



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

URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA UGOSTITELJSKO – TURISTIČKE ZONE T2 „PRTLJUG“

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 Urbanističkog plana uređenja zone ugostiteljsko-turističke namjene "Prtljug" pokrenuta je temeljem Odluke o izradi urbanističkog plana uređenja zone ugostiteljsko-turističke namjene "Prtljug" ("Službeni glasnik Općine Preko" br. 3/23).

Pristupilo se izradi UPU-a iz razloga koji slijede:

- (a) PPUO Preko utvrđuje obvezu izrade UPU-a turističko-ugostiteljske zone T2 „Prtljug“
- (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. Artić 1, Preko.

Odgovorni voditelj Plana:

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

SAŽETAK ZA JAVNOST

1. Polazišta plana

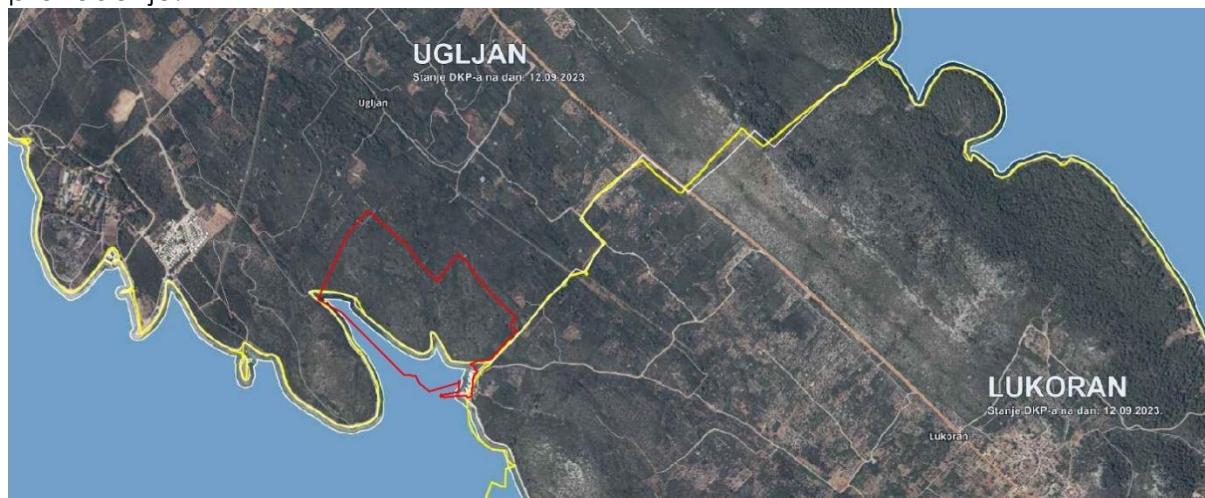
Područje obuhvata Plana čine izdvojeno građevinsko područje ugostiteljsko-turističke namjene (T2) izvan naselja zajedno sa pratećim turističkim privežištem (Pr) i zonom uređene morske plaže (R3) izvan naselja, utvrđeno Prostornim planom uređenja Općine Preko ("Službeni glasnik Općine Preko 04/05, 04/07, 2/12 ,1/19 i 1/23") koja zajedno predstavljaju prostor jedinstvenog urbanističkog koncepta. Unutar obuhvata plana nalazi se prostorna cjelina- izdvojeni bazen komunalnog veza mjesta Lukoran čiji akvatorij graniči s planiranim akvatorijem turističkog privežišta.

Obuhvat ovog UPU-a određen je Odlukom o izradi urbanističkog plana uređenja zone ugostiteljsko-turističke namjene "Prtljug" ("Službeni glasnik Općine Preko" broj 3/23).

Područje unutar obuhvata plana 'Prtljug' smješteno je na JZ strani otoka Ugljana zauzumajući otprilike 23,83 ha kopnene i morske površine, te se rasprostire uzduž cca. 890 m obalne linije i prosječno 280 m u dubinu kopna. Površinske značajke terena predstavlja pokrov karakterističan za cijeli otok Ugljan, uglavnom su to krševite formacije obrasle niskom makijom i maslinama, mješovita šuma crnike s crnim jasenom (Fraxino orni-Quercetum ilicis) u različitim degradacijskim oblicima. Najvećim djelom se radi o makiji crnike sa crnim jasenom. Morfologiju terena predstavlja relativno blaga padina s koje se pružaju vizure prema moru. Morska obala je kamenita sa izrazitim stjenovitim dijelovima.

