s krajnjim difuzorskim dijelom, kao posljednji element razmatranog sustava fekalne odvodnje, potrebno je položiti na minimalnoj udaljenosti 300 m od obalne linije.

Cilj izgradnje oborinske kanalizacije je što brže odvođenje oborinskih voda s područja zone u prirodni prijemnik – more. Kao i kod fekalne, sustav oborinske odvodnje potrebno je koncipirati uz maksimalno iskorištavanje prirodne konfiguracije terena.

Kako su oborinskom odvodnjom obuhvaćene uglavnom sve utvrđene površine predmetne zone, oborinske vode je prije njihovog ispuštanja u more potrebno prema ustaljenoj praksi podvrgnuti odgovarajućem obliku predtretmana tj. separaciji eventualnih ulja, masti ili čestica pijeska.

#### **2.1.4. Očuvanje prostornih posebnosti naselja odnosno dijela naselja**

Zona ugostiteljsko – turističke namjene „Mačjak – Šumljak“ prema prostorno planskoj definiciji predstavlja izdvojeno građevinsko područje naselja te zapravo predstavlja novoplaniranu, neizgrađenu zonu.

Njezino značenje potrebo je opravdati kvalitetnom transformacijom neuređenog, prirodnog zemljišta kroz nuđenje komparativnih prostornih kvaliteta (hortikulturnog uređenja, slbodnih površina, parkova, itd.).

Ponuđena kvaliteta prostora treba sudjelovati i indirektno unaprijediti šire područje Općine uspostavljajući zapravo novi atraktivni punkt ili mjesto odmora.

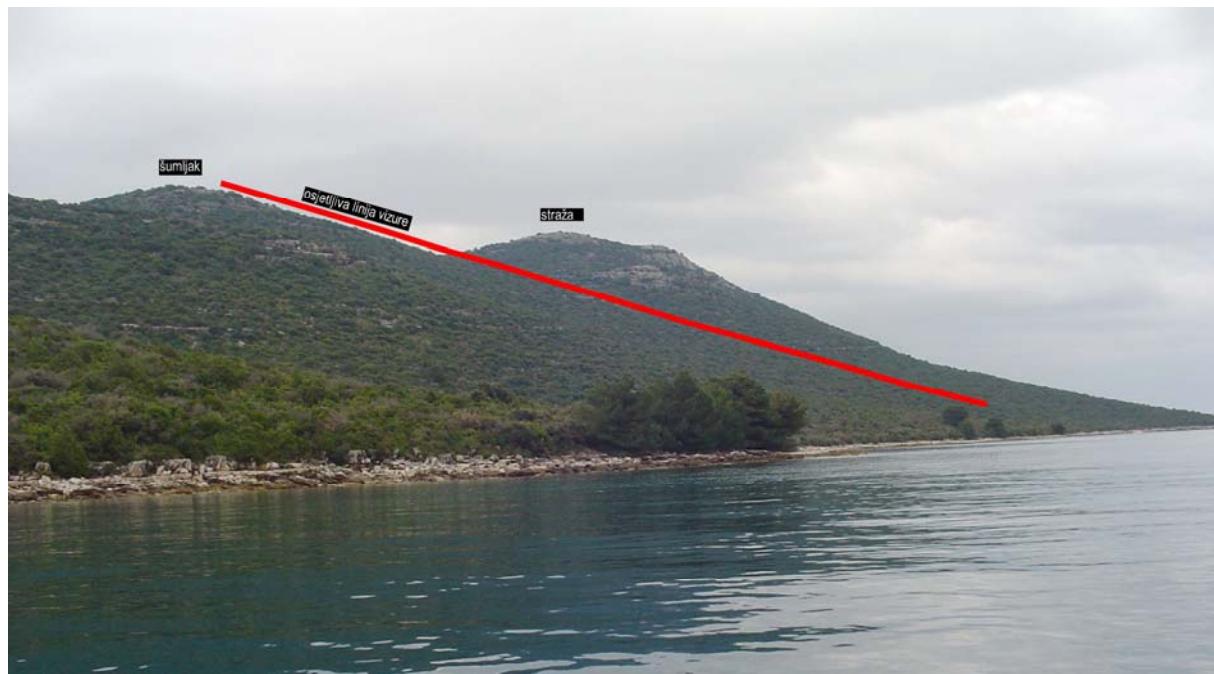
## 2.2. Ciljevi prostornog uređenja ugostiteljsko – turističke zone „Mačjak – Šumljak“

### 2.2.1. Racionalno korištenje i zaštita prostora

Racionalno korištenje i zaštita prostora predstavljaju osnovne preduvjete kod pristupanja bilo kojoj vrsti zahvata na prostoru zone. Iako prostorno planskom dokumentacijom šireg područja nije posebno naglašena vrijednost prirodnih obilježja na ovom području niti su evidentirani ostaci arheološke baštine ovim Planom propisati će se uvjeti i načini gradnje što će se posebno odnositi na komunalno i infrastrukturno opremanje zone, strukturiranje i osmišljavanje izgrađenih dijelova u odnosu na postojeći prirodni okoliš.

Što se pak tiče samog procesa građenja i opremanja zone kako bi se što više smanjio 'efekt' nagle promjene cijelokupne strukture okoliša potrebno je razmotriti mogućnost etapne i postupne realizacije kompleksa.

Prilog 12. Prirodna ograničenja - zona „Mačjak – Šumljak“





Veličina zone (cca 40 ha) predstavlja značajnu površinu koja tehnološki mora biti kvalitetno opskrbljena (prometno, infrastrukturno) ali i planirana na način da se omogućuje racionalno gospodarenje postojećim zelenim fondom kao i novo planiranim zelenim uređenim površinama.

Primarni cilj jest ostvarivanje uporabljivog racionalnog sustava navodnjavanja i pročišćavanja otpadnih voda. Ovo rješenje treba nuditi optimiziranu varijantu i balans između potrošene energije kroz sustav navodnjavanja i efekta dobijenog istim.

## **2.2.2. Unapređenje uređenja naselja i komunalne infrastrukture**

Planirana zona „Mačjak – Šumljak“ u cijelosti predstavlja neuređenu i infrastrukturno neopremljenu površinu.

Nuždno je stoga novoplanirane sadržaje komunalne i prometne infrastrukture planirati dugoročno u smislu fiksibilnosti nadogradnje i modernizacije ovisno o mogućnostima i potrebama zone. Planirani sustavi trebaju omogućiti određenu rezervu u resursima.

### 3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

#### 3.1. Program gradnje i uređenja prostora

Prostornim planom Općine Preko utvrđen je maksimalni kapacitet zone u smislu broja ležaja koji iznosi 2200 ležaja. Osnovni smještajni kapaciteti organizirani su obzirom kroz dvije osnovne smještajne grupe i to: tipa vila i glavnog hotelskog objekta (cca 500 ležaja) iz čega načelno proizlazi oblik i forma detaljnijeg zoninga.

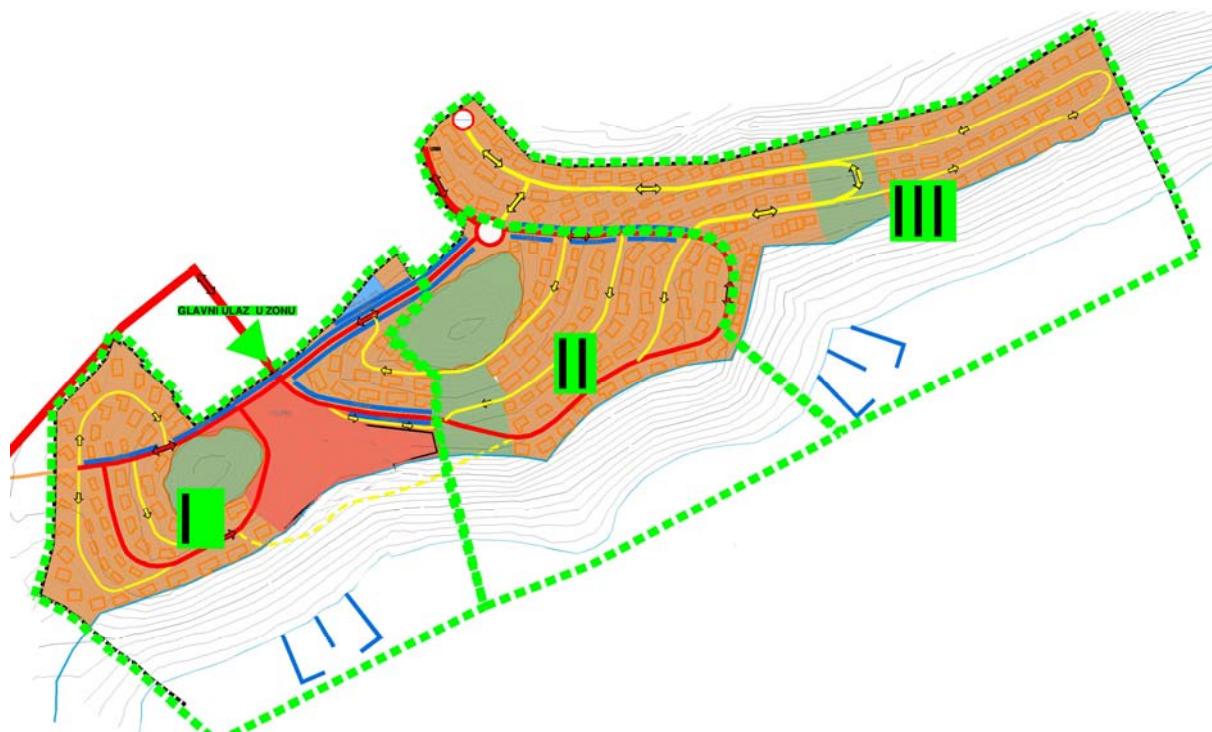
Budući da se radi o značajnijoj površini tako i provedivost i planiranje zahvata iziskuje postepeno i etapno planiranje realizacije.

Prostorno i funkcionalno zona je podijeljena u tri osnovne cjeline od koja svaka površinom iznosi približno 15 ha (obveza iz PPUO Preko).

Zone su međusobno odijeljene pojasevima zelenila širine 10 – 15 metara koji služe i kao glavne pješačke komunikacije prema moru uz smještanje dodatnih sadržaja vezanih uz formiranje odmorišta, manjih informacijskih punktova itd... Pojasevi slobodnog zelenila ujedno zadovoljavaju svojom funkcijom i kao glavne zone evakuacije u slučaju prirodnih katastrofa.

Iz ovakve osnovne funkcionalne podjele načelno proizlazi podijela faznosti gradnje (prikazana na sljedećoj shemi – etapnost realizacije zone „Mačjak – Šumljak“).

Prilog 13. Etapnost realizacije zone „Mačjak – Šumljak“



Prometni i infrastrukturni sustavi predstavljaju osnovu ili 'kostur' zone te je njihovom definicijom uspostavljena detaljnija podijela glavnih zona na manje funkcionalne

jedinice. Svi sustavi planiraju se optimalno što znači s mogućnošću kasnije logične nadogradnje i trenutnog zadovoljenja svih potreba zone.

Paralelno s procesom realizacije planiranih objekata i infrastrukturnih sustava provoditi će se projekt ozelenjavanja, hortikulturnog uređenja i zaštite 'in situ' evidentiranih vrijednih elemenata prirodne i kulturne baštine.

Prvu fazu realizacije zone predstavlja funkcionalna jedinica s oznakom „I“ neposredno vezana na ulaz u zonu (veza buduće lokalne prometnice do ulaska u zonu) čime ujedno predstavlja i glavnu reprezentativnu cjelinu u odnosu na cijelu zonu.

Glavnu građevinu ove zone predstavlja hotelski objekt koji zauzima značajniju površinu u odnosu na pojedinačne objekte vila. Veličina ovog objekta zahtijeva i adekvatnu površinu za razvijanje osnovnih sadržaja (prizemlje) ali i potrebno rezerviranje površina za smještaj pratećih sadržaja (wellness, konferencijske sale, restorani, itd.) što na ovom nivou plana znači optimalno dimenzioniranje prostorne kazete na kojoj će se navedeni sadržaji moći smještati (uvjet je zadovoljenje svih prostornih pokazatelja). Kao posljedica navedenog prostorna jedinica namijenjena gradnji hotelskog objekta zauzima najveću površinu u odnosu na ostale prostorne jedinice u zoni.

Uz centralni hotelski objekt na preostaloj površini smjestiti će se građevine tipologije vila. Osnovna tipologija formirati će se na način da struktura vila djeluje povezano sa svim bitnim parametrima zone (prirodne, funkcionalne i druge značajke).

U obalnom dijelu planiran je smještaj privea kapaciteta 2x100 vezova s pratećim sadržajima.

