



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

**II. IZMJENE I DOPUNE
URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA
„KOBILJAK (T3)“**

SAŽETAK ZA JAVNOST

Prijedlog plana

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.
odgovorna osoba:	Martina Jurin mag.ing.arch. direktorica

PREDGOVOR

Izrada II. Izmjena i dopuna urbanističkog plana "Kobiljak (T3)" pokrenuta je temeljem Odluke o izradi izmjena i dopuna urbanističkog plana uređenja ("Službeni glasnik Općine Preko" br. 3/22).

Pristupilo se izradi izmjena i dopuna UPU-a iz razloga koji slijede:

(1) Razlog za izradu II. izmjena i dopuna Plana je redefiniranje uvjeta korištenja izdvojenog građevinskog područja izvan naselja ugostiteljsko-turističke namjene – kamp(T3). Na području obuhvata Plana, uz građevne čestice postojećih kampova, definirati će se nova građevna čestica na kojoj se planira ugostiteljski objekt iz skupine Kampovi – vrste: glamping, sukladno Pravilniku o razvrstavanju i kategorizaciji ugostiteljskih objekata iz skupine Kampovi (NN 54/16) ; Izmjene i dopune (NN 68/19) ; Izmjene i dopune (NN120/19).

(2) Ovim izmjenama Plana korigirati će se granica obuhvata Plana na njenom sjeveroistočnom dijelu, na način da prati granicu katastarske čestice 2487/8 k.o. Ugljan.

(3) Izradom izmjena i dopuna Plana omogućiti će se urbaniziranje planiranog prostora, a u smislu izgradnje sadržaja kampa odnosno sve potrebne komunalne infrastrukture.

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

Odgovorni voditelj Plana:

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

SAŽETAK ZA JAVNOST

1. Polazišta plana

Važeći dokument prostornog uređenja s kojim ovaj Urbanistički plan mora biti usklađen je Prostorni plan uređenja Zadarske županije, obzirom da predmetni UPU predstavlja urbanistički plan uređenja izdvojenog građevinskog područja izvan naselja gospodarske namjene županijskog značaja.

Predmetni obuhvat plana nalazi se u predjelu Kobiljak, te je veličine cca 3,53 ha. Na sjeveru, istoku, zapadu je poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište, na jugu ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište / morska površina.

Predmet ovih II. izmjena i dopuna plana je redefiniranje uvjeta korištenja izdvojenog građevinskog područja izvan naselja ugostiteljsko-turističke namjene – kamp (T3). Na području obuhvata Plana, uz građevne čestice postojećih kampova, definirati će se nova građevna čestica na kojoj se planira ugostiteljski objekt iz skupine Kampovi – vrste: glamping, sukladno Pravilniku o razvrstavanju i kategorizaciji ugostiteljskih objekata iz skupine Kampovi (NN 54/16) ; Izmjene i dopune (NN 68/19) ; Izmjene i dopune (NN 120/19).

Ovim izmjenama Plana korigirati će se granica obuhvata Plana na njenom sjeveroistočnom dijelu, na način da prati granicu katastarske čestice 2487/8 k.o. Ugljan.

Za dijelove unutar obuhvata plana (kamp T3₁ i kamp T3₂ prema grafičkom prikazu br.3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina) izdane su građevinske dozvole u siječnju 2018. godine za gradnju kampa. Kamp je dobio građevinske dozvole na temelju lokacijske dozvole iz svibnja 2017. koja dozvoljava gradnju kampa u fazama. Također je izgrađena i puštena u funkciju trafostanica koja se planirala originalnim planom, kao i nerazvrstana cesta koja spaja lokalnu cestu LC 63093 s područjem kampa.

Granice obuhvata Plana prikazane su u grafičkom dijelu Plana, na svim kartografskim prikazima u mj. 1:1000.

2. Ciljevi prostornog uređenja

CESTOVNI PROMET

Na području obuhvata plana izgrađen je i uređen dio koridora nerazvrstane ceste koja spaja lokalnu cestu LC 63093 s područjem kampa. Unutar samog kampa dijelom je realizirana interna prometna mreža koja se spaja na nerazvrstanu cestu. Ostatak interne kolno pješačke površine realizirati će se nakon dobivanja akta za gradnju građevine.