Prema PPU Zadarske Županije i PPUO Preko dozvoljava se izgradnja priveza uz obalu ispred ugostiteljsko turističkog naselja zone Prtljug, kapaciteta do 20% ukupnog smještajnog kapaciteta turističke zone. Sukladno prostornom planu uređenja Općine Preko privez se mora planirati u sklopu UPU-a pojedinog GP-a ugostiteljsko-turističke namjene.

Za provedbu UPU-a biti će potrebno riješiti imovinsko- pravne odnose i provesti parcelaciju prema funkcionalnom načelu, na način propisan odradbama za provođenje.



Izvor: geoportal.dgu.hr.

Infrastrukturna opremljenost

Područje obuhvata je komunalno neopremljeno, te ga prethodno treba prometno isplanirati, vodeći računa o postojećoj prometnoj mreži koja ga okružuje. To pretpostavlja uređenje kolnih prometnica propisno dimenzioniranih.

Prometni sustav

Glavni pristup zoni zasniva se na pristupnoj cesti ranga nerazvrstane ceste (u ukupnoj dužini od cca 1,2 km od raskrižja na državnoj cesti D110 do ulaska u zonu). Kvaliteta trasa pristupne ceste je uglavnom na razini neuređenog makadamskog puta. Cesta je u cijeloj svojoj dužini širine od 3 do 3,5 m. Međutim u rujnu 2021. godine izdana je građevinska dozvola za izgradnju prethodno navedene prometnice s pripadajućim komunalnim sustavom na koji će se spojiti novo turističko naselje na području UPU- a Mačjak- Šumljak koje se nalazi na udaljenosti cca. 250 m od obuhvata plana Prtljug.

Elektronička komunikacijska infrastruktura

Na području obuhvata Plana ne postoji razvedena elektronička komunikacijska infrastruktura (EKI) i povezana oprema.

Vodoopskrbni sustav

Na području obuhvata ovog UPU-a ne postoji izgrađeni sustav vodoopskrbe. Uz JZ granicu obuhvata u koridoru lokalne ceste LC63046 prolazi vodoopskrbni cjevovod duktilna cijev DN 200.

Odvodnja otpadnih voda

Na području obuhvata ovog UPU-a ne postoji izgrađeni sustav odvodnje fekalnih otpadnih voda.

Oborinske otpadne vode na području ovog UPU-a slijevaju se najkraćim putem u okolni teren i u more.

Elektroenergetski sustav

Unutar zone obuhvata ne postoji izgrađena elektroopskrbna mreža niti ostale građevine i uređaji energetskih sustava.

Prirodne vrijednosti

U zoni obuhvata UPU-a nema poznatih arheoloških zona ni građevina koje imaju povijesnu ni drugu vrijednost. Također nema ni posebnih ambijentalnih vrijednosti koje treba štititi.

2.Ciljevi prostornog uređenja

Planom se stvaraju pretpostavke za razvoj ugostiteljsko-turističke ponude u zoni ugostiteljsko-turističke namjene (T2) u području izvan 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 s ispustom u teren ili podmorskim ispustom na odgovarajućoj udaljenosti. 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.

Cilj izrade ovog Plana, koji prethodi izradi projekta gradnje i uređenja prostora, je analiza postojećeg stanja u prostoru, te prepoznavanje njegovih osobitosti i vrijednosti, kako bi se predvidjela strategija razvoja prostora, kojom bi se u najvećoj mjeri iskoristile trenutne datosti i prepoznala ograničenja.

Planirana zona T2 namjene u cijelosti predstavlja neuređenu i infrastrukturno neopremljenu površinu. Nužno je stoga sadržaje komunalne i prometne infrastrukture planirati dugoročno u smislu fleksibilnosti nadogradnje i modernizacije ovisno o mogućnostima i potrebama zone. Potrebni sustavi trebaju omogućiti određenu rezervu u resursima.

Potpuno neizgrađen prostor unutar obuhvata ovog Plana najvećim će se dijelom namijeniti za ugostiteljsko-turističku namjenu, tj za gradnju smještajnih kapaciteta i pratećih sadržaja. Uz obalnu crtu potrebno je oblikovati šetnicu - lungo mare.