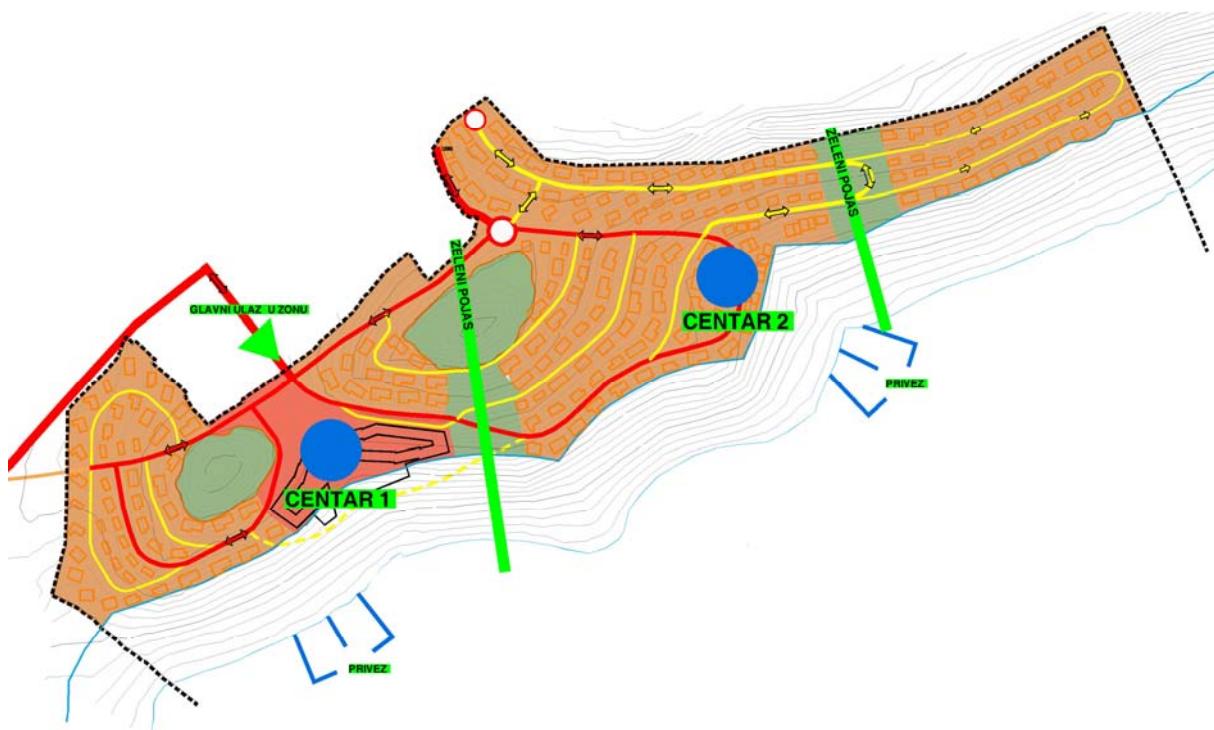
Drugu fazu realizacije predstavlja zona po oznakom „II“ funkcionalno u nastavku primarne zone s planiranim sadržajima vila. Unutar zone smješten je i sekundarni centar cjelokupne zone.

Treću posljednju fazu gradnje kompleksa predstavlja krajnje istočna rubna zona s pretežitom izgradnjom tipologije vila.

Cjelokupni kompleks ugostiteljsko – turističke zone „Mačjak – Šumljak“ kao što je već napomenuto organiziran je oko dva glavna centralna dijela. Centar zone 'preuzima' i sadržajno opskrbљuje pripadajuće funkcionalne cjeline.

Prvi centar zone funkcionalno predstavlja hotelska građevina smještena u depresiji između dva vrha (Mačjaka i Šumljaka) dok je drugi centar organiziran oko sklopa manjih smještajnih građevina s pratećim sadržajima.

Prilog 14. Centralni dijelovi zone „Mačjak – Šumljak“



### 3.2. Osnovna namjena prostora

Osnovna namjena zone definira se kao ugostiteljsko - turistička namjena nadopunjena popratnim sadržajima, neophodnim infrastrukturnim koridorima i slobodnim zelenim površinama.

Primarna ugostiteljsko – turistička namjena differencirana je u dvije osnovne namjenske grupe i to prvu grupu koju predstavljaju površine za izgradnju objekta iz skupine hoteli (oznaka T1) s planiranih 500 ležajeva te pratećih sadržaja i drugu grupu koju predstavljaju zone predviđene za gradnju smještajnih objekata u kategoriji turističkog naselja (oznaka T2) s dodatnih 1700 ležaja.

Osnovna namjena ugostiteljsko – turističkog tipa sa smještajnim kapacitetima proteže se najbliže do 100 metara udaljenosti od obalne linije.

Slijedeća planska kategorija prema značenju i ukupnoj površini jest kategorija slobodnih zelenih površina. Sukladno obvezama preuzetim iz plana šireg područja (PPUO Preko) vrhovi brda Mačjak i Šumljak od visinske kote 40 metara (Mačjak) odnosno 60 metara (Šumljak) predstavljaju područje zelenih zaštitnih površina djelomično hortikultурно uređenih. Također značajnije zelene poteze unutar zone predstavljaju 'vertikalni' zeleni koridori hortikultурno uređeni s pratećim sadržajima šetnica, odmorišta te pojasa 100 metara od obalne linije.

U pojusu koji je definiran udaljenošću od 100 metara od obalne linije omogućuje se gradnja manjih pratećih sadržaja i dopune osnovnih ugostiteljsko – turističkih kapaciteta zone, sportskih sadržaja i sadržaja vezanih uz privez plovila. Najatraktivniji sadržaji vezani su neposredno uz obalu koja je planirana kao prirodna plaža s dijelovima uređenih poteza kupališta.

Privez plovila organiziran je u dvije zone priveza. Zone su planirane za najveći kapacitet od 200 vezova ukupno. Uz zone priveza u moru s neposrednom vezom planirane su zone sa potrebnim sadržajima uz privez (ambulanta, trgovina, restoran)

Prilog 15. Namjena površina zone „Mačjak – Šumljak“



TUMAČ:

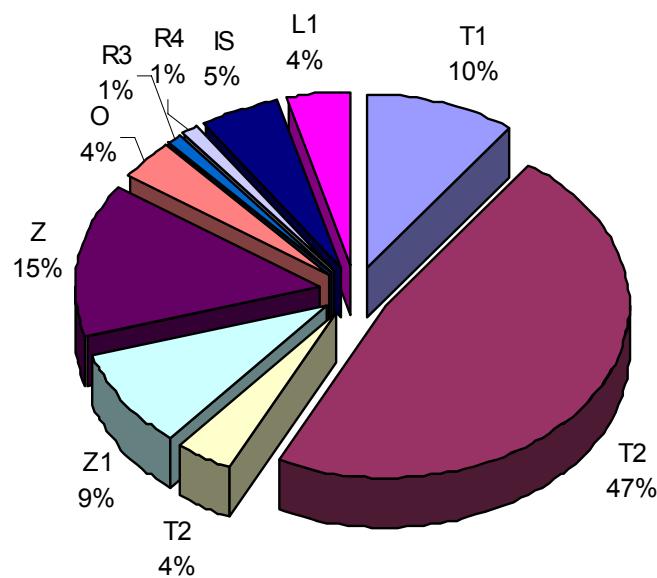
	GRANICA OBUVATA
	GRANICA ZAŠTIĆENOG OBALNOG PODRUČJA MORA - ZONA 100 METARA
RAZVOJ I UREĐENJE NASELJA	
	T1 HOTEL
	T2 TURISTIČKO NASELJE
	T2 TURISTIČKO NASELJE - bez smještajnih kapaciteta
	Z1 PARKOVNE POVRŠINE
	Z ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE
	O LUNGOMARE - OBALNA ŠETNICA
	R3 PRIRODNA MORSKA PLAŽA
	R4 UREĐENA MORSKA PLAŽA
	R5 ZONA REKREACIJE U MORU
	IS INFRASTRUKTURNI SUSTAVI
	L1 PRIVEZ - KOPNENI DIO
	L1 PRIVEZ - MORSKI DIO

Infrastrukturni koridori prometnica objedinjuju i povezuju dijelove zone te formiraju granice slobodnih gradivih površina. Infrastrukturni koridori načelno su planirani uvezvi u obzir moguće vizurne utjecaje i utjecaje morfologije (nagibi terena) te primjenjujući ostale funkcionalne kriterije kako bi se postigla što je moguće optimiziranjem varijanta rješenja.

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

Prilog 16. – Tablica: Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu površina

Planski znak	Namjena	Površina		% (od površine Plana)	Kig (max)	Kis (max)	V (max)
		kopno - ha	more - ha		%	%	m
T1	hotel	4,0	-	10	0,3	0,8	12,0-13,5
T2	turističko naselje	18,9	-	47	0,3	0,8	8,0-12,0
T2	tur. naselje bez smj. kapaciteta	1,5	-	4	0,3	0,8	4,0
Z1	parkovne površine	3,7	-	9	0,1	-	4,0
Z	zaštitne zelene površine	5,8	-	14	0,3	-	4,0
O	lungomare	1,4	-	4	0,3	-	4,0
R3	prirodna morska plaža	0,5	-	1	-	-	-
R4	uređena morska plaža	0,4	-	1	-	-	-
R5	zona rekreacije u moru	-	4,4	-	-	-	-
IS	infrastrukturni sustavi	2,1	-	15	1	-	4,0
L1	privez – kopneni dio	1,7	-	5	0,3	-	4,0
L1	privez – morski dio	-	6,0	-	-	-	-
<b>Ukupna površina</b>	<b>kopneni dio</b>	<b>40,0</b>	<b>10,4</b>	<b>100</b>			

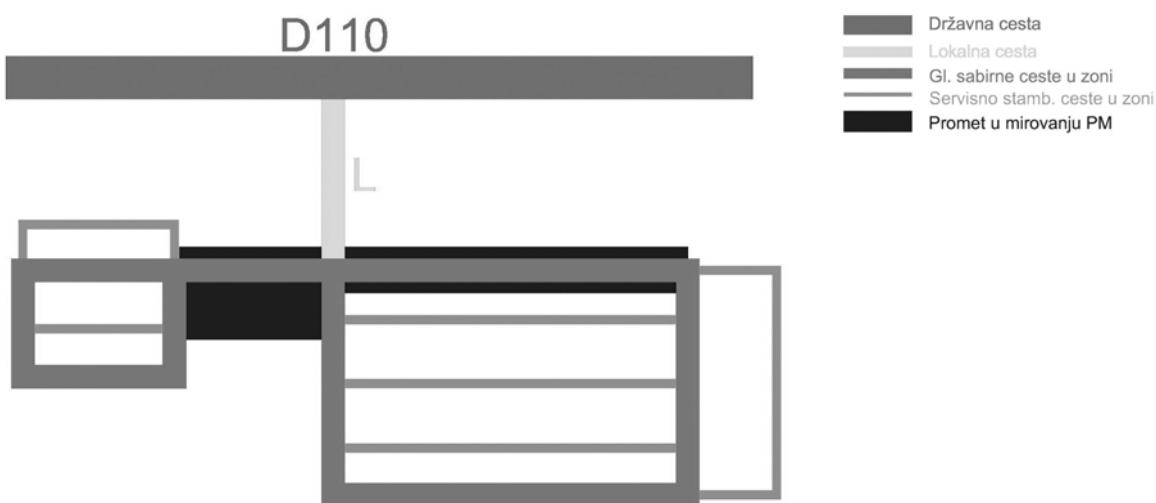


### 3.4. Prometna mreža

Glavni ulaz u zonu smješten je u težištu cijelokupne zone s glavnim priključkom na primarnu prometnu mrežu zone i nudi neposrednu - direktnu vezu prema centralnom sadržaju zone (hotelski objekt) te optimalne pristupe ostalim dijelovima zone.

Prometna mreža zone podijeljena je na mrežu glavnih (primarnih) i sporednih (sekundarnih) prometnica – ulica.

Prilog 17. – Prometna organizacija zone



Koridori glavnih prometnica definirani su na način da što učinkovitije povezuju sve tri funkcionalne cjeline zone. Širine koridora glavnih prometnica zadovoljavaju uslove dvosmjernog prometa uz pješačke nogostupe te u određenim dijelovima omogućuju uzdužno parkiranje vozila.

### 3.5. Komunalna infrastruktorna mreža

#### Telekomunikacije

Izgradnja DTK za polaganje glavnog svjetlovodnog kabela od priključne točke (pogodno mjesto na svjetlovodu položenom između Ugljana i Lukorana) do ugostiteljsko-turističke zone Mačjak-Šumljak, pratit će pravac pružanja priključne ceste između državne ceste D110 i zone obuhvata, te će se polagati u zemlju sukladno propisima, pravilnicima, uputama i preporukama u pogledu dubine polaganja, osiguravanja propisanih razmaka od drugih instalacija, te osiguranja vertikalnih razmaka kod križanja s drugim instalacijama.

Obzirom na već pođomakli proces digitalizacije komutacijskih sustava u napokretnoj mreži, na području ugostiteljsko-turističke zone Mačjak-Šumljak, predlaže se planiranje digitalne pretplatničke TK mreže.

Za osiguranje potrebnog broja TK priključaka u zoni obuhvata ugodtiteljko-turističke zone Mačjak-Šumljak planira se izgradnja jednog udaljenog pretplatničkog stupnja (UPS-a), s maksimalno 1000 priključaka.

UPS će se vezati svjetlovodnim kabelom spojenim na pogno mjesto na postojeći svjetlovodni kabel položen između Ugljana i Lukorana.

Predlaže se smještaj UPS-a unutar planiranih građevina (odvojeni prostor za smještaj UPS-a i razdjelnika za glavne kabelske distribucije).

U svrhu povezivanja UPS-a s mjesnom centralom Ugljan i krajnjim korisnicima, izgradit će se distributivna telekomunikacijska kanalizacija (DTK), dovoljnog kapaciteta i fleksibilnosti da pokrije sve buduće potrebe centra.

DTK će se unutar centra voditi samo s jedne strane kolnika, ispod pješačkog hodnika, a zdenci će se postavljati na pravcima uvoda cijevi u građevine te na mjestima razdvajanja ili skretanja trase. Trase DTK i lokacija UPS-a prikazne su u grafičkom prikazu list br: 2.2. „Pošta i telekomunikacije, elektroenergetika“

DTK kao samostalna cjelina predstavlja mrežu podzemnih plastičnih cijevi i montažnih zdenaca za potrebe razvoda i zaštite TK kabela i kabelske TV.

Na planiranom prostoru izgradnje nema postojećih telekomunikacijskih kapaciteta, te obzirom da radijski koridor nije u blizini ugodtiteljko-turističke zone Mačjak-Šumljak, nema posebnih tehničkih uvjeta i ograničenja na projekt.

## **Elektroopskrba**

Područje obuhvata ugodtiteljko-turističke zone Mačjak-Šumljak će se napajati iz mreže 10(20)kV otoka Ugljan.

