



KONTURA PLAN d.o.o.
23273 Preko, Artić 1
e-mail: konturaplan@gmail.com
OIB: 30868504801

**URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA
ZONE UGOSTITELJSKO TURISTIČKE NAMJENE „LJOKA“**

SAŽETAK ZA JAVNOST

Prijedlog plana za javnu raspravu

nositelj izrade:	Općina Preko
izrađivač Plana:	Kontura plan d.o.o.
odgovorni voditelj Plana:	Martina Jurin, mag.ing.arch. Ovlaštena arhitektica urbanistica
stručni tim u izradi Plana:	Martina Jurin, mag.ing.arch. Igor Barišić, dipl.ing.građ. Toni Smolić-Ročak, dipl.ing. el.
odgovorna osoba:	Martina Jurin mag.ing.arch. direktorica

PREDGOVOR

Izrada Urbanističkog plana uređenja zone ugostiteljsko-turističke namjene "Ljoka" pokrenuta je temeljem Odluke o izradi urbanističkog plana uređenja ("Službeni glasnik Općine Preko" br.7/19).

Pristupilo se izradi UPU-a iz razloga koji slijede:

(a) PPUO Preko utvrđuje obvezu izrade UPU-a za uređenja zone ugostiteljsko-turističke namjene "Ljoka"

(b) UPU-om će se odrediti detaljni uvjeti za prostorni i funkcionalni razvoj zone i osnove oblikovanja užih prostornih cjelina u svrhu privođenja prostora planiranoj namjeni.

Izrada Plana povjerena je poduzeću "KONTURA PLAN" d.o.o. Artiće 1, Preko.

Plan je dovršen za javnu raspravu tijekom kolovoza 2020. godine.

Zainteresirane osobe mogu upisati primjedbe i prijedloge u knjigu primjedbi koja je izložena uz prijedlog Plana ili mogu dostaviti pisane predstavke Općini Preko za trajanje javne rasprave.

Odgovorni voditelj Plana:

Martina Jurin mag.ing.arch.
ovlaštena arhitektica urbanistica (A-U 592)

SAŽETAK ZA JAVNOST

1. Polazišta plana

Prostorno planska i proceduralna potreba izrade urbanističkog plana za zonu ugostiteljsko turističke namjene 'Ljoka' definirana je Prostornim planom Zadarske Županije te Prostornim planom uređenja Općine Preko, kojim su načelno određene granice i određeni uvjeti koje je potrebno zadovoljiti prilikom daljne razrade sadržaja zone.

Područje obuhvata Plana čine izdvojeno građevinskog područja ugostiteljsko-turističke namjene (T2) izvan naselja zajedno sa pratećim privezištem (Pr) i zonom uređene morske plaže (R3) izvan naselja, utvrđeno Prostornim planom uređenja Općine Preko ("Službeni glasnik Općine Preko 04/05, 04/07, 2/12 i 1/19").

Obuhvat ovog UPU-a određen je Odlukom o izradi urbanističkog plana uređenja zone ugostiteljsko-turističke namjene "Ljoka" ("Službeni glasnik Općine Preko" broj 7/19).

Zona ugostiteljsko turističke namjene 'Ljoka' smještena je na JZ strani otoka Ugljana zauzimajući otprilike 4 ha kopnene površine, te se rasprostire uzduž cca. 200 m obalne linije i prosječno isto toliko 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 predstavlja relativno blaga padina s koje se pružaju vizure prema moru. Morska obala je kamenita sa izrazitim stjenovitim dijelovima.

Prema PPUO Preko dozvoljava se izgradnja priveza uz obalu ispred ugostiteljsko turističke zone Ljoka, kapaciteta do 20% ukupnog smještajnog kapaciteta turističke zone te je stoga kopnenoj granici obuhvata urbanističkog plana uređenja dodano cca 1,3 ha morskog dijela za planirane sadržaje (površine priveza i uređena morska plaža).

Na taj način ukupna površina iznosi cca. 5,3 ha (kako je definirano Odlukom o izradi Plana) i sadrži kopneni i morski dio.

Čitavo područje obuhvata u potpunosti je neizgrađeno i komunalno neopremljeno te se predviđa za razvoj i uređenje planiranih sadržaja.

2. Ciljevi prostornog uređenja

Planom se stvaraju pretpostavke za razvoj ugostiteljsko-turističke ponude u zoni ugostiteljsko turističke namjene (T2) u dijelu naselja Ugljan. Time se želi postići nadogradnja postojeće turističke i ugostiteljske ponude na području Općine. Planirani smještajni kapaciteti će se nadopuniti uslužnim, ugostiteljskim, zabavnim i rekreacijskim sadržajima. Ova će se zona povezati na javni infrastrukturni sustav u smislu prometa, energetike i telekomunikacija, a otpadne sanitarne vode će se riješiti unutar zone putem uređaja za pročišćavanje otpadnih voda i po potrebi izvođenjem pojedinačnih uređaja za pročišćavanje ili vodonepropusnih sabirnih jamama. U konačnici, želi se postići skladna prostorna cjelina u pogledu kvalitete boravka, gospodarske iskoristivosti i ekološke ravnoteže. Navedene ciljeve potrebno je planski ostvarivati sustavom dokumenata prostornog uređenja kroz njihovu izradu i donošenje na način, da se osigura racionalno korištenje i zaštita prostora, skladan demografski razvoj, te unapređenje naselja i komunalne infrastrukture.