Formiranjem mreže interne prometne infrastrukture osigurati će se preduvjeti za opremanje zemljišta komunalnom infrastrukturom, što znači vodoopskrbu svih izgrađenih djelova i onih predviđenih za gradnju, odvodnju otpadnih i oborinskih voda, postavljanje elektroenergetske mreže, kao i mreže elektoničke komunikacijske infrastrukture.

3. Plan prostornog uređenja

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

Prostornim planom Općine Preko utvrđen je maksimalni kapacitet zone u smislu broja ležaja koji iznosi 1000 ležajeva.

Osnovne smještajne kapacitete planira se organizirati u SI dijelu obuhvata, a prema nižim visinama nastavlja se izgradnja pratećih i pomoćnih građevina.

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 eventualne kulturne baštine.

U obalnom dijelu planiran je smještaj priveza max. kapaciteta 200 vezova i uređene morske plaže s pratećim sadržajima.

Program gradnje i uređenja prostora

Program gradnje i uređenja prostora temelji se na odredbama Prostornog plana uređenja Općine Preko, Prostornom planu Zadarske Županije te zakonskoj regulativi. Uz to se vrednuju prostorni resursi, stvorene i prirodne vrijednosti područja, ograničenja koja proizlaze iz obveze zaštite pojedinih dijelova područja, mogućnosti prometne i komunalne infrastrukture te zahtjevi korisnika prostora.

Prostor obuhvata Plana kojeg čine: turističko naselje (T2) sa zonom privezišta (Pr) i uređenom morskom plažom (R3), izdvojeni bazen komunalnog veza (Kv), prometne površine i zelene zaštitne površine, ukupne površine oko 23,83 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, športsko-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.

Područje u obuhvatu Plana namijenjeno je prvenstveno za smještaj i boravak gostiju. Planirani su razni sadržaji u funkciji osnovne namjene, i to: sportsko-rekreacijski, zabavni, ugostiteljski, trgovački, uslužni, sanitarni i drugi sadržaji. Prateći i pomoćni sadržaji mogu se planirati u zasebnim, namjenskim građevinama, ili se može smjestiti više različitih sadržaja u jednu ili više povezanih zgrada.

Struktura vlasništva katastarskih čestica unutar obuhvata Plana je povoljna. Ovakva zemljишna struktura omogućit će jednostavniji i cijelovit pristup uređenja i gradnje unutar Plana. Planirana zona privezišta (Pr) i uređene morske plaže (R3) nalaziti će se unutar utvrđene čestice pomorskog dobra.

Unutar obuhvata Plana sukladno planiranoj namjeni formirane su prostorne cjeline koje predstavljaju građevne čestice odnosno zahvate u prostoru.

Prostorne cjeline predstavljaju površine unutar kojih je planirana gradnja i uređenje jedne (ili više) građevina planirane namjene, a razvidne su na kartografskim prikazima Plana.

Osnovna namjena prostora

Uvjeti smještaja građevina i uređenja površina utvrđuju se temeljem kartografskog prikaza broj 1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA (na kojem je određena namjena površina) i kartografskog prikaza broj 4. NAČIN I UVJETI GRADNJE (na kojem je prikazan grafički dio uvjeta i načina gradnje) posebno za:

- izdvojeno građevinsko područje izvan naselja ugostiteljsko-turističke namjene - turističko naselje - T2,**
- privezište ispred prostorne cjeline ugostiteljsko-turističke namjene - Pr,**
- zona sportsko rekreacijske namjene - uređena morska plaža - R3,**

- **izdvojeni bazen luke Lukoran otvorene za javni promet lokalnog značaja - komunalni vez – Kv**
- **zelene zaštitne površine (Z)**
- **javne prometne površine (IS).**

Namjena površina planiranog prostora definirana je sljedećim sadržajima:

- **Ugostiteljsko-turistička namjena– turističko naselje(T2)** - zona u kojoj se može planirati izgradnja smještajnih objekata iz skupine hoteli (sukladno Pravilniku o razvrstavanju, kategorizaciji i posebnim standardima ugostiteljskih objekata iz skupine Hoteli) – vrsta turističko naselje sa pružanjem usluga smještaja i ugostiteljskih usluga i mogućnošću bavljenja sportom i/ili drugim oblicima rekreacije.