Osnovno napajanje električnom energijom će se izvesti 20 kV kabelskom mrežom (dva kabelska voda 20(10)kV), koja će započeti na (10)20 kV rasklopištu TS 35/10(20) kV Ugljan ili ukoliko nema dovoljno transformacije u spomenutoj trafostanici 35/10(20) kV spojem na novu TS 110/10(20)kV Mačjak Šumljak koja bi se trebala izgraditi na pogodnoj lokaciji izvan zone obuhvata ugodtiteljko-turističke zone Mačjak-Šumljak.

Kabeli će se polagati u zemlju uz prometnice, u zoni za infrastrukturne instalacije. Procjenjuje se da će za potrebe konzuma - turističke zone Mačjak-Šumljak trebati osigurati cca 7.8 MW angažirane snage. Za napajanje građevina električnom energijom izgraditi će se predvidivo 10 (deset) trafostanica 10(20)/0,4 kV.

Trafostanice 20/0,4 kV će se izgraditi kao slobodnostojeće na pogodnom mjestu, blizu težišta potrošnje. Trafostanice će se napajati sa kabelske 20 kV mreže po principu ulaz/izlaz.

Trase kabela 20(10) i lokacije trafostanica 10(20)/0,4kV prikazne su u grafičkom prikazu list br: 2.2. „Pošta i telekomunikacije, elektroenergetika“

Sve građevine bit će opskrbljene električnom energijom podzemnim vodovima 0,4 kV.

Uz sve planom predviđene prometnice, izvest će se javna rasvjeta prema kategoriji prometnica. Javna rasvjeta će se napajati i upravljati preko ormarića javne rasvjete. Napojni NN kabeli za javnu rasvjetu će pratiti liniju postavljanja stupova električne rasvjete, a sve u zonama infrastrukturnih instalacija.

## **Komunalna infrastrukturna mreža**

### **Vodoopskrba**

Ovim planom je predviđena cjelovita izgradnja vodoopskrbne mreže u planiranoj zoni kojom će se osigurati opskrba vodom svih objekata turističko-ugostiteljskog te športsko-rekreacijskog karaktera.

Voda u zoni se predviđa za slijedeće namjene:

- voda za piće i sanitарне namjene
- voda za protupožarnu namjenu i održavanje čistoće
- voda za zalijevanje zelenih površina

Ovim planom predviđa se zajednička vodovodna instalacija za sve namjene jer nisu poznate mogućnosti korištenja drugih izvora vode za protupožarnu vodu te zalijevanje zelenih površina. Eventualno bi se primjenom novijih tehnoloških dostignuća u području pročišćavanja fekalnih otpadnih voda uz ostvarivanje visokog stupnja pročišćavanja ista mogla primijeniti za spomenute namjene. Na taj način bi se pridonijelo smanjenju potrebnih vodoopskrbnih kapaciteta što u velikoj mjeri ulazi u okvire održivog razvoja i gospodarenja vodama.

Vodoopskrbna mreža mora se razvijati sukladno potrebama korisnika uz osiguravanje potrebne rezerve u svojim dimenzijama za funkcioniranje protupožarnog sustava. Stoga se odabir dimenzija cjevovoda i njihovog položaja mora planirati prema maksimalno mogućem opterećenju zone, zadovoljavajući potrebe svih tipova krajnjih korisnika.

Vodovodna mreža je prstenasto planirana po cijeloj turističko-ugostiteljskoj zoni tako da je u svakom trenutku moguć dotok vode iz najmanje dva smjera u svakoj točki. Vodoopskrbni sustav zone planirano je povezati s magistralnim vodoopskrbnim cjevovodom koji je položen od vodospreme "Burnjača" prema uvali Prtljug.

Instalacija vodovoda vodi se jednostrano uz kolnik prometnice, uz instalaciju ulične rasvjete. Prema tome, glavni cjevovod se vodi s jedne strane prometnice, a s druge strane se priključuje skupina priključaka (2 -3) u zajednički prijelaz ceste.

Na uličnom cjevovodu izvest će se hidranti sukladno važećim propisima.

U svrhu što kvalitetnije opskrbe vodom u terminima kada je moguća redukcija količina vode iz glavnog dovodnog cjevovoda ostavljaju se prostorni koridori za provedbu cjevovoda za sustav deslinizacije.

## **Odvodnja otpadnih voda**

### *Fekalne otpadne vode*

Na području turističko-ugostiteljske zone "Mačjak-Šumljak" predviđena je izgradnja razdjelnog sustava odvodnje u sklopu kojeg bi se odvodnja fekalnih otpadnih voda rješavala zasebnom kanalskom mrežom. Razmještaj i dimenzije kanala trebaju biti takvi da se u slučaju etapnog razvoja omogući nesmetani razvoj zone i njezino širenje.

Sustav odvodnje fekalnih otpadnih voda mora se planirati za maksimalno dozvoljeni kapacitet (broj ležajeva), uključivo i nautički turizam te prognozirani broj radnog osoblja. Pri tome se kao mjerodavni dotok otpadnih voda usvaja vrijednost maksimalnog satnog dotoka.

Instalacija sanitarne kanalizacije vodi se u pojasu prometnica i pješačkih putova. Kanalska se mreža svim pravcima postavlja jednostrano.

Minimalni profil kanalizacije je Ø 300 mm. Materijali koji se primjenjuju kod sustava odvodnje otpadnih voda moraju zadovoljiti brojne uvjete - od toga da su otporni na različite fizikalne i biokemijske utjecaje otpadnih voda i okoliša u kojem su smješteni, da osiguraju ispravne pogonske uvjete tečenja otpadne vode kroz kanalsku mrežu, da svojim sastavom ne ometaju procese u sustavima za obradu voda, da se relativno lako mogu sanirati u slučaju kvarova i nezgoda, da se mogu što je moguće bolje reciklirati u slučaju prestanaka rada pojedinog sustava ili odlagati bez značajnijih utjecaja na okoliš.

Uzdužni pad kanala mora biti takav da osigura normalne pogonske uvjete te neometano tečenje otpadnih voda duž kanalske mreže. Dubina polaganja kanalizacijskih cjevi mora biti takva da ne dođe do narušavanja njihove stabilnosti, odnosno njihovog mehaničkog oštećenja uslijed različitih površinskih utjecaja (statička i dinamička opterećenja). Osim toga dubina kanalske mreže ne smije biti preduboka i time stvarati probleme u gradnji, priključivanju i održavanju.

Sve građevine na kanalskoj mreži izvode se sukladno propisima kojima je regulirano projektiranje i izgradnja ovih građevina.

Svi objekti na kanalskoj mreži moraju biti lako dostupni radi održavanja. Prvenstveno se ovdje misli na nesmetan pristup komunalnog vozila.

Ovisno o odabiru lokacije uređaja za pročišćavanje fekalnih otpadnih voda, rješenje fekalne odvodnje čitavog područja zone može se razmatrati kroz nekoliko mogućih varijanti i to:

*Varijanta 1* – transport fekalnih otpadnih voda vodi se prema sjevernom području zone uz čiju je granicu u priobalnom pojasu smješten uređaj za pročišćavanje s pripadnim podmorskim ispustom. Konfiguracija terena uvjetuje potrebu za interpolacijom dvije crpne stanice locirane u samom priobalnom pojasu kojima bi se savladale visinske razlike na tom području. Južno locirana crpna stanica (CS1)

predviđena je za crpljenje isključivo fekalnih otpadnih voda planirane lučice u sklopu koje je i smještena. Drugom crpnom stanicom (CS2) sakupljaju se i transportiraju otpadne vode iz sjeverno locirane lučice te južnog i središnjeg dijela predmetne zone. Također se javlja potreba za interpolacijom manjih tlačnih jedinica za odvodnju otpadnih voda individualnih objekata čiji je položaj izrazito nepovoljan u odnosu na konfiguraciju terena i postavljene trase glavne i sekundarne kanalske mreže (područje zapadno od brda Šumljak).

*Varijanta 2* – transport fekalnih otpadnih voda vodi se prema središnjem području zone gdje je smješten uređaj za pročišćavanje s pripadnim podmorskim ispustom. Konfiguracija terena uvjetuje potrebu za interpolacijom tri crpne stanice locirane u samom priobalnom pojusu.

Kao i kod Varijante 1 javlja se potreba za interpolacijom manjih tlačnih jedinica za odvodnju otpadnih voda individualnih objekata čiji je položaj izrazito nepovoljan u odnosu na konfiguraciju terena i postavljene trase glavne i sekundarne kanalske mreže (područje zapadno od brda Šumljak).

Oba varijantna rješenja koncipirana su na način da je omogućeno eventualno povezivanje obližnje turističke zone Prtljug na zajednički sustav fekalne odvodnje Mačjak-Šumljak. Turistička zona Prtljug smještena je u uvali južno od predmetne zone Mačjak-Šumljak.

Sakupljene otpadne vode fekalnog karaktera potrebno je odgovarajućim postupcima pročistiti prije njihove konačne dispozicije. Predviđa se izgradnja jedinstvenog uređaja za pročišćavanje na koji će biti povezana cijelokupna kanalska mreža sustava fekalne odvodnje. Odabir koncepciskog rješenja uređaja i tehnologije pročišćavanja mora osigurati postizanje odgovarajuće kakvoće efluenta koja će biti usklađena s uvjetima ispuštanja u more kao konačnog prijemnika.

Izgradnja uređaja mora pratiti izgradnju kanalske mreže. Individualna privremena rješenja za potrebe sakupljanja i pročišćavanja otpadnih voda (septičke ili sabirne jame) nisu dozvoljena.

Neovisno o konačnom odabiru lokacije uređaja, potrebitim se smatra njegovo potpuno natkrivanje kako bi se dodatno pridonijelo smanjenju mogućnosti širenja neugodnih mirisa.

Polaganje podmorskog ispusta (s difuzorskim završetkom) kao konačnog elementa predmetnog sustava predviđeno je na minimalnoj dubini od 48 m i na minimalnoj udaljenosti 500 m od obalne linije, neovisno o konačnom odabiru tehnologije pročišćavanja. U svakom slučaju moraju biti zadovoljeni zakonskim odredbama propisani uvjeti prema Uredbi o standardima kakvoće mora na morskim plažama (NN 33/96).

## Oborinske vode

Rješenje oborinske odvodnje predviđa se izvedbom potpuno razdjelnog sustava odvodnje oborinskih voda s vlastitom kanalskom mrežom, na način da se onečišćene oborinske vode odstranjuju sukcesivno po pojedinim zonama u zasebnim objektima u funkciji odjeljivača ulja i masti (tzv. separatora). Tlocrtna shema mreže kanala oborinske odvodnje odgovara razgranatom sustavu koji prati trase planiranih cestovnih pravaca i pješačkih putova turističke zone Mačjak-Šumljak, a uvjetovana je prvenstveno konfiguracijom terena.

Razdvajanjem promatranog područja na istočni i zapadni sliv svakako je potrebno riješiti odvodnju s površina istočnog sliva (koji gravitira obali), budući da se je na njemu smješten veći dio turističko-ugostiteljskih sadržaja. Ukoliko se dalnjim planskim razvojem ne predviđa izgradnja izvan zapadne granice promatranog područja, oborinsku odvodnju uz zapadnu granicu potrebno je eventualno prihvatići odgovarajućim kolektorom i ispustiti izvan promatrane zone da se slobodno slijeva terenom. U suprotnom će biti potrebno izvesti jednu do dvije crpne stanice kako bi se oborinske vode dovele u kolektore zapadnog sliva te odvele dalje na tretman.

Gravitacijski sustav oborinske odvodnje sastoji se od glavnih i sekundarnih kanala minimalnog profila Ø 300 koji je uvjetovan pouzdanim funkcioniranjem sustava, a čiji se promjer povećava prema povećanju pripadne sливне površine.

Sustavom odvodnje oborinskih voda potrebno je obuhvatiti dotok sa svih utvrđenih (nepropusnih) površina. Oborinske vode s krovova objekata, koje nisu zagađene moguće je i preporučljivo direktno upuštati u teren putem upojnih zdenaca. Veličina upojnog zdenca ovisi o veličini sливне površine, količine oborina, propusnosti zemljišta (vrsti tla) te razini podzemne vode.

Iznalaženjem optimalnog koncepciskog rješenja sustava odvodnje oborinskih voda na predmetnoj zoni, opravdanim se smatra podjela na veći broj podslivova s pripadnim objektima za njihov tretman i obalnim ispustima.

Tretman (pročišćavanje) oborinskih voda predviđen je na način da se prije ispusta u obalno more provede uklanjanje masti i ulja te manjeg udjela suspendirane tvari (čestice pijeska i sl.). Pri određivanju potrebne veličine separatora racionalnim se smatra usvajanje kritičnog intenziteta oborine (prvog oborinskog dotoka koji ispira većinu nečistoća) u iznosu od 15,0 l/s/ha-slivne površine.

Preostali dio kišnog dotoka koji sadržava neznatne količine otpadne tvari predviđa se voditi obilaznim kanalom pored separatora.

Iz separatora se otpadna voda ulijeva u cjevovod obalnog ispusta čiji je podmorski dio predviđen u duljini od minimalno 30,0 m.

## Sustav grijanja i hlađenja

Sustav grijanja i hlađenja koristi morsku vodu kao prijenosnik energije. Predviđen je zajednički zahvat mora u odgovarajućoj crpnoj stanicu sa usisnom košarom i nepovratnim ventilom na dubini od 10 do 15 m ispod razine mora, koji predstavlja primarni dio opskrbe morske vode za grijanje odnosno za rashlađivanje kondenzatora u periodu hlađenja.

Morska voda će se pomoći razvoda cijevi i potrebnih crpki slati do pojedinih topotnih crpki koje će biti postavljene na dovoljnom razmaku kako ne bi dolazilo do kratkog spoja hladnog i toplog toka nakon čega se korištena morska voda ispušta iz sustava u more.