3. Plan prostornog uređenja

Prostor obuhvata Plana koji čine: zona turističkog naselja (T2) sa zonom privezišta (Pr) i uređenom morskom plažom (R3) ukupne površine oko 5,3 ha, generalno se dijeli na tri pojasa:

- obalno područje na kojemu se predviđa gradnja privezišta i uređene morske plaže,
- obalno područje širine 100 m od obalne crte na kojem se planiraju prateći i pomoćni sadržaji turističkog naselja, sportsko-rekreacijski sadržaji (sportski tereni i slično) i dr.
- područje izvan pojasa 100 m od obalne crte na kojemu se planiraju pretežno smještajni sadržaji turističkog naselja.

Tablice koje slijede prikazuju planirane zone u obuhvatu Plana, grupirane po zonama: (a) u utvrđenoj zoni ugostiteljsko turističke namjene - *turističko naselje* (T2) planirana je namjena i približna veličina površina kako slijedi:

Namjena površina <i>list 1: Korištenje i namjena površina</i>	Postojeća (m²)	Planirana (m²)	Ukupno (m²)	%
Ugostiteljsko-turistička namjena <i>- turističko naselje (T2)</i>	0	40.687	40.687	100 %

b.) u utvrđenoj zoni sportsko rekreacijske namjene - *uređena morska plaža* (R) planirana je namjena i približna veličina površina kako slijedi:

Namjena površina <i>list 1: Korištenje i namjena površina</i>		Postojeća (m²)	Planirana (m²)	Ukupno (m²)	%
Sportsko rekreacijska namjena <i>- uređena morska plaža (R3)</i>	kopno	690	1.898	1.898	45,0
	akvatorij	3.511	2.303	2.303	55,0
Ukupna površina		4.201	4.201	4.201	100,0

c.) u utvrđenoj zoni privezišta (Pr) planirana je namjena i približna veličina površina kako slijedi:

Namjena površina <i>list 1: Korištenje i namjena površina</i>		Postojeća (m²)	Planirana (m²)	Ukupno (m²)	%
Privezište <i>- ispred zone ugostiteljsko</i>	kopno	0	1.983	1.983	22,0

<i>turističke namjene (T2)</i>	akvatorij	0	6.997	6.997	78,0
Ukupna površina		0	8.980	8.980	100,0

Namjena površina prikazana je kartografskim prikazom Plana, list 1. korištenje i namjena površina.

Ukupna površina zone ugostiteljsko-turističke namjene u obuhvatu UPU-a iznosi 4,06 ha. Zona privezišta i zona uređene morske plaže u obuhvatu plana obuhvaća kopnenu i morsku površinu. Ukupan obuhvat Plana iznosi 5,38 ha.

Planirane građevine u obuhvatu Plana treba postaviti poštujući morfologiju terena. Visina objekta od tri nadzemne etaže može iznositi najviše 12,0 m, odnosno 13,5 m na terenu nagiba većeg od 12%, a od dvije etaže najviše 8,0 m odnosno 9,5 m na terenu nagiba većeg od 12%. Uz parkovne nasade i prirodno zelenilo treba uspostaviti i površine s visokim zelenilom koje će služiti za zaštitu od erozije i od vjetra. Površine visokog zelenila će smanjiti vizualni utjecaj planiranih zgrada na okolne vizure. Osoblje turističkog naselja može biti smješteno u prostornoj cjelini turističkog naselja. Nije predviđena izgradnja zasebne zgrade za smještaj osoblja, već se njihov smještaj može uklopiti u građevine pratećih turističko-ugostiteljskih sadržaja. Nije moguće planirati zgrade za stanovanje u obuhvatu ovog Plana.

Planirano privezište (Pr) u funkciji zone ugostiteljsko-turističke namjene dimenzionirati za najviše 80 vozova. Betoniranje obale i podmorja na području privezišta omogućuje se radi oblikovanja gatova i manipulativnih površina u funkciji privezivanja plovila.

Osim što će parkovni nasadi uljepšati ovu zonu, zelene površine imaju važnu ulogu i u zaštiti okoliša, i to: zaštita od erozije, upijanje oborinskih voda, zaštita od vjetra, zaštita vizura s javnih površina i drugo. Unutar ovih površina može se postavljati oprema za dječju igru i pomoćne građevine u funkciji osnovne namjene.

Morska obala bit će uređena, ali se mogu ostaviti postojeći prirodni dijelovi obale. Na njoj se mogu planirati pješačke staze, ugraditi kabine za presvlačenje i sanitarni čvorovi (zahodi i tuševi). Tuševi se mogu ugraditi kao samostojeće instalacije. U ovoj zoni se mogu planirati dijelovi infrastrukturne mreže i mogu se postaviti drvene plohe za sunčanje.