ELEKTROENERGETSKA MREŽA

Osnovni cilj plana razvoja elektroenergetskog sustava na nekom području je dimenzioniranje vodova i postrojenja na način, da se zadovolje sve planirane potrebe za energijom na optimalan način, zadovoljavajući tehničko-tehnološke

kriterije uz najmanji trošak. Pri tom je potrebno osigurati kvalitetne i stabilne uvjete napajanja potrošača svih kategorija.

Plan razvoja elektroenergetske mreže temelji se na:

- postojećem stanju mreže i postrojenja;
- prognoziranom povećanju potrošnje el. energije;
- planiranoj izgradnji novih urbanističkih kapaciteta i zona;
- poboljšanju kvalitete napajanja potrošača el. energijom;
- zaštiti okoliša;
- ekonomskim kriterijima.

TELEKOMUNIKACIJSKA MREŽA

Razvoj telekomunikacijske infrastrukture na području obuhvata UPU-a zone Preko, temelji se na Prostornom planu uređenja Općine Preko. Povezivanje planirane zone na postojeću DTK treba izvršiti u najbližem kabelskom zdencu postojećeg UPS-a.

VODOVODNA I KANALIZACIJSKA MREŽA

Područje obuhvaćeno planom sa aspekta vodnogospodarskog sustava, smješteno je istočno od postojeće bolnice, a južno od naselja Ivanac, odnosno na južnom dijelu otoka Ugljan. Zapadno od obuhvata plana lociran je dovod do bolnice na koji će se priključiti ovo područje. Područje obuhvaćeno UPU, nadovezuje se na postojeću vodovodnu mrežu. Izgrađen je samostalni sustav za pročišćavanje otpadnih voda koji se odnosi na postojeći kamp, a za novi objekt se planira novi samostalni sustav za pročišćavanje otpadnih voda.

3. Plan prostornog uređenja

Urbanističkim planom uređenja Kobiljak (T3) obuhvaćeno je područje od cca. 3,53 ha. Osnovna namjena površina definirana je na kartografskom prikazu broj 1. Korištenje i namjena površina u mjerilu 1:1000, na način kako slijedi:

- **GOSPODARSKA NAMJENA - UGOSTITELJSKO TURISTIČKA**

- o KAMP – T3

- **POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA.**

Površina ugostiteljsko - turističke namjene (T3) utvrđena je kartografskim prikazom br.1 - Korištenje i namjena prostora.

U sklopu obuhvata Plana planirana je izgradnja građevina gospodarske-ugostiteljsko turističke namjene – kamp (T3).

Dozvoljava se fazna izgradnja zone (pojedinačno prema prostornim cjelinama ili više različitih prostornih cjelina) prema karti 4. Način i uvjeti gradnje. Konceptom izdvojenih prostornih cjelina osigurava se faznost i/ili provedivost programa.

Mogućnost formiranja građevnih čestica određuje se na nivou prostorne cjeline – građevne čestice.

Za pojedinačnu prostornu cjelinu koja ujedno predstavlja jednu građevnu česticu odnosno zasebnu funkcionalnu zonu, sukladno Zakonu o gradnji, može se ishoditi akt o gradnji tj. građevinska dozvola.

Sukladno Zakonu o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19) i Pravilniku o obveznom sadržaju idejnog projekta (NN 118/19), aktom o provedbi prostornog plana – lokacijskom dozvolom, može se odrediti obuhvat složenog zahvata u prostoru za koji se unutar obuhvata zahvata u prostoru određuje više građevnih čestica (prostornih cjelina) koje zajedno čine jedinstvenu funkcionalnu zonu.

Unutar obuhvata ugostiteljsko-turističke namjene formirano je 5 prostornih cjelina koje ujedno predstavljaju građevne čestice odnosno zahvate u prostoru.

Prostorne cjeline predstavljaju površine unutar kojih je planirana gradnja i uređenje jedne (ili više) građevina planirane namjene.

Gospodarski sadržaji mogu se planirati u jednoj ili više zasebnih građevina koje čine arhitektonsku i funkcionalnu cjelinu u pojedinom zahvatu u prostoru.