Detaljni razvod mreže i tehnologija sustava biti će razrađeni detaljnim urbanističkim planom te detaljnim projektom sustava.

## 3.6. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina

### 3.6.1. Uvjeti i način gradnje

Osnovni uvjeti i način gradnje propisuju se prema tipologiji izgradnje, njezinom smještaju i mogućim utjecajima na okoliš.

Zona u cjelini predstavlja neizgrađen prostor te je sukladno tome u cijelosti namijenjen novoj izgradnji.

Planirana tipologija izgradnje je samostojećeg tipa, organizirana u dvije osnovne tipologije smještajnog objekta: vila, hotel.

Prema visini gradnje tipologija vila planirana je visine prizemlje + dva kata (Pr+2).

Parametri u zoni namijenjenoj gradnji hotela propisuju se na način da na 20% od ukupne površine hotela najveća dopuštena visina hotela iznosi 13,5 metara i najveća dopuštena katnost podrum i četiri etaže (Po+Pr+3) dok u preostalom dijelu najveća visina građevine hotela iznosi 12 metara i najveća dopuštena katnost podrum i tri nadzemne etaže (Po+Pr+2). Najveća dopuštena izgrađenost čestice iznosi 0,3 (kig=0,3) dok najveća dopuštena iskorištenost prostora iznosi 0,8 (kis=0,8). Ovisno od složenosti građevine hotela visina i katnost objekta mjeri se u odnosu na zasebnu građevinsku dilataciju.

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

#### **Prirodna baština**

Posebnosti prirodnog okoliša kopnenog i morskog dijela potrebno je čuvati i štititi u svim fazama korištenja i uređenja prostora. Preventivno čuvanje i zaštita prostora provodi se planiranjem i faznom realizacijom zauzimanja slobodnih površina. Prilikom svih zahvata potrebno je pridržavanje svih relevantnih propisa i uvjeta zaštite prostora.

Kako unutar samog obuhvata plana nema značajnijih prirodnih vrijednosti koje su zaštićene temeljem posebnog propisa ili pak predložene za zaštitu temeljem prostorno planskog dokumenta ovim Planom određuju se mjere zaštite u sljedećem smislu:

- planiranje sustava odvodnje cijelokupne zone s naglaskom na ekološkom pristupu sanacije otpadnih voda s mogućnošću recikliranja određenih količina otpadnih voda,
- realizacija planiranih zahvata odvijati će se planski i etapno,
- prometni koridori planiraju se s minimalnim zahvatima u pogledu utjecaja na morfologiju terena,
- prilikom projektiranja i pripreme voditi računa o uređenju rubnih dijelova gradilišta kako bi se spriječilo izvaljivanje stabala na novonastalim rubovima i klizanje terena,
- unaprijed odrediti odlagališta materijala i otpada, te površine za kretanje i parkiranje vozila, kako bi se utjecaj na okoliš smanjio u najvećoj mogućoj mjeri,
- spriječiti zatravljivanje i onečišćenje osjetljivih staništa, ponajprije ponikvi,
- tijekom iskopavanja tla za postavljanje cjevovoda odvajati gornji plodni dio tla od zdravice, te ga nakon zatravljivanja vraćati kao gornji sloj, kako bi se čim prije vratila travnata vegetacija,
- prilikom preuređenja i gradnje planiranih sadržaja potrebno je zatečene vrijednije elemente flore integrirati u novoplanirane zelene i parkovne površine. Sadnjom novog zelenila potrebno je uzeti u obzir vrijednosti već zatečenog okoliša u smislu izbjegavanja nusklađenosti vrsta i intenziteta raslinja,
- prilikom gradnje izbjegavati oštećivanje rubnih stabala i njihova korijenja pažljivim radom i poštivanjem propisanih mjera i postupaka pri gradnji. Odmah nakon prosijecanja zaposjednute površine uspostaviti i održavati šumski red, tj. ukloniti panjeve, izraditi i izvesti svu posječenu drvenu masu. Voditi računa da se posijeku i izrade sva oštećena i slomljena stabla, kako ne bi postala izvor zaraze,
- osobitu pažnju prilikom gradnje posvetiti rukovanju lakozapaljivim materijalima i otvorenim plamenom. Jednako tako posebnu pažnju posvetiti rukovanju alatima koji mogu izazvati iskrenje. Pritom poštivati sve propise i postupke o zaštiti šuma od požara

#### **Kulturna baština**

Područje obuhvata plana do trenutka izrade detaljnije prostorno – planske dokumentacije nije sustavno istraženo (u smislu detaljnog evidentiranja terena) te je generalni zaključak da evidentirana i zaštićena kulturna baština unutar zone ne postoji. Značenje kulturne baštine treba sagladavati u potencijalnom smislu odnosno naknadnim mogućnostima pronalaska arheoloških ostataka. Radi pravilnog postupanja u slučaju pronalaska arheoloških ostataka potrebno je pridržavanje sljedećih načela:

- u slučaju pronalaska potencijalnog vrijednog ostatka potrebno je obavijestiti nadležnu Upravu za zaštitu kulturne baštine te obustaviti radove u vrijednim novootkrivenim dijelovima,
- postupke uređenja, građenja i raskrčavanja terena treba provoditi savjesno i uz što je moguće manji utjecaj na dijelove koji nisu obuhvaćeni procesom uređenja i građenja,
- novootkrivene vrijedne dijelove potrebno je zaštiti u skladu s trenutno određenim uvjetima zaštite (propisanim od strane nadležne Uprave za zaštitu kulturne baštine)

### **3.7. Sprječavanje nepovoljna utjecaja na okoliš**

Usklađivanje provedbenih odrednica plana i planiranih zahvata u prostoru s načelima održivog, ekološkog i funkcionalnog prihvatljivog dizajna predstavlja primarnu zadaću u strategiji sprječavanja nepovoljnih utjecaja na okoliš.

Načelno se osnovni utjecaji na zrak, vodu i kopno mogu spriječiti osnovnim mjerama predstožnosti te primjenjujući sve pozitivne propise iz područja zaštite okoliša.

Budući da područje zone zauzima relativno veliko područje (40 ha) te bi nagla promjena fizionomije pokrova i drugih elemenata okoliša značilo i bitnije promjene u okvirima fizioloških, bioloških, mikroklimatskih i drugih utjecaja, preduvjet za ostvarenje planiranih sadržaja jest u postupnosti provođenja zahvata kao i zadržavanju svih vrijednijih elemenata okoliša te planiranju suplementarnih prostornih i prirodnih kvaliteta.

Postupnost provođenja zahvata predstavljena je kroz fazno planiranje zahvata. Realizacijom zona i postepenom transformacijom prostora postići će se kvalitetna postupna promjena prirodne strukture.

Osnovne mjere zaštite propisuju se posebno u pogledu pripreme terene i prostora namijenjenog za gradnju te mjera koje treba provesti tijekom gradnje:

- prilikom projektiranja i pripreme voditi računa o uređenju rubnih dijelova gradilišta kako bi se spriječilo izvaljivanje stabala na novonastalim rubovima i klizanje terena (sukladno člancima 45 – 49 Zakona o šumama – NN 140/05).
- unaprijed odrediti odlagališta materijala i otpada, te površine za kretanje i parkiranje vozila, kako bi se utjecaj na okoliš smanjio u najvećoj mogućoj mjeri (Članak 43 Zakona o šumama – NN 140/05.)
- prilikom gradnje izbjegavati oštećivanje rubnih stabala i njihova korijenja pažljivim radom i poštivanjem propisanih mjera i postupaka pri gradnji. Odmah nakon prosijecanja zaposjednute površine uspostaviti i održavati šumski red, tj. ukloniti panjeve, izraditi i izvesti svu posječenu drvnu masu. Voditi računa

da se posijeku i izrade sva oštećena i slomljena stabla, kako ne bi postala izvor zaraze. Uspostavljanjem šumskog reda omogućit će se preostalim stablima, osobito onima na novonastalim rubovima, da brže izgrade novi zaštitni rub sastojine koji će moći zaštiti sastojinu od izravnih, ali i neizravnih štetnih utjecaja (Članak 35 i članak 45 Zakona o zaštiti prirode – NN 70/05 te Pravilniku o doznaci stabala, obilježavanju drvnih sortimenata, popratnici i šumskom redu – NN 116/06).

- osobitu pažnju prilikom gradnje posvetiti rukovanju lakovitim materijalima i otvorenim plamenom. Jednako tako posebnu pažnju posvetiti rukovanju alatima koji mogu izazvati iskrenje. Pritom poštivati sve propise i postupke o zaštiti šuma od požara (Članak 44 Zakona o šumama – NN 140/05.).



## ***II ODREDBE ZA PROVOĐENJE***

## Članak 5.

U smislu ovih odredbi za provođenje, izrazi i pojmovi koji se koriste imaju slijedeće značenje:

- **bruto razvijena površina – (BRP)** – je zbroj površina mjerenih u razini podova svih dijelova zgrade: poduma (Po), suterena (S), prizemlja (Pr), kata (K) i potkrovla (Pk) uključivo površine lođe, balkone i terase, određenih prema vanjskim mjerama obodnih zidova u koje se uračunavaju obloge, obzide, parapete i ograde
- **etaža, katnost (E)** - etažom se smatraju svi nadzemni katovi građevine uključujući podrum (Po)
- **gustoća korištenja (Gst)** - predstavlja odnos broja korisnika i površine građevnih čestica za smještajne kapacitete
- **gustoća korištenja netto (Gust)** - predstavlja odnos broja korisnika i zbroja površina građevnih čestica i površina pratećih funkcija (ulice, parkirališta, zelene površine, dječja igrališta)
- **gustoća korištenja brutto (Gbst)** - predstavlja odnos broja korisnika i zbroja površina građevnih čestica i površina pratećih površina u širem smislu (ostale ulice, parkovi, površine za rekreaciju)
- **građevni pravac** - zamišljeni pravac na kojem se obvezatno smješta dio pročelja osnovne građevine, a određen je u odnosu na regulacijski pravac i granicu građevne čestice.
- **koeficijent izgrađenosti (kig)** - odnos površine zemljišta pod građevinom i ukupne površine građevne čestice izražen u postotku.
- **koeficijent iskorištenosti (kis)** – odnos ukupne brutto razvijene površine građevine i površine građevne čestice izražen u postotku
- **krov** – najviši konstruktivni dio građevine koji se s obzirom na funkcionalni oblik krovnih ploha može izvoditi kao ravni ili kosi krov (s nagibom do 23 stupnja)
- **područje priveza** – u smislu odredbi ovog Plana predstavlja područje morske luke – priveza kojim se obuhvaćaju kopneni i morski dijelovi prostora a koristi se za smještaj svih funkcionalnih dijelova i potreba priveza
- **površina zemljišta pod građevinom** – vertikalna projekcija svih zatvorenih, otvorenih i natkrivenih dijelova građevine osim balkona na građevnu česticu, uključivši i terase u prizemlju građevine kada su iste konstruktivni dio podzemne etaže.
- **posebni propis** - važeći zakonski ili podzakonski propis kojim se regulira područje pojedine struke iz konteksta odredbi
- **pomorsko dobro** – morski i zemljišni pojas definiran Zakonom o pomorskom dobru i morskim lukama
- **rekonstrukcija** - izvođenje radova kojima se utječe na ispunjavanje bitnih zahtjeva za uporabljivu građevinu i kojima se mijenja usklađenost građevine s lokacijskim uvjetima u skladu s kojima je izgrađena (dograđivanje, nadograđivanje, uklanjanje vanjskog dijela građevine, izvođenje radova radi promjene namjene građevine ili tehnološkog procesa i sl.).
- **regulacijski pravac** - pravac povučen granicom koja razgraničuje površinu prometnog koridora (javne prometne površine) od površina građevnih čestica te označava mjesto priključenja na prometnu i komunalnu infrastrukturu.

- **ukupna gustoća izgrađenosti (Gig)**: odnos zbroja pojedinačnih kig i zbroja građevnih čestica izražen u postotku
- **ukupna gustoća iskorištenosti (Kis)**: odnos zbroja pojedinačnih kis i zbroja građevnih čestica izražen u postotku
- **visina građevine (V)** – jest visina mjerena od najniže kote konačno uređenog i zaravnjanog terena uz građevinu do gornjeg ruba stropne konstrukcije zadnjeg kata odnosno vrha nadozida potkovlja čija visina ne može biti viša od 1.2 metra
- **vijenac građevine** – predstavlja rubnu liniju gornje plohe stropne konstrukcije zadnje etaže
- **Zakon** - važeći zakonski propis iz područja prostornog uređenja i planiranja.

## 1. Uvjeti određivanja i razgraničavanja površina javnih i drugih namjena

### Članak 6.<sup>1</sup>

Obuhvat Urbanističkog plana uređenja ugostiteljsko-turističke zone „Mačjak-Šumljak“ (u nastavku Plan) definiran je Prostornim planom uređenja općine Preko. Granice obuhvata Plana prenesene su na službenu topografsko – katastarsku podlogu za izradu Plana u skladu s točnošću i novo utvrđenim i nadopunjениm detaljnijim elementima izmjere u mjerilu 1:1000.

Ukupna površina zone obuhvaćene Planom iznosi 40 ha.

### Članak 7.

Prostorna i urbana organizacija zone definirana je prostorno – funkcionalnim razmještajem dvanaest (12) osnovnih planskih kategorija. Razvrstaj osnovnih planskih kategorija utvrđen je obzirom na uvjete i kategorije propisane prostorno planskom dokumentacijom šireg područja kao i značajkama prostora utvrđenih detaljnijom analizom mogućnosti i postojećeg stanja unutar granica Plana.