Promet u mirovanju može biti smješten na uređenim površinama, u garažama ili u podzemnim i suterenskim etažama planiranih građevina. Parkovni nasadi i prirodno zelenilo trebaju doći do izražaja. Područje u obuhvatu Plana podijeljeno je na tri prostorne cjeline (prikazane u kartografskom prikazu Plana list 4. način i uvjeti gradnje), a koje zajedno čine jedinstveni urbanistički koncept.

Način korištenja i uređenje površina kao i njihovo međusobno razgraničenje definirani su kartografskim prikazima Plana i Odredbama za provedbu Plana.

Prostorna cjelina	Površina (m ²)	Max. broj kreveta	kig	kis
Turističko naselje (T2)	40.687	400	0,3	0,8
Privezište (Pr)	8.980	0	0,1	0,1
Uređena morska plaža (R3)	4.201	0	0	0
Ukupno	53.868	400	/	/

*prikazane su ukupne površine zona (kopno+akvatorij)

Građevne čestice/zahvati u prostoru mogu odstupati od utvrđenih prostornih cjelina ukoliko to ne utječe negativno na funkcionalnost bilo koje od navedenih cjelina.

3.1. Prometna i ulična mreža

U segmentu projektiranja prometne mreže važno je predvidjeti stručna rješenja koja će osim osiguravanja nužne sigurnosti vozača i pješaka omogućiti i realnu implementaciju u zatečenom kontekstu okolne izgrađenosti i topografije.

Dostupnost područja obuhvata Plana omogućava se preko postojeće nerazvrstane ceste - prilaz sjeverozapadno obuhvatu Plana.

Pristup će biti moguće ostvariti sa sjeveroistočne ili jugoistočne strane obuhvata nakon što se ishodi akt za gradnju prometne površine sukladno odredbama PPUO Preko.

3.2. Planirana vodovodna mreža

Dovod vode od mjesne mreže do predmetnih zona biti će onom prometnom površinom/trasom koja će konačno biti odabrana detaljnom projektnom dokumentacijom. Konačan raspored apartmana i prometnica unutar granice obuhvata Plana neće se predvidjeti ovim planom.

Trasa dovodnog cjevovoda voditi će se postojećim cestama radi lakšeg rješavanja imovinsko pravnih odnosa, te kasnije i lakšeg održavanja, dok će se konačna trasa unutar Plana postaviti nakon što se u kasnijoj projektnoj dokumentaciji konačno utvrdi položaj apartmana i prometnica.

Trasa dovodnog cjevovoda može se mijenjati radi prilagodbe tehničkim rješenjima, imovinsko-pravnim odnosima i stanju na terenu.

3.3. Odvodnja

Planom je predviđeno da se sanitarne otpadne vode koje nastaju unutar obuhvata ovog Plana prikupljaju i pročišćavaju unutar cjeline turističkog naselja na lokaciji uređaja za pročišćavanje otpadnih voda. Moguće je odvodnju pojedinih građevina u svim prostornim cjelinama riješiti pojedinačnim uređajima za pročišćavanje ili vodonepropusnim sabirnim jamama, a sve u skladu sa vodopravnim uvjetima javnopravnog tijela. Cjevovodi trebaju biti planirani što više u trupu prometnih površina na način da se što više iskoristi konfiguracija terena i omogući gravitacijski transport fekalnih voda do spoja na uređaj za pročišćavanje.

Daljnijom projektnom dokumentacijom odabrati će se uređaj odgovarajućeg stupnja i tehnologije pročišćavanja.

3.4. Elektroopskrba

Napajanje električnom energijom obuhvata ovog Plana osigurava se na 35/ kV naponskom nivou iz postojeće 35/10 kV distributivne mreže TS 35/10 kV Ugljan, koja je smještena izvan granica plana.

Opskrba električnom energijom osigurati će se odgovarajućim korištenjem prostora i određivanjem prostora, trasa i koridora za gradnju trafostanica i mreže koja se napaja iz elektroenergetskog sustava te prijenosnih elektroenergetskih uređaja i mreže viših naponskih razina.

Planirana je jedna trafostanica, koja će se graditi u skladu s aktom za gradnju i posebnim uvjetima drugih pravnih osoba s javnim ovlastima, na način koji će proizlaziti iz dinamike izvođenja planirane elektroopkrbne mreže.

Buduća trafostanica graditi će se kao slobodnostojeća ili ugradbena građevina.

Lokacija trafostanice 35/0,4 kV planirana je u jugozapadnom dijelu obuhvata UPU-a, uz prometnu površinu turističkog naselja i površinu javnog zelenila, a njena konačna snaga definirati će se posebnim uvjetima distributera.

3.5. EKI

Na području obuhvata ovog Plana potrebno je izgraditi elektroničku komunikacijsku mrežu i povezanu opremu. Svaka građevina mora imati osiguran priključak na elektroničku komunikacijsku mrežu.