Za izgradnju gospodarskih građevina unutar obuhvata Plana ugostiteljsko- turističke namjene – *kamp* (T3) primjenjuju se sljedeći uvjeti:

1. izgrađenost tog građevinskog područja ne smije biti veća od 10%,
2. najmanje 40% površine toga građevinskog područja mora biti uređeno kao parkovni nasadi i /ili prirodno zelenilo (u što ulaze i površine smještajnih jedinica),
3. smještajne jedinice i prateći sadržaji moraju biti udaljeni najmanje 25 metara od obalne crte,
4. smještajne jedinice ne smiju biti povezane s tlom na čvrsti način,
5. ukupni koeficijent iskorištenosti zahvata u prostoru može biti 0,2.

Planirane građevine i pokretne smještajne jedinice mogu se planirati u površinama utvrđene za građenje ~~zgrada~~, a prema kartografskom prikazu Plana list 4.

Unutar obuhvata Plana dozvoljen je maksimalni kapacitet od 350 ležajeva. Kapacitet kampova odnosi se na broj ležajeva, odnosno broj gostiju, a proračunava se prema Pravilniku o razvrstavanju, minimalnim uvjetima i kategorizaciji smještajnih objekata iz skupine «kampovi i druge vrste objekata za smještaj», u kojem su definirana i moguća odstupanja smještajnog kapaciteta objekta.

Izgradnja koridora nerazvrstane ceste koja spaja LC 63093 i područje kampa , kao i izgradnja trafostanice unutar obuhvata Plana stvorili su se preduvjeti za provedbu zahvata u preostalom dijelu obuhvata plana.

Izgradnju i uređivanje prostora planirati integralno na načelima održivog razvitka i primjenjujući principe zaštite, postupnog rasta i komunalnog opremanja prostora. Planskim mjerama osigurati zaštitu vrijednih područja i vodenih površina. Formulirati mjere aktivne zaštite i gospodarenja vrijednim i zaštićenim prostorima u cilju njihova održavanja i uređivanja.

Nerazvrstana cesta duljine cca 350 m predstavlja vezu zone kampa s postojećom lokalnom cestom.

Prometnica u planu označena kao OS1 predstavlja navedenu nerazvrstanu cestu koja je izgrađena i rekonstruirana kako bi se ostvario kvalitetan priključak zone na

prometnu mrežu otoka. Od postojećih prometnica unutar zone OS3 i OS4 se zadržavaju u izvornim obliku, kao bijeli put.

Ostale prometne površine unutar zone kampa realizirane su kroz građevinske dozvole kao interne prometne površine kampa.

KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA

Javnu i komunalnu infrastrukturnu mrežu zone čine prometna i ulična mreža, elektroopskrba, vodoopskrba i odvodnja otpadnih sanitarnih i oborinskih voda te elektronička komunikacijska infrastruktura i druga povezana oprema. Prikazani smještaj planiranih građevina i uređaja javne i komunalne infrastrukture (cjevovodi, kabeli, trafostanice, elektronička komunikacijska infrastruktura i druga povezana oprema i sl.) u grafičkom dijelu Plana usmjeravajućeg su značaja i dozvoljene su odgovarajuće prostorne prilagodbe koje bitno ne odstupaju od koncepcije rješenja. Konačni smještaj i broj površinskih infrastrukturnih građevina (transformatorskih stanica, elektroničke komunikacijske infrastrukture i druge povezane oprema i sl.) utvrditi će se sukladno tehničkim i sigurnosnim zahtjevima za pojedinu građevinu, te potrebama potrošača, tako da broj i smještaj tih građevina prikazan u grafičkom dijelu Plana nije obavezan. Linijske građevine javne komunalne infrastrukture (cjevovodi, kabeli, elektronička komunikacijska infrastruktura i druga povezana oprema i sl.) u pravilu je potrebno voditi uličnim koridorima u skladu sa planiranim rješenjem prometne i ulične mreže, ako broj i smještaj tih građevina nije drukčije prikazan u grafičkom dijelu Plana.

Komunalna infrastrukturna mreža može se planirati na svim površinama unutar obuhvata plana i kada ona nije prikazana u grafičkim priložima, a ista će se odrediti projektnom dokumentacijom u sklopu ishoda akata za gradnju.

Odgovorni voditelj Plana:

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