Turističko naselje predstavlja funkcionalnu cjelinu s jedinstvenim upravljanjem. Funkcionalnu cjelinu čine više samostalnih građevina s recepcijom, smještajnim jedinicama, ugostiteljskim i drugim pratećim i pomoćnim sadržajima. Građevine iz prethodnog stavka mogu imati zajedničke vanjske komunikacije, interne prometne i pješačke površine, parkirališta, sadržaje za odmor i rekreaciju kao što su npr. parkovi, bazeni, bike staze, igrališta za djecu i tome slični sadržaji.

U sklopu turističkog naselja, uz građevine za smještaj i boravak gostiju moguće je planirati trgovачke i uslužne djelatnosti u funkciji turizma, odnosno sadržaje u funkciji osnovne namjene zone, i to:

- a.)građevine,prostori i površine za pripremu, posluživanja i konzumaciju jela i pića : barovi, restorani i slično,
- b.) građevine, prostori i površine za zabavu, sport i rekreaciju: fitnes, wellness, natkriveni inenatkriveni bazeni,igraonice,glazba,igrališta sa ili bez tribina i slično,
- c.) višenamjenske građevine(dvorane),
- d.) prostori i površine za uslužne i trgovачke djelatnosti: turističke usluge, usluge za osobnu njegu i ljepotu, trgovine, suvenirnice, tržnice i slično,
- e.) građevine poslovnog sadržaja, prostorije uprave i sl,
- f.) javne i društvene djelatnosti: zdravstvene ambulante/prva pomoć, dječji vrtić, vjerski sadržaji i sl.,
- g.) infrastrukturne građevine i površine, prometne površine, parkirališne površine i sl.,
- h.) pomoćne građevine: recepcija, bazeni, garaže, spremišta, praonice,

strojarnice, sanitarni čvorovi, nadstrešnice i slično,

i.) parkovni nasadi i prirodno zelenilo,

j.) urbana oprema: oprema za dječju igru, klupe, koševi za otpad, putokazi, reklamni stupovi, rasvjeta slično.

U pojasu 100 m od obalne crte nije moguće planirati smještaj gostiju.

Unutar pojasa 100 m od obalne crte mogu se planirati pomoćni i prateći objekti/sadržaji u službi smještajnih građevina.

Unutar zone mogu se uređivati kolni i pješački pristupi, pješačke površine, zelene površine, te graditi komunalna i ostala infrastruktura (javna ili privatna).

- **Sportsko-rekreacijska namjena – uređena morska plaža (R3)**- unutar ove zone mogu se planirati pješačke staze, sunčališta i sl.. Unutar ove zone može se ugraditi oprema za nadzor plaže, tuširanje, presvlačenje, ugradit oprema za pristup moru, urbana oprema, te infrastruktura. Morska površina u zoni sportsko-rekreacijske namjene – kupalište: uređena plaža (akvatorij) (R3) može se koristiti za razne sportsko-rekreacijske aktivnosti (postava zabavne i rekreacijske opreme i sl.). Zone korištenja mora moraju se označiti mrežama (ograđe), splavima i sl.

- **Privezište (Pr)** - U zoni privezišta (Pr) mogu se planirati manipulativne površine i lučke građevine (valobran, pontoni i slično) koje se koriste u svrhe gostiju turističkog naselja. Unutar ove zone moraju se označiti plovni putovi radi sigurnosti kupača u akvatoriju.

U kopnenom dijelu privezišta mogu se planirati prateći sadržaji, i to:

a.) građevine s pomoćnim sadržajima: sanitarni sadržaji, spremišta isl.;

b.) građevine, prostori i površine za pripremu, posluživanja i konzumaciju jela i pića: barovi, restorani i slično;

c.) građevine za uslužne i trgovачke djelatnosti: turističke usluge, trgovine i slično;

d.) oprema u funkciji luke: oprema za upuštanje i vađenje plovila iz mora, oprema za zbrinjavanje komunalnog otpada, potrošenog ulja slično;

e.) urbana oprema: klupe, koševi za otpad, putokazi, reklamni stupovi, rasvjeta i slično,

f.) infrastrukturne građevine i površine.