Granice planiranih površina osnovnih planskih kategorija razgraničene su koridorima ulica i funkcionalnim značajkama prostora u skladu s točnošću koje proizlazi iz topografsko-katastarske podloge u mjerilu 1:1000.

Površine s pridruženom planskom namjenom predstavljaju prostorne cjeline unutar kojih su definirana osnovna pravila, uvjeti i ograničenja uređenja prostora data u nastavku Odredbi za provođenje u skladu s postavkama iz Obrazloženja Plana.

Osnovne planske kategorije prikazane su u grafičkom dijelu Plana na kartografskom prikazu „1. Korištenje i namjena površina“.

### Članak 8.

Planske kategorije definirane ovim Planom su:

- ugostiteljsko – turistička namjena – hotel (T1)

---

<sup>1</sup> Numeracija članaka Odredbi za provođenje prostornog plana sukladna je onoj u Odluci o donošenju urbanističkog plana radi usporedivosti.

- ugostiteljsko – turistička namjena – turističko naselje (T2)
- ugostiteljsko – turistička namjena – turističko naselje bez smještajnih kapaciteta (T2)
- parkovne površine (Z1)
- zaštitne zelene površine (Z)
- lungomare – obalna šetnica (O)
- uređena morska plaža (R4)
- prirodna morska plaža (R3)
- zona rekreacije u moru (R5)
- infrastrukturni sustavi – koridori prometnica (IS)
- privez – kopneni dio (L1)
- privez – morski dio (L1)

## **1.1 Vrsta gradnje prema planiranoj namjeni površina**

### **Članak 9.**

Na površinama planske kategorije ugostiteljsko – turistička namjena – hotel (T1) moguća je gradnja građevina hotela (hotel ili apartotel) s građevinama pratećih sadržaja (trgovačkih, uslužnih, ugostiteljskih, sportskih – rekreativnih i zabavnih).

Na preostalom dijelu planirane površine planiraju se zeleni sadržaji u obliku sačuvanih autohtonih zelenih površina i hortikultурno uređenih zelenih površina i potrebne površine za smještaj infrastrukturnih sustava i potrebne interne prometne mreže.

### **Članak 10.**

Na površinama planske kategorije ugostiteljsko – turistička namjena – turističko naselje (T2) moguća je gradnja građevina iz skupine turističkog naselja. Turističko naselje formira se planiranjem smještaja više samostalnih građevina tipa vila uz neophodne prateće sadržaje (recepција, trgovački, uslužni, ugostiteljski, sportsko – rekreativni i zabavni).

Preostali dio površine uređuje se kao zelena ploha hortikulturnog ili slobodnog oblikovanja s mogućnošću smještaja neophodnih pratećih infrastrukturnih sadržaja kao i prometnih površina.

### **Članak 11.**

Na površinama ugostiteljsko – turističke namjene, turističko naselje bez smještajnih kapaciteta (T2) planirana je gradnja i smještaj sadržaja tipa restoran, trgovina, usluge, sport i rekreacija. Planirani sadržaji na ovim površinama funkcionalno se i prostorno povezuju sa površinama turističkog naselja sa smještajnim kapacitetima te na taj način nadopunjuju i poboljšavaju njihovu ponudu.

Preostale slobodne površine uređuju se kao slobodne zelene ili hortikultурno uređene zelene površine sa sportsko – rekreatijskim površinama uz mogućnost gradnje potrebnih infrastrukturnih i prometnih površina.

### **Članak 12.**

Parkovne površine (Z1) predstavljaju slobodne ozelenjene površine s planiranim sadnjom visokog autohtonog zelenila i drugih biljnih vrsta prema projektu hortikulturnog uređenja.

Posebno vrijedne i vizualno značajne prirodne formacije predstavljaju vrhovi „Mačjak“ i „Šumljak“ koje je potrebno hortikulturno uređiti.

Na parkovnim površinama moguć je smještaj prateće urbane opreme (klupe, koševi za smeće, sjenice, fontane) i pješačko/biciklističkih površina. Parkovne površine moguće je uređivati tematski (park glazbe, športski park, odmor, dječja igrališta, itd.).

Unutar površina parkovnog tipa nije moguće planiranje infrastrukturnih sadržaja koji na vidljiv način (vizurno) narušavaju prirodna obilježja.

### **Članak 13.**

Zaštitne zelene površine (Z) predstavljaju slobodne površine pretežito prirodnog i zatečenog biljnog pokrova koji je u dijelovima hortikulturno uređen i održavan. Na površinama zaštitne zelene namjene moguće je planiranje i smještaj sportsko – rekreacijskih površina, pješačkih i biciklističkih staza, uređenje manjih pozorišnih i scenskih površina (gledališta), dječjih igrališta te infrastrukturnih sustava s pratećom prometnom mrežom.

### **Članak 14.**

Lungomare – obalna šetnica (O) jest površina u primarnoj funkciji uređenja pješačko-biciklističke staze uz smještaj pojedinačnih pratećih sadržaja (urbana oprema, caffe barovi) i zelenih dijelova.

Na površinini obalne šetnice moguć je smještaj nužnih infrastrukturnih objekata i opreme (rasvjeta, neophodni komunalni vodovi i druga infrastruktura).

### **Članak 15.**

Površine uređene morske plaže (R4) namijenjene su pretežito rekreaciji uz more uz smještaj svih potrebnih infrastrukturnih i pratećih sadržaja (tuševi, kabine za presvlačenje, ograđeni dio akavatorija s platformama, bar, dio za osobe s invaliditetom, kontrolno mjesto za osobe za spašavanje) potrebnih za normalno odvijanje rekreacijskih aktivnosti.

### **Članak 16.**

Površine prirodne morske plaže (R3) predstavljaju dijelove obale pretežito sačuvane prirodne strukture. Dijelovi prirodne morske plaže moguće je opremiti u smislu poboljšanja sigurnosti uporabe ovih dijelova obale postavljanjem rukohvata i stepenica od prirodnih materijala (*drvo*) radi poboljšanja pristupačnosti moru.

### **Članak 17.**

Zona rekreacije u moru (R5) jest dio morske površine i dna namijenjen isključivo rekreacijskim aktivnostima (plivanje, ronjenje, veslanje) te smještaj rekreacijskih površina u svezi s aktivnostima sportova na vodi. Dijelove zone rekreacije u moru koji su neposredno vezani uz površine uređenih morskih plaža moguće je uređivati u

smislu uklanjanja 'opasnih' dijelova kamenih naslaga i formiranjem manjih pjeskovitih bazena.

### **Članak 18.**

Površine infrastrukturnih sustava (IS) – koridori prometnica i površine za smještaj uređaja za pročišćavanje otpadnih voda dijelovi su prostora od posebnog značenja koji su u isključivoj funkciji planiranja i gradnje svih prometnih, telekomunikacijskih i komunalnih sustava neophodnih za funkcioniranje zone.

### **Članak 19.**

Na površinama priveza (L1) u kopnenom dijelu moguće je planiranje pratećih sadržaja priveza u morskom dijelu (recepција priveza, prostor službe prihvata i opsluživanja, prostorije wc-a i osobne higijene, trgovina, sadržaji sportova na vodi i slično). Površine kopnenog dijela priveza neposredno su i funkcionalno povezane s dijelovima priveza smještenog na moru ne ometajući funkciju obalne šetnice.

### **Članak 20.**

Površine priveza (L1) u morskom dijelu namijenjene su smještaju lukobrana i objekata za privez brodova kao i potrebne prateće infrastrukture uz mogućnost proširenja sadržajima vezanim uz sportove na vodi. Objekti i strukture smještene na moru funkcionalno su povezane s kopnenim dijelom priveza na način da ne ometaju funkcioniranje obalne šetnice.

### **Članak 21.**

Sukladno utvrđenim namjenama površina i njihovim površinama prikazanim na kartografskom prikazu 1. Korištenje i namjena površina iskazuju se sljedeći prostorni pokazatelji:

<b>Planski znak</b>	<b>Namjena</b>	<b>Površina</b>		<b>% (od površine Plana)</b>	<b>Kig (max)</b>	<b>Kis (max)</b>	<b>V (max)</b>
		<b>kopno - ha</b>	<b>more - ha</b>		<b>%</b>	<b>%</b>	<b>m</b>
T1	hotel	4,0	-	10	0,3	0,8	12,0-13,5
T2	turističko naselje	18,9	-	47	0,3	0,8	8,0-12,0
T2	tur. naselje bez smj. kapaciteta	1,5	-	4	0,3	0,8	6,0
Z1	parkovne površine	3,7	-	9	0,1	-	5,0
Z	zaštitne zelene površine	5,8	-	14	0,3	-	4,0
O	lungomare	1,4	-	4	0,3	-	4,0
R3	prirodna morska plaža	0,5	-	1	-	-	-
R4	uređena morska plaža	0,4	-	1	-	-	-
R5	zona rekreacije u moru	-	4,4	-	-	-	-
IS	infrastrukturni sustavi	2,1	-	15	1	-	4,0
L1	privez – kopneni dio	1,7	-	5	0,3	-	4,0
L1	privez – morski dio	-	6,0	-	-	-	-

Ukupna površina	kopneni dio	40,0	10,4	100			-
-----------------	-------------	------	------	-----	--	--	---

## 2. Uvjeti smještaja građevina gospodarskih djelatnosti

### Članak 22.

Građevine i prateći sadržaji građevina gospodarske ugostiteljsko-turističke namjene kategorija hoteli i turističko naselje smještaju se na površinama ugostiteljsko turističke namjene s oznakama (T1) i (T2) naznačenim na kartografskom prikazu „1. Korištenje i namjena površina“.

Građevine gospodarskih djelatnosti moguće je graditi kao samostalne, dvojne ili građevine u nizu.

Dijelovi planiranih površina ugostiteljsko – turističke namjene koji se nalaze unutar zone 100 metara udaljenosti od obalne linije isključuju mogućnost planiranja smještajnih kapaciteta.

### Članak 23.

Propisuju se sljedeći uvjeti gradnje i opremanja površina ugostiteljsko – turističke namjene – vrsta hoteli (T1):

- kapacitet hotelskog objekta izražen u broju ležaja može iznositi do 500 ležaja s time da se planirana gustoća korištenja kreće u rasponu od 50-120 kreveta po hektaru,
- etažnost građevine hotela (E) određuje se u odnosu prema ukupnoj površini hotelskog objekta na način da:
  - do 20% tlocrtne površine hotelskog objekta može imati katnost do  $(E)=Po+4$  sa visinom vijenca (V) do 13,5 metara,
  - do 80% tlocrtne površine hotelskog objekta može imati katnost do  $(E)=Po+3$  sa visinom vijenca (V) do 12 metara,
  - visina odnosno etažnost složene građevine hotela određuje se i mjeri za svaku građevinsku dilataciju zasebno,
- najveći koeficijent izgrađenosti  $kig=0,3$ ,
- najveći koeficijent iskoristenosti  $kis=0,8$ ,
- krov se izvodi kao ravni ili kosi krov s najvećim nagibom do 23 stupnja,
- površinu krovne plohe moguće je iskoristiti za postavljanje sustava za prikupljanje energije sunca (solarni sustavi) uz sljedeća ograničenja:
  - kod kosog krova ukupna površina krovne plohe pokrivene solarnim čelijama može iznosititi do 30% ukupne površine krovne plohe,
  - kod ravnog krova dopuštena je veća iskoristivost krovne površine uz uvjet da solarne čelije kao i prateći sustavi nisu vizurno primjetni,
- parkirališne površine trebaju se planirati u odnosu 1 parkirališno mjesto (PM) na jednu smještajnu jedinicu, od ukupnog broja parkirališnih mesta najmanje 5% treba projektirati za osobe sa smanjenom pokretljivošću,
- parkirališne površine moguće je planirati u koridorima prometnica uzdužnim ili poprečnim sustavom parkiranja,
- uređenje vanjskih slobodnih zelenih površina treba planirati primjenom hortikulturnog uređenja sadnjom visokog zelenila na ukupnoj površini od najmanje 40% površine cjeline za smještaj hotela,

- zatečene prirodne i druge vrijednosti 'memorije' prostora potrebno je u najvećoj mogućoj mjeri zadržati i uklopiti u planirane projekte uređenja,
- pristupačnost osobama smanjene pokretljivosti potrebno je osigurati sistematskim i dosljednim planiranjem sustava rampi, platfromi, signalizacije i pomoćnih urbanih elemenata.

## Članak 24.

Propisuju se sljedeći uvjeti gradnje i opremanja površina ugostiteljsko – turističke namjene – vrste turističko naselje (T2):

- kapacitet turističkog naselja izražen u broju ležaja može iznositi do 1700 ležaja s time da se planirana gustoća korištenja kreće u rasponu od 50-120 kreveta po hektaru,
- etažnost građevina turističkog naselja (E) određuje se u odnosu prema ukupnoj površini planiranoj za smještaj turističkog naselja na način da:
  - do 70% ukupnog broja objekata turističkog naselja može imati katnost do  $(E)=Po + S + 3$  sa visinom vijenca (V) do 12 metara,
  - do 30% ukupnog broja objekata turističkog naselja može imati katnost do  $(E)=Po + S + 2$  sa visinom vijenca (V) do 8 metara,
- najveći koeficijent izgrađenosti  $kig=0,3$ ,
- najveći koeficijent iskorištenosti  $kis=0,8$ ,
- krov se izvodi kao ravni ili kosi krov s najvećim nagibom do 23 stupnja,
- površinu krovne plohe moguće je iskoristiti za postavljanje sustava za prikupljanje energije sunca (solarni sustavi) uz sljedeća ograničenja:
  - kod kosog krova ukupna površina krovne plohe pokrivena solarnim ćelijama može iznosititi do 30% ukupne površine krovne plohe,
  - kod ravnog krova dopuštena je veća iskoristivost krovne površine uz uvjet da solarne ćelije kao i prateći sustavi nisu vizualno primjetni,
- parkirališne površine trebaju se planirati u odnosu 1 parkirališno mjesto (PM) na jednu smještajnu jedinicu, od ukupnog broja parkirališnih mjeseta najmanje 5% treba projektirati za osobe sa smanjenom pokretljivošću,
- parkirališne površine moguće je planirati u koridorima prometnica uzdužnim ili poprečnim sustavom parkiranja,
- uređenje vanjskih slobodnih zelenih površina treba planirati primjenom hortikulturnog uređenja sadnjom visokog zelenila na ukupnoj površini od najmanje 40% površine cjeline za smještaj vila,
- zatečene prirodne i druge vrijednosti 'memorije' prostora (klifovi, mocire, gromače) potrebno je u najvećoj mogućoj mjeri zadržati i uklopiti u planirane projekte uređenja,
- pristupačnost osobama smanjene pokretljivosti potrebno je osigurati sistematskim i dosljednim planiranjem sustava rampi, platfromi, signalizacije i pomoćnih urbanih elemenata.

