



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

**URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA
TURISTIČKO UGOSTITELJSKE ZONE T3
„BATALAŽA-SJEVER“**

SAŽETAK ZA JAVNOST

Prijedlog plana za ponovnu 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.
odgovorna osoba:	Martina Jurin mag.ing.arch. direktorica

kolovoz, 2024

PREDGOVOR

Izrada urbanističkog plana uređenja turističko ugostiteljske zone T3 "Batalaža – sjever" pokrenuta je temeljem Odluke o izradi urbanističkog plana uređenja turističko ugostiteljske zone T3 "Batalaža – sjever" ("Službeni glasnik Općine Preko" br. 3/22).

Pristupilo se izradi UPU-a iz razloga koji slijede:

- (a) PPUO Preko utvrđuje obvezu izrade UPU-a turističko-ugostiteljske zone T3 „Batalaža sjever“
- (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.

U skladu sa Zakonom o prostornom uređenju izrada plana je tekla kako slijedi:

- javni uvid je održan od 04. kolovoza 2023. g. do 02. rujna 2023 g.
- javno izlaganje je održano 24. kolovoza 2023. g.

Za vrijeme trajanja javne rasprave zaprimljena su 3 očitovanja javnopravnih tijela.

Konačni prijedlog plana nakon potrebnih zakonskih procedura poslan je nadležnom Ministarstvu na suglasnost ali zbog potrebe usklađenja Plana s dopisom Ministarstva kojim se traži dopuna, Plan je pripremljen za ponovnu javnu raspravu.

Dopunom se među ostalim tražilo:

- ispravak granica prostornih cjelina na način da budu istovjetne grafičkim priložima PPUO Preko,
- ispravak planirane sabirne prometnice koja bi dozvoljavala pristup izdvojenom građevinskom području izvan naselja ugostiteljsko turističke namjene kamp T3 koji nije obuhvaćen Odlukom o izradi Plana,
- zabranu stanovanja za zaposlenike unutar prostorne cjeline kampa
- zabranu svih pomoćnih građevina unutar zone 25,0 m od obalne crte,
- zabranu odstupanja prostornih cjelina +/- 20% koje bi se definiralo projektnom dokumentacijom
- zabranu većeg odstupanja planirane šetnice koje bi se definiralo projektnom dokumentacijom
- definiranje odredbi fazne izgradnje...

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 „Batalaža-sjever“ definirana je Prostornim planom uređenja Općine Preko, kojim su načelno određene granice i određeni uvjeti koje je potrebno zadovoljiti prilikom daljnje razrade sadržaja zone.

Člankom 67. odredbi za provođenje Prostornog plana uređenja Općine Preko (Službeni glasnik općine Preko broj 04/05., 04/07., 02/12., 01/19., 02/19., 1/23.-pročišćeni tekst) propisana je izrada urbanističkog plana uređenja turističko-ugostiteljske zone T3 „Batalaža-sjever“.

Obuhvat UPU-a prema kartografskom prikazu 4D Građevinska područja naselja: KO UGLJAN prostornog plana uređenja Općine Preko sastoji se od:

- zone ugostiteljsko turističke namjene -T3 unutar neizgrađenog dijela građevinskog područja izvan naselja
- neuređene zone namjene uređena morska plaža R3 (kopneni i morski dio).

Shodno navedenom, na 06. sjednici Općinsko vijeće Općine Preko, održanoj 25. svibnja 2022. donesena je Odluka o izradi urbanističkog plana uređenja turističko-ugostiteljske zone T3 „Batalaža-sjever“, kojom je definiran obuhvat Plana manji od zone određene Prostornim planom uređenja Općine Preko.

Zona ugostiteljsko turističke namjene „Batalaža-sjever“ smještena je na SZ strani otoka Ugljana zauzimajući otprilike 3,3 ha kopnene površine, te se rasprostire uzduž cca. 200 m obalne linije i oko 150 m u dubinu kopna. Površinske značajke terena predstavlja pokrov karakterističan za cijeli otok Ugljan, uglavnom je to gusta šuma oštroigličaste borovine. Morska obala je kamenita sa stjenovitim dijelovima.

Kopnenoj granici obuhvata urbanističkog plana uređenja dodano je cca 1,4 ha morskog dijela za planirane sadržaje (uređena morska plaža).

Na taj način ukupna površina obuhvata Plana iznosi cca. 4,7 ha i sadrži kopneni i morski dio.

Razmatrani prostor je neizgrađen. Uz jugozapadni dio obuhvata Plana prolazi lokalna cesta LC63046. Zemljište unutar obuhvata ovog Plana je neizgrađeno i prekriveno je visokim raslinjem.

Prostor područja obuhvata nije komunalno opremljen, te ga je potrebno prometno povezati, vodeći računa o postojećoj i planiranoj komunalnoj mreži koja ga okružuje.

Obilježja postojeće parcelacije

Prema obuhvatu UPU-a koji je zadan Odlukom o Izradi urbanističkog plana uređenja turističko-ugostiteljske zone T3 „Batalaža-sjever“ (Službeni glasnik općine Preko broj 03/22.) i posebnoj geodetskoj podlozi na kojoj se izrađuje UPU, unutar obuhvata UPU-a nalaze se sljedeće katastarske čestice : k.č. 4353/1, 4353/2, 4358/1, 4351/1, 4352, 4350, 4348/1, 4347, 4348/2, 4348/3, 4356/1, 4356/2, 4355/3, 4355/2.

Za provedbu UPU-a biti će potrebno riješiti imovinsko- pravne odnose i provesti parcelaciju prema funkcionalnom načelu, na način propisan odredbama 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. Do zone je izgrađen vodovod, te je dovedena elektroopskrba i telefonska instalacija.

Prometni sustav

Uz JZ granicu obuhvata je lokalna ceste LC63046, dok unutar obuhvata ne postoji prometna mreža.

Postojeće funkcioniranje prometnog sustava Općine Preko se zasniva na povezivanju svih naselja državnom cestom DC 110, pa tako i naselja Ugljan. Glavni pristup zoni zasniva se na izvedbi pristupne ceste koja se spaja na lokalnu cestu LC63046.

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. Dovod vode za turističku zonu predviđen je spajanjem na vodoopskrbni podsustav naselja Ugljan u zaseoku Batalaža. 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 energetske sustava.

Prirodne vrijednosti

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

2. Ciljevi prostornog uređenja

Planom se stvaraju pretpostavke za razvoj ugostiteljsko-turističke ponude u zoni ugostiteljsko-turističke namjene (T3) 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 više pojedinačnih uređaja za pročišćavanje. 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 Batalaža-sjever 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

moogućnostima 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.

Formiranjem mreže interne prometne infrastrukture osigurati će se preduvjeti za opremanje zemljišta komunalnom infrastrukturom, što znači vodoopskrbu svih izgrađenih dijelova 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 utvrdio 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 unutar ugostiteljsko-turističke zone T3 namjene, u smislu broja ležaja koji iznosi 450 ležajeva na planiranih 5,0 ha.

Kako obuhvat UPU-a iznosi manje od 5,0 ha, odnosno 2,80 ha, maksimalan broj ležaja definiran ovim Planom iznosi 252.

U obalnom dijelu obuhvata Plana planirano je