Kapacitet privezišta može biti 20% od maksimalno mogućeg smještajnog kapaciteta turističke zone od 1000 ležajeva, točnije 200 vezova.

Geometrija lukobrana, maritimni uvjeti pristupa privezištu/privezu, unutrašnja

organizacija priveza i slični tehnički uvjeti provjeravati će se i konačno definirati u fazi izrade projekta u tijeku ishodjenja akta za gradnju.

U kopnenom dijelu priveza mogu se izvoditi radovi radi uređenja manipulativnih površina u funkciji porinuća i izvlačenja plovila iz mora.

- **Izdvojeni bazen luke Lukoran otvorene za javni promet lokalnog značaja - komunalni vez – Kv**

Sukladno važećem PPUO Općine Preko, lučki prostor je prostor namijenjen za izgradnju i korištenje luka te može imati jednu ili više namjena. Ovim Planom utvrđuje se namjena unutar izdvojenog bazena lučkog prostora luke Lukoran - luka otvorena za javni promet lokalnog značaja:

- komunalni vez.

Unutar izdvojenog bazena lučkog prostora luke Lukoran otvorene za javni promet lokalnog značaja nalazi se postojeći komunalni dio luke – komunalni vez – koji se koristi za stalni vez plovila domicilnog stanovništva (kartografski prikaz br.1 Korištenje i namjena površina).

Planom je definirana površina kopnenog dijela i površina morskog dijela - akvatorija komunalnog veza tj. razgraničenje kopnenog i morskog dijela lučkog područja.

Komunalna infrastrukturna mreža

Vodoopskrba

Dovod vode od mjesne mreže do površina unutar obuhvata Plana biti će kroz planiranu pristupnu prometnu površinu.

Trasa dovodnog cjevovoda voditi će se javnim prometnim površinama 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 smještajnih jedinica, pratećih sadržaja i internih prometnica.

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

Odvodnja

Fekalne otpadne vode

Planom je predviđeno da se sanitарne otpadne vode koje nastaju unutar obuhvata ovog Plana prikupljaju i pročišćavaju unutar cjeline turističkog naselja na lokaciji uređaja za pročišćavanje otpadnih voda. Dozvoljen je ispust u upojni bunar nakon dovođenja medija do potrebne kakvoće prema posebnom propisu na način da se ne ugrožava ekosustav, u prvom redu priobalno more. Moguće je odvodnju pojedinih građevina u svim prostornim cjelinama rješiti s više pojedinačnih uređajeva za pročišćavanje, 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.

Daljnom projektnom dokumentacijom odabratи će se uređaj odgovarajućeg stupnja i tehnologije pročišćavanja.

Oborinske otpadne vode

Oborinske otpadne vode s područja ovog UPU-a odvode se površinski i preko upojnih bunara u okolni teren, ili preko samoupojnih prometnih površina. Onečišćene oborinske vode sa parkirališnih površina sa više od 10 PM, odnosno radnih, manipulativnih i sličnih površina potrebno je tretirati u uređajima za pročišćavanje onečišćenih oborinskih voda (taložnici, separatori) prije dispozicije u recipijent, a sve u skladu sa vodopravnim uvjetima javnopravnih tijela.

Elektroopskrba

Na kartografskom prikazu "2.3. Elektroopskrbna mreža i DTK" dan je pregled elektroenergetskih instalacija i uređaja. Lokacije su dane načelno, a točna pozicija će se utvrditi projektnom dokumentacijom u sklopu ishođenja akta za gradnju trafostanice, sukladno uvjetima Plana.

Ukoliko se pokaže potreba, zbog napajanja novih potrošača na području obuhvata ovog Plana, dozvoljena je izgradnja nove trafostanice i to TS 10(20)/0,4kV, na lokacijama koja će se odrediti projektnom dokumentacijom nakon utvrđivanja stvarnih potreba kao i posebnih uvjeta, što se neće smatrati izmjenom Plana.

Telekomunikacije

Koncesionari na području fiksnih i mobilnih elektrokomunikacijskih mreža za svoje potrebe izgrađuju infrastrukturu mreža elektroničkih komunikacija do granica prostora obuhvaćenog ovim planom te, uz suglasnost vlasnika zemljišta, unutar granica obuhvaćenog ovim planom.

Odgovorni voditelj Plana:

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