## Članak 25.

Propisuju se sljedeći uvjeti gradnje i opremanja površina ugostiteljsko – turističke namjene – vrste turističko naselje bez smještajnih kapaciteta (T2):

- najveći broj etaža (E) iznosi prizemlje,  $E=Po + Pr$ ,
- najveća dopuštena visina (V) objekta iznosi  $V=6$  m,
- najveći koeficijent izgrađenosti  $kig=0,3$ ,
- najveći koeficijent iskorištenosti  $kis=0,8$ ,
- krov se izvodi kao ravni ili kosi krov s najvećim nagibom do 23 stupnja,
- površinu krovne plohe moguće je iskoristiti za postavljanje sustava za prikupljanje energije sunca (solarni sustavi) uz sljedeća ograničenja:
  - kod kosog krova ukupna površina krovne plohe pokrivena solarnim ćelijama može iznosititi do 30% ukupne površine krovne plohe,
  - kod ravnog krova dopuštena je veća iskoristivost krovne površine uz uvjet da solarne ćelije kao i prateći sustavi nisu vizurno primjetni,
- uređenje vanjskih slobodnih zelenih površina treba planirati primjenom hortikulturnog uređenja sadnjom visokog zelenila na ukupnoj površini od najmanje 40% površine cjeline za smještaj vila,
- vanjske nenatkrivene površine (terase) uređuju uz primjenu prirodnih materijala,
- zatečene prirodne i druge vrijednosti 'memorije' prostora (klifovi, mocire, gromače) potrebno je u najvećoj mogućoj mjeri zadržati i uklopiti u planirane projekte uređenja,
- pristupačnost osobama smanjene pokretljivosti potrebno je osigurati sistematskim i dosljednim planiranjem sustava rampi, platformi, signalizacije i pomoćnih urbanih elemenata.

### 2.1. Posebni uvjeti i ograničenja

## Članak 26.

Posebni uvjeti i ograničenja primjenjuju se u zonama neposredno po utjecaju značajnijih prirodnih ili infrastrukturnih objekata.

Načelno se ova ograničenja primjenjuju u segmentima smanjenja negativnog utjecaja na okoliš i načinom organizacije planiranih građevina i pratećih sadržaja s ciljem što manjeg primanja negativnih utjecaja od strane infrastrukturnih sustava i koridora.

Smanjenje negativnog utjecaja na okoliš podrazumijeva se primjenom mjera kao što su:

- vizurne analize planiranih zahvata u prostoru (visina objekata, infrastrukturnih koridora) te primjena spoznaja o prostoru dokumentiranih kroz 'Obrazloženje ovog Plana,
- izrada projekta hortikulturnog uređenja okoliša,
- racionalnim i funkcionalnim planiranjem zahvata u prostoru,
- primjenom tehnološki efikasnih i ekoloških metoda prilikom projektiranja i planiranja zahvata,
- sagledavanjem razvojnih kriterija u budućem vremenskom periodu kroz predviđanje mogućih posljedica i mjera za sprječavanje istih

Mjere nabrojane u prethodnom stavku predstavljaju osnovne kriterije prilikom planiranja zahvata koje je potrebno nadopuniti sukladno naknadnim spoznajama i zaključcima relevantne dokumentacije.

Posebni uvjeti i ograničenja odnose se na dijelove zone naznačeni su na kartografskom prikazu „3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina“.

### **3. Uvjeti uređenja odnosno gradnje, rekonstrukcije i opremanja prometne, telekomunikacijske i komunalne mreže s pripadajućim objektima i površinama**

#### **Članak 27.**

Linijske građevine komunalne infrastrukture u pravilu se trebaju polagati unutar prometnih koridora (u pravilu izvan kolnika). Površinske građevine (trafostanice, crne stanice, zajednički uređaj za pročišćavanje otpadnih voda) smještaju se na zasebnim građevinskim česticama unutar površina određenih za gradnju. Veličina parcele odredit će se sukladno stvarnim tehnološkim potrebama.

#### **Članak 28.**

Planom se određuje način postavljanja komunalnih instalacija vodoopskrbe i odvodnje:

- polaganje vodoopskrbnih cjevovoda u nogostup ili zeleni pojas prometne površine ili pješačkog puta
- polaganje kanalizacijskih cjevovoda fekalnih otpadnih voda u nogostup ili zeleni pojas prometne površine ili pješačkog puta
- polaganje kanalizacijskih cjevovoda oborinskih voda u kolnik ceste ili pješačkog puta.

Ukoliko se detaljnijom razradom dokaže neko racionalnije i pogodnije rješenje mreže moguća su i odstupanja od postavki iz prethodnog stavka.

Do svake parcele obvezatna je izvedba priključka na vodovodnu mrežu i instalacije za odvodnju otpadnih voda.

Kao dodatni sustav za pripremu pitke vode moguće je planiranje sustava za desalinizaciju. Potrebne infrastrukturne građevine ovog sustava te smještaj cjevovoda biti će određene detaljnim planom uređenja zone.

#### **3.1 Uvjeti gradnje prometne mreže**

#### **Članak 29.**

Na području akvatorija ugostiteljsko – turističke zone „Mačjak – Šumljak“ definirane su zone priveza. Akvatorij zone priveza i kopneni dijelovi u funkciji priveza obuhvaćene su zajedničkim područjem priveza.

Unutar područja priveza obavljati će se djelatnosti priveza sukladno posebnim propisima i uvjetima ovog plana.

Najveći dopušteni broj vezova iznosi 200 vezova.

Propisuje se najveća dozvoljena izgrađenost kopnenog dijela luke koja iznosi kig=0,3, najveći broj etaža (E) iznosi E=Pr i najveća visina objekta V=6 m.

U kopnenom dijelu luke moguće je građenje sadržaja ugostiteljstva, trgovine, dijela namijenjenog sportovima na vodi, usluga i manjeg tehničko – servisnog dijela (podrazumijeva se vršenje samo hitnih interventnih popravki radi osposobljavanja plovila za put do najbliže marine te sanaciju plovila u slučaju opasnosti za zagađenje okoliša ispuštanjem tvari i tekućina).

### **3.2. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja ostale prometne mreže (zone priveza u morskom dijelu)**

#### **Članak 30.**

Unutar obuhvata akvatorija planirane su dvije zone priveza (Privez 1. i Privez 2.) s pripadajućim kopnenim dijelovima. Zone priveza predstavljaju prostore s posebnim uvjetima gradnje te su svojim obuhvatom definirane područjem priveza naznačenim na kartografskom prikazu „3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina“.

Gradnja građevina potrebnih za funkcionalno opremanje zone priveza dozvoljava se sukladno uvjetima iz članka 29.

Kapacitet priveza 1. iznosi 50 plovila a priveza 2. 150 plovila. Privez omogućuje siguran vez u svim vremenskim uvjetima, što se osigurava valobranskim konstrukcijama.

Zaštita akvatorija marine ostvaruje se na način da se prema smjerovima dominantnih vjetrova postavlja valobranska konstrukcija.

Zona priveza biti će omeđena valobranskom konstrukcijom a unutar zaštićenog dijela akvatorija planira se postava plivajućih pontona. Dimenzioniranje elemenata luke biti će određena detaljnijom projektnom i urbanističkom dokumentacijom te su dozvoljena naknadna odstupanja u pogledu dispozicije valobrana i ostalih dijelova priveza unutar zone priveza.

Tehnologija izvedbe propusnih lukobrana mora osigurati cirkulaciju mora u zatvorenom akvotoriju priveza.

### **3.3 Uvjeti gradnje telekomunikacijske infrastrukturne mreže**

#### **Članak 31.**

Obzirom, da se na području izgradnje predviđa izgradnja novog udaljenog pretplatničkog stupnja (UPS-a), za njegov smještaj u planiranim građevinama potrebno je osigurati cca 20 m<sup>2</sup> prostora prizemno, s mogućnošću neometanog pristupa servisnih vozila.

DTK mreža podzemnih plastičnih cjevi i montažnih zdenaca za potrebe razvoda i zaštite TK kabela i kabelske TV, izgradić će se sukladno propisima, pravilnicima,

uputama i preporukama u pogledu dubine polaganja, osiguravanja propisanih razmaka od drugih instalacija, te osiguranja vertikalnih razmaka kod križanja s drugim instalacijama.

DTK mreža će se uglavnom pružati ispod pješačkih hodnika uz prometnice unutar ugostiteljsko-turističke zone Mačjak-Šumljak i bit će dimenzionirana tako, da dugoročno zadovolji potrebe razvoda TK kabela i kabelske TV.

### **3.4 Uvjeti gradnje komunalne infrastrukturne mreže**

#### **Članak 32.**

Linijske građevine komunalne infrastrukture u pravilu se trebaju polagati unutar prometnih koridora (u pravilu izvan kolnika). Površinske građevine (trafostanice, crpne stanice, zajednički uređaj za pročišćavanje otpadnih voda) smještaju se na zasebnim građevinskim česticama unutar površina određenih za gradnju. Veličina parcele odredit će se sukladno stvarnim tehnološkim potrebama.

#### **Članak 33.**

Izgradnja instalacija elektroopskrbe i javne rasvjete uvjetovana je izgradnjom građevina i drugih instalacija. Predviđa se izgradnja trafostanica kao slobodnostojeće građevine. U tom slučaju treba osigurati za tu namjenu min. 50 m<sup>2</sup> tlocrtne površine.

Pristup trafostanicama mora biti nesmetan, zbog potreba servisiranja, tehničkog održavanja i očitanja stanja brojila u pogledu pravno-imovinskog statusa i prometno. Trafostanice trebaju biti izgrađene tako, da imaju osiguran slobodan kolni pristup, te da se može pristupiti teškim (težim) teretnim vozilom.

#### **Članak 34.**

Kabeli naponskog nivoa 20 kV i niskonaponski kabeli (0,4 kV) polagati će se u zemlju sukladno propisima, pravilnicima i preporukama u pogledu dubine polaganja, osiguravanja propisanih razmaka od drugih instalacija i kabela međusobno, te osiguranje visinskih razmaka kod križanja s drugim instalacijama.

#### **Članak 35.**

Javna rasvjeta će se izvesti uz prometnice iz zone zelene površine, u pravilu jednostrano. Moguće je koristiti trase polaganja kabela javne rasvjete za polaganje kabela napajanja budućih reklamnih panoa.

#### **Članak 36.**

Voda u zoni se predviđa za sljedeće namjene:

- voda za piće i sanitarne namjene
- voda za protupožarnu namjenu i održavanje čistoće
- voda za zalijevanje zelenih površina i tehnološka voda

Vodoopskrbna mreža mora se razvijati sukladno potrebama korisnika uz osiguravanje potrebne rezerve u svojim dimenzijama za funkcioniranje protupožarnog sustava. Stoga se odabir dimenzija cjevovoda i njihovog položaja mora planirati prema maksimalno mogućem opterećenju zone (mjerodavna je vrijednost maksimalnog satnog dotoka).

### **Članak 37.**

Vodoopskrbni sustav zone povezat će se na magistralni vodoopskrbni cjevovod koji je položen od vodospreme "Burnjača" u pravcu prema uvali Prtljug. Instalacija vodovoda se vodi u pojasu prometnica i definirana je samo za glavne pravce, a priključci i sekundarni cjevovodi biti će prilagođeni konačnim oblikom i rasporedom smještajno-ugostiteljskih i sportsko-rekreacijskih sadržaja unutar zone.

Instalacija vodovoda vodi se uz kolnik prometnice ili pješačkog puta uz instalaciju ulične rasvjete. Svi cjevovodi vodoopskrbnog sustava se vode s jedne strane ulice, a s druge strane se priključuje skupina priključaka (2 -3) u zajednički prijelaz ceste.

Vodovodna mreža je prstenasto planirana po cijeloj gospodarskoj zoni tako da je u svakom trenutku moguć dotok vode iz najmanje dva smjera u svakoj točki.

### **Članak 38.**

Sustav odvodnje planiran je kao potpuno razdjelni sustav s odvojenim sustavima za odvodnju oborinskih i fekalnih voda.

Sve građevine na kanalskoj mreži fekalne i oborinske odvodnje izvode se sukladno propisima kojima je regulirano projektiranje i izgradnja ovih građevina (Zakon o vodama, NN 107/95).

Svi objekti na kanalskoj mreži moraju biti lako dostupni radi održavanja. Prvenstveno se ovdje misli na nesmetan pristup komunalnog vozila.

### **Članak 39.**

Neovisno o etapnosti izgradnje kanalske mreže sustava odvodnje fekalnih otpadnih voda predviđena je cjelovita izgradnja uređaja za pročišćavanje već u prvim fazama razvoja sustava. Uređaj je potrebno u cijelosti natkriti. Komunalni mulj, kao nusprodukt u procesu pročišćavanja otpadnih voda, potrebno je prikupljati i adekvatno obraditi prije konačnog odlaganja. Obzirom na prognozirano opterećenje (kapacitet) uređaja te potencijalne rizike širenja neugodnih mirisa racionalnim rješenjem se smatra odvoženje sirovog mulja specijaliziranim vozilima na obližnji veći uređaj za pročišćavanje opremljen pogonom za obradu mulja (naselje Preko) odnosno u skladu s načinom i tehnologijom propisanim SUO.

Izgradnja individualnih rješenja sakupljanja i pročišćavanja fekalnih otpadnih voda (septičkih i sabirnih jama) se ne dozvoljava.

Podmorski preljev s krajnjim difuzorskim dijelom, kao posljednji element razmatranog sustava fekalne odvodnje, potrebno je položiti na minimalnoj udaljenosti 300 m od obalne linije i minimalnoj dubini od 30 m.

### **Članak 40.**

Ugostiteljski subjekti (restorani i sl.) obavezni su svoje kuhinjske otpadne vode visoko opterećene uljima i mastima dovesti u stanje mogućeg prihvata na zajednički sustav odvodnje čitave zone. Prije njihovog upuštanja u zajednički kanalizacijski sustav potrebno je osigurati određeni oblik predčišćenja, na manjim jedinicama odjeljivača ulja i masti (separатора manjih kapaciteta).

### **Članak 41.**

Sustavom odvodnje oborinskih voda potrebno je obuhvatiti dotok sa svih utvrđenih (nepropusnih) površina. Oborinske vode s krovova objekata, koje nisu zagađene moguće je i preporučljivo direktno upuštati u teren putem upojnih zdenaca.

Tretman (pročišćavanje) sakupljenih oborinskih voda predviđen je na način da se prije ispusta u obalno more provede uklanjanje masti i ulja te manjeg udjela suspendirane tvari (čestice pijeska i sl.).

### **Članak 42.**

Unutar zone treba planirati hidrantsku mrežu, a prema Pravilniku o hidrantskoj mreži za gašenje požara (NN 8/06). Predviđeno je da vodoopskrbna mreža služi i za protupožarnu zaštitu pošto na području zone nema izvorišta vode.

### **Članak 43.**

Planirani sustav grijanja i hlađenja koristi morsku vodu kao prijenosnik energije.

Predviđen je zajednički zahvat mora u odgovarajućoj crpnoj stanici sa usisnom košarom i nepovratnim ventilom na dubini od 10 do 15 m ispod razine mora, koji predstavlja primarni dio opskrbe morske vode za grijanje odnosno za rashlađivanje kondenzatora u periodu hlađenja.

Morska voda će se pomoći razvoda cijevi i potrebnih crpki slati do pojedinih topotnih crpki koje će biti postavljene na dovoljnom razmaku kako ne bi dolazilo do kratkog spoja hladnog i toplog toka nakon čega se korištena morska voda ispušta iz sustava u more.

Planom se predviđa gradnja sustava za desalinizaciju. Građevina za desalinizaciju smješta se u sklopu građevine za pročišćavanje otpadnih voda. Profili cjevovoda biti će određeni detaljnim projektom sustava.

## **3.5 Javna parkirališta i garaže**

### **Članak 44.**

Parkirališta i garaže u granicama obuhvata Plana osigurava smještaj vozila samo za vozila korisnika sadržaja u turističkoj zoni "Mačjak - Šumljak".

Parkirališta je potrebno smještati na mjesta koja imaju što manji utjecaj na vizuru nekog predjela (zasjeci, nasipi).

Unutar turističke zona potrebno je osigurati 1 PM za osobno vozilo na jednu smještajnu jedinicu, od toga najmanje 5% PM za osobe smanjene pokretljivosti.

## **3.6 Trgovi i druge veće pješačke površine**

### **Članak 45.**

Pješačke površine u zoni predstavljaju primarne površine za komunikaciju i pristup svim dijelovima zone. Pješačke površine u svojim dijelovima predstavljaju i površine za kretanje biciklista što je osigurano promjenom profila, horizontalnom i vertikalnom signalizacijom. U koridorima pješačko – biciklističkih puteva moguće je prema potrebi postavljanje neophodne infrastrukturne opreme (rasvjetnih tijela) i urbane opreme (koševi, klupe) na način da se ne ugrožava putanja korisnika ovih puteva.

Načelno se pješačka komunikacija kroz zonu dijeli na:

- mrežu „horizontalnih“ puteva i
- mrežu „vertikalnih“ puteva.

Horizontalnu mrežu puteva predstavljaju pješačko – biciklistički putevi pretežitog usmjerenja paralelnog s obalom odnosno u koridorima planiranih prometnica.

Vertikalnu mrežu puteva predstavljaju pješačko – biciklistički putevi pretežitog usmjerenja okomitog na smjerova planiranih koridora prometnica i obalnu liniju.

### **Članak 46.**

Pješačko – biciklističke staze moraju zadovoljiti uvjete pristupačnosti za osobe sa invaliditetom. Ovi uvjeti zadovoljavaju se racionalnim i funkcionalnim planiranjem kao i primjenom sljedećih načela:

- svladavanje vertikalnih prepreka rampama a u izuzetnim slučajevima stepenicama kada se treba predviđjeti alternativne mogućnosti svladavanja istog puta za osobe s invaliditetom,
- vertikalnom i horizontalnom signalizacijom posebno onom koja je prilagođana osobama sa slabijim vidom ili osobama s preoblikom u kretanju,
- prateća urbana oprema (stolice, koševi, rukohvati) kao i sanitarni sklopovi trebaju biti planirani uz zadovoljenje svih uvjeta propisanih za korištenje osoba s invaliditetom,
- najveći uzdužni nagib biciklističke staze ne smije prelaziti 10%.

### **Članak 47.**

Na određenim dijelovima pješačko – biciklističkih puteva moguće je planiranje proširenja u vidu posebno obrađenih ploha grupiranih oko zanimljivih prirodnih dijelova ili u sklopu sadržaja planiranih u zelenim dijelovima zone. Proširenja je moguće raditi u sklopu površina predviđenih kao zelene plohe (zaštitno ili parkovno zelenilo).

### **Članak 48.**

Vertikalna mreža puteva uz svoju osnovnu funkciju poprečnog povezivanja sadržaja zone (obale i zaleđa) održava i funkciju evakuacijskih puteva u slučaju elementarnih nepogoda ili drugih potreba evakuacijom korisnika zone.

Funkcija evakuacijskog puta od primarnog je značenja posebno u pješačkim koridorima koji vode kroz zelene parkovne površine minimalnih širina 15 metara koje presijecaju zonu u tri dijela (svaki veličine cca 15 ha).

### **Članak 49.**

Lungomare – obalna šetnica predstavlja pješačko – biciklističku površinu planiranu u zoni pomorskog dobra. Obalna šetnica predstavlja najatraktivniju pješačko – biciklističku površinu te se u tom smislu propisuju sljedeći uvjeti i obveze prilikom razrade detaljnije projektne dokumentacije:

- detalnjicom razradom trase šetnice potrebno je postizanje optimalnog pristupa svim sadržajima planiranim na kontaktnim površinama,
- trasa obalne šetnice treba biti projektirana na način da u što manjoj mjeri utječe na prirodne formacije obale,
- preporuča se upotreba prirodnih materijala adekvatno obrađenih za upotrebu u blizini morskih utjecaja,
- preporuča se primjena raznih tekstura podne obloge u funkciji naglašavanja pojedinačnih funkcionalnih dijelova šetnice (pristupi moru, barovi, restorani, odmorišta, privez)
- dozvoljeno je odstupanje do 15% od planiranog koridora u opravdanim slučajevima detaljnije utvrđenih geo – morfoloških značajki terena, naknadno utvrđenim estetskim i vizurnim elementima,
- širina obalne šetnice u pojedinim dijelovima može varirati ovisno o funkcionalnim, tehničkim i estetskim uvjetima.

## **4. Uvjeti uređenja javnih zelenih površina**

### **Članak 50.**

Javne zelene površine planiraju se u dvije kategorije, parkovne zelene površine (Z1) i zaštitne zelene površine (Z) koje su prikazane na kartografskom prikazu „1. Korištenje i namjena površina“.

Uvjeti uređenja javnih zelenih površina diferencirani su prema gore navednim kategorijama u smislu ograničenja visina građevina, njihovih površina, tehnologija građenja, funkcionalnih i drugih značajki.

### **Članak 51.**

Propisuju se sljedeći uvjeti gradnje i opremanja parkovnih zelenih površina (Z1) i zaštitnih zelenih površina (Z):

- parkovne površine (Z1) treba formirati na način da svojim oblikovnim, edukativnim, zaštitnim i drugim primjenjenim sadržajima doprinose kvaliteti cijele zone,
- unutar parkovnih (Z1) površina moguće je uređenje pješačkih i biciklističkih puteva i gradnja građevina koje su u funkciji zelenih površina,
- unutar zaštitnih (Z) zelenih površina moguće je uređenje pješačkih i biciklističkih puteva i gradnja građevina koje su u funkciji zelenih površina i te gradnja sportskih terena,
- najmanje 60% parkovne površine i 40% zaštitnih zelenih površina mora ostati uređeno parkovnim nasadima i prirodnim zelenilom,
- pod građevinama u funkciji parkovnih i zelenih površina čija se tlocrtna površina uračunava u ukupnu izgrađenost površine / cjeline smatraju se:
  - paviljoni i odmorišta, manji objekti tipa restoran,
  - bazeni, objekti uz športske terene (klubovi, spremišta),
  - građevine sanitarno – higijenske funkcije,

- ugostiteljske građevine.
- u parkovnim zonama formiranim oko vrhova Mačjak i Šumljak nije dozvoljena gradnja građevina počevši od kote 40 metara nad morem (brdo Mačjak) odnosno 60 metara nad morem (brdo Šumljak), hortikulturalno uređenje ovih površina treba provesti uz savjetovanje biologa-ekologa, stručnjaka za zaštićene stanišne tipove,
- gradnju komunalnih i infrastrukturnih građevina potrebno je planirati u dijelovim manjih vizurnih izloženosti uz obvezatno formiranje zaštitnog zelenila radi smanjenja mogućih negativnih utjecaj na okoliš,
- najveća etažnost građevina iznosi ( $E=Pr$ ),
- najveća visina ( $V$ ) pojedinačnog objekta  $V= 5$  m,
- najveći ukupni koeficijent izgrađenosti za pojedinačnu površinu / cjelinu zelene / parkovne površine iznosi  $kig=0.3$ ,
- uređenje vanjskih slobodnih zelenih površina treba planirati primjenom hortikulturnog uređenja i pretežitom sadnjom visokog zelenila,
- zatečene prirodne i druge vrijednosti 'memorije' prostora (gromače, mocire) potrebno je u najvećoj mogućoj mjeri zadržati i uklopiti u planirane projekte hortikulturnog uređenja,
- pristupačnost osobama smanjene pokretljivosti potrebno je osigurati sistematskim i dosljednim planiranjem sustava rampi, platformi, signalizacije i pomoćnih urbanih elemenata.

## **5. Mjere zaštite prirodnih i kulturno - povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti**

### **Članak 52.**

Na području obuhvata plana nema posebno vrijednih i/ili zaštićenih dobara kulturnog ili prirodnog podrijetla.

Ukoliko se prilikom izvođenja građevinskih radova ili radova drugih vrsta u kopnenom ili morskom dijelu područja nađe na predmete i/ili nalaze arheološkog značenja, potrebno je radove odmah obustaviti, a o nalazu obavijestiti nadležnu Upravu za zaštitu kulturne baštine.

### **Članak 53.**

Posebnu pažnju potrebno je obratiti na postojeće i zatečene prirodne vrste biljnog podrijetla. Njihove vrijednosti i značenje posebno će se štititi kroz optimiziranje planiranih zahvata uređenja slobodnih površina u smislu što je moguće većeg zadržavanja zatečenog prirodnog fonda i njegovim ugrađivanjem u hortikulturne projekte.

Također treba poduzeti mjere za aktivno održavanje postojeće i zatečene vegetacije kroz planirane sustave navodnjavanja i uređenja.

### **Članak 54.**

Unutar planiranog područja nalaze se dvije prirodne morfološke posebnosti, brda Mačjak i Šumljak. Površine brda izuzimaju se od građenja te se mogu planirati građevine i sadržaji u skladu s člankom 51.

## **6. Postupanje s otpadom**

### **Članak 55.**

Na području obuhvata plana nije predviđeno trajno odlaganje otpada. Osnovno zbrinjavanje otpada u zoni planira se kroz sustav privremenog odlaganja i prikupljanja komunalnog otpada sa predviđenih mjesta te njegovo odvoženje na komunalnu deponiju sukladno općinskom sustavu prikupljanja i odvoženja komunalnog otpada.

Komunalni otpad potrebno je odlagati u za to predviđene tipizirane posude. Sav komunalni otpad potrebno je sortirati odnosno odlagati prema vrsti otpada (papir, staklo, PET metalni ambalažni otpad) kroz planirani sustav prikupljanja i odvoženja otpada a što će biti detaljno određeno elaboratom o zbrinjavanju otpada iz zone.

Unutar zone na površinama predviđenim za smještaj infrastrukturnih sustava (IS) moguće je sukladno utvrđenim potrebama te elaboratom zbrinjavanja otpada zone planirati površinu za privremeni smještaj i obradu (prebacivanje u veće kontejnere uz prethodno sabijanje) otpada.

## **7. Mjere sprječavanja nepovoljnih utjecaja na okoliš**

### **Članak 56.**

Unutar područja obuhvata ovog plana ne mogu se graditi niti planirati građevine na način da svojim postojanjem ili uporabom, neposredno ili potencijalno ugrožavaju život i rad ljudi u planiranoj zoni.

Načelno se mjere sprječavanja nepovoljnih utjecaja na okoliš svode na kriterije bitne u primjeni planiranja i projektiranja građevina u kojima rade i borave ljudi, uređenju okoliša i površina koje čine funkcionalne cjeline s novoplaniranim objektima te planiranju građevina u primarnoj namjeni sklanjanja i zaštite ljudi i dobara (skloništa) na području zone.

Kao dodatnu mjeru sprječavanja nepovoljnih utjecaja na okoliš predstavlja provedba postupka procjene utjecaja na okoliš za zahvate u prostoru koji utječu na dijelove i cjeline prostora zone i šireg okoliša.

Obveza procjene utjecaja na okoliš utvrđena je za građevine, odnosno zahvate u prostoru koji su određeni posebnim propisom te prostornim planom Županije.

Potrebno je sustavna provedba kontrole svih gospodarskih subjekata u pogledu onečišćenja zraka, vode, količine otpada i njegovog deponiranja.

Potrebna je realizacija cjelovitog sustava odvodnje te organiziranog i sustavnog zbrinjavanja svih vrsta otpada.

Na svim javnim površinama, plažama i parkovima potrebno je planiranje i izvedba kanti, kontejnera i posuda za prikupljanje otpada.

### **Članak 57.**

Osnovne mjere zaštite propisuju se posebno u pogledu pripreme terene i prostora namijenjenog za gradnju te mjera koje treba provesti tijekom gradnje:

- planiranje sustava odvodnje cjelokupne zone s naglaskom na ekološkom pristupu sanacije otpadnih voda s mogućnošću recikliranja određenih količina otpadnih voda, pročišćene otpadne vode i sastav trebaju odgovorati temeljnim zahtjevima u pogledu kvalitete vode ovisno od planiranog korištenja,
- realizacija planiranih zahvata odvijati će se planski i etapno,
- prometni koridori planiraju se s minimalnim zahvatima u pogledu utjecaja na morfologiju terena,
- unaprijed odrediti odlagališta materijala i otpada, te površine za kretanje i parkiranje vozila, kako bi se utjecaj na okoliš smanjio u najvećoj mogućoj mjeri,
- spriječiti zatrpanjanje i onečišćenje osjetljivih staništa, ponajprije ponikvi,
- tijekom iskopavanja tla za postavljanje cjevovoda odvajati gornji plodni dio tla od zdravice, te ga nakon zatrpanjanja vraćati kao gornji sloj, kako bi se čim prije vratila travnata vegetacija,
- prilikom preuređenja i gradnje planiranih sadržaja potrebno je zatečene vrijednije elemente flore integrirati u novoplanirane zelene i parkovne površine. Sadnjom novog zelenila potrebno je uzeti u obzir vrijednosti već zatečenog okoliša u smislu izbjegavanja nusklađenosti vrsta i intenziteta raslinja,
- unaprijed odrediti odlagališta materijala i otpada, te površine za kretanje i parkiranje vozila, kako bi se utjecaj na okoliš smanjio u najvećoj mogućoj mjeri (Članak 43 Zakona o šumama – NN 140/05.),
- prilikom gradnje izbjegavati oštećivanje rubnih stabala i njihova korijenja pažljivim radom i poštivanjem propisanih mjera i postupaka pri gradnji. Odmah nakon prosijecanja zaposjednute površine uspostaviti i održavati šumski red, tj. ukloniti panjeve, izraditi i izvesti svu posječenu drvnu masu. Voditi računa da se posijeku i izrade sva oštećena i slomljena stabla, kako ne bi postala izvor zaraze. Uspostavljanjem šumskog reda omogućit će se preostalim stablima, osobito onima na novonastalim rubovima, da brže izgrade novi zaštitni rub sastojine koji će moći zaštiti sastojinu od izravnih, ali i neizravnih štetnih utjecaja (Članak 35 i članak 45 Zakona o zaštiti prirode – NN 70/05 te Pravilniku o doznaci stabala, obilježavanju drvnih sortimenata, popratnici i šumskom redu – NN 116/06),
- osobitu pažnju prilikom gradnje posvetiti rukovanju lakozapaljivim materijalima i otvorenim plamenom. Jednako tako posebnu pažnju posvetiti rukovanju alatima koji mogu izazvati iskrenje. Pritom poštivati sve propise i postupke o zaštiti šuma od požara (Članak 44 Zakona o šumama – NN 140/05.).

### **Članak 58.**

Radi zaštite podzemnih voda i akvatorija luke posebnu pažnju potrebno je posvetiti projektiranju i izvedbi sustava odvodnje.

Kao preventivna mjera obvezatno je pročišćavanje tehnološke otpadne vode do prihvatljive razine izgradnjom zasebnog uređaja za pročišćavanje uz ugradnju potrebne tehnologije te primjenjujući Pravilnik o graničnim vrijednostima pokazatelja opasnih i drugih tvari u otpadnim vodama prije upuštanja u prirodni prijemnik te

ostalim važećim propisima i uvjetima te uz obvezatno ishođenje vodopravnih uvjeta od nadležne službe.

### **Članak 59.**

Propisuju se sljedeći osnovni kriteriji koje je potrebno primjeniti prilikom projektiranja građevina na području zone:

- u svrhu sprječavanja širenja požara na susjedne građevine, građevina mora biti udaljena od susjednih građevina najmanje 4,0 m ili manje, ako se dokaže, uzimajući u obzir požarno opterećenje, brzinu širenja požara, požarne karakteristike materijala građevina, veličine otvora na vanjskim zidovima građevine i drugo, da se požar neće prenijeti na susjedne građevine. U protivnom, građevina mora biti odvojena od susjednih građevina požarnim zidom vatrootpornosti najmanje 90 minuta, koji u slučaju da građevina ima krovnu konstrukciju (ne odnosi se na ravni krov vatrootpornosti najmanje 90 minuta), nadvisuje krov građevine najmanje 0,5 m ili završava dvostranom konzolom iste vatrootpornosti, dužine najmanje 1,0 m ispod pokrova krovišta, koji mora biti od negorivog materijala najmanje u dužini konzole,
- sukladno posebnom propisu potrebno je ishoditi suglasnost nadležne Policijske uprave na mjere zaštite od požara primjenjene u glavnom projektu za zahvate u prostoru na slijedećim građevinama i prostorima:
  - u kojima se obavlja držanje, skladištenje ili promet zapaljivih tekućina i/ili plinova i
  - koje su posebnim propisom navedene kao građevine za koje je potrebno ishoditi posebne uvjete građenja glede zaštite od požara,
- u svrhu efikasne zaštite od mogućih potresa neophodno je konstrukcije svih građevina planirati prema uvjetima propisanim za izgradnju na područjima inteziteta potresa VII i više stupnjeva po MCS ljestvici te dodatno uskladiti s posebnim propisima za navedene seizmičke zone.

Sukladno prethodno nabrojanim obvezama koje je potrebno ispoštovati prilikom planiranja i projektiranja građevina potrebno je u buduće projekte primjeniti i ugraditi sve relevantne i važeće posebne propise iz područja projektiranja i organizacije građenja.

### **Članak 60.**

Prilikom planiranja i projektiranja vanjskog uređenja slobodnih pristupnih površina potrebno je radi omogućavanja spašavanja osoba i tvarnih sredstava iz građevina i gašenja požara na građevini i otvorenom prostoru, građevinu planirati na način da se u sklopu vanjskih površina mora osigurati vatrogasni prilaz i površinu za operativni rad vatrogasaca određenu prema posebnom propisu, a prilikom gradnje ili rekonstrukcije vodoopsrbnih mreža mora se, ukoliko ne postoji, predvidjeti vanjska hidrantska mreža s osiguranim potrebnim pritiskom vode i profilom cjevovoda sukladno posebnom propisu.

### **Članak 61.**

Radi osiguranja uvjeta boravka ljudi u uvjetima povećane opasnosti izazvane ljudskim ili prirodnim faktorima unutar zone potrebno je planirati i osigurati dopunske prostore (građevine) ili osigurati postojeće dijelove građevina (u dalnjem tekstu skloništa) za smještaj ljudi i dobara te izraditi elaborat postupanja u uvjetima povećane opasnosti.

### **Članak 62.**

Sklonšta se prema opsegu zaštite planiraju u dvije osnovne grupe rangirane prema otpornosti na vanjski fizički utjecaj i to kao skloništa:

- dopunske zaštite otpornosti od 50 do 100 kPa,
- osnovne zaštite otpornosti od 100 do 300 kPa.

Sva skloništa moraju zadovoljiti sljedeće osnovne tehničke uvjete:

- skloništa planirati ispod građevina kao najniže etaže (podumske etaže),
- osigurati potreban opseg zaštite (50–300 kPa),
- osigurati pričuvne izlaze iz skloništa,
- osigurati planovima užih područja lokacije za javna skloništa,
- odrediti seizmičnost.

Uz navedene uvjete prilikom projektiranja skloništa potrebno je primjeniti i poštivati sve važeće propise i normative iz domene projektiranja skloništa.

### **Članak 63.**

Veličinu skloništa kao i broj stanovnika koje pojedinačno sklonište prima odrediti će se elaboratom postupanja u uvjetima povećane opasnosti.

Skloništa osnovne zaštite mogu se u mirnodopskim uvjetima koristiti u druge svrhe uz suglasnost s nadležnim tijelom.

## **8. Mjere provedbe plana**

### **Članak 64.**

Sukladno veličini zone te na osnovu kriterija definiranih u Obrazloženju Plana, poglavlje „3.1 Program gradnje i uređenja prostora“ utvrđuju se osnovni uvjeti prostorno – planske realizacije zone:

- formiranje prostornih i infrastrukturnih cjelina zone (svaka po cca 15 ha),
- planiranje gradnje i opremanja zone prema definiranim cjelinama - zonama veličine približno 15 ha.

Osobitim mjerama i postupcima koje je potrebno provesti i pridržavati se prilikom provedbe i planiranja zahvata temeljem ovog Plana smatraju se uvjeti iz članka 57.

Ugostiteljsko-turističke građevine namijenjene smještaju i pratećim sadržajima trgovачke, uslužne, ugostiteljske, športske, rekreacijske, zabavne i slične namjene u izdvojenim građevinskim područjima ugostiteljsko-turističke namjene izvan naselja ne mogu se etažirati.

### **8.1 Obveza izrade detaljnih planova uređenja**

### **Članak 65.**

Za cijelokupno područje obuhvata Plana (ukupne površine 40 ha) propisuje se obveza izrade detaljnog plana uređenja (Detaljni plan uređenja ugostiteljsko-turističke zone „Mačjak – Šumljak“).

Do donošenja DPU-a iz prethodnog stavka na području obuhvata Plana ne može prema Zakonu i posebnim propisima započeti građenje (temeljem izdanog upravnog akta – lokacijske dozvole, građevinske dozvole).

## **8.2 Oblici korištenja i način gradnje**

### **Članak 66.**

Zona obuhvata plana u cijelosti predstavlja neuređenu i slobodnu zelenu površinu predviđenu za novu gradnju.

Sukladno planiranoj namjeni površina određene su površine koje se djelomično izuzimaju od gradnje (zaštitne zelene (Z) i parkovne površine (Z1)) i koje se predviđaju za uređenje pretežito kroz održavanje i manje zahvate sanacije, obnove i uređenja postojećeg prirodnog krajobraza.

Na preostalim površinama predviđena je nova gradnja sukladno uvjetima i namjeni površina propisanoj ovim Planom.

Cjelokupna realizacija zone predviđa se na način etapnog provođenja gradnje i opermanja zone kako je to propisano u članku 57.

### **Članak 67.**

Pojas od 100 metara udaljenosti od obalne linije predstavlja područje posebnog režima gradnje i primjene sljedećih ograničenja:

- nije dopušteno planiranje ugostiteljsko – turističkih sadržaja sa smještajnim kapacitetima,
- planirane građevine i športsko – rekreativski sadržaji moraju se smještavati na način da svojim vizualnim i drugim utjecajima ne narušavaju prostorne kvalitete područja,
- hortikulturnim i arhitektonskim uređenjem slobodnih površina treba pridonjeti integraciji infrastrukturnih površina (prometnih koridora) u prirodni okoliš,
- potrebno je inzistirati na primjeni prirodnih materijala i boja

### **Članak 68.**

Unutar akvatorija ugostiteljsko – turističke zone „Mačjak – Šumljak“ definirane su zone područja priveza koje obuhvaćaju površine kopnenog i morskog dijela priveza kako je naznačeno na kartografskom prikazu „3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina“.

Unutar područja priveza moguće je izvoditi lučku podgradnju (infrastrukturu) u što spada izvedba operativne obale, lučke manipulacijske površine, lukobrana, objekata za sigurnost plovidbe u luci i infrastrukture sukladno uvjetima propisanim u članku 29. i članku 30.

### **Članak 69.**

Načinom gradnje određuju se tipologija gradnje, visina i iskorištenost površine prostornih jedinica definiranih ovim Planom.

Prostorne jedinice prikazane su na kartografskom prikazu 4. Način i uvjeti gradnje.

Površine prostornih jedinica te načini i uvjeti gradnje koji se primjenjuju za iste biti će detaljnije razrađeni detaljnim planom uređenja kroz točne definicije granica i površina građevnih čestica.

Granice planiranih građevnih čestica ne mogu obuhvaćati manju površinu od granica prostornih jedinica definiranih na kartografskom prikazu 4. Način i uvjeti gradnje.

### **8.3 Rekonstrukcija građevina čija je namjena protivna planiranoj namjeni**

#### **Članak 70.**

Područje obuhvata plana predstavlja u cjelini neizgrađenu zonu bez građevina koje su protivne planiranoj prostornoj namjeni te se stoga ovim Planom ne propisuju posebne mjere i uvjeti rekonstrukcije takvih građevina.



### ***III - OVLAŠTENJA ZA IZRADU PROSTORNIH PLANOVA, suglasnosti, prethodna mišljenja i mišljenja na Plan***



## ***IV – GRAFIČKI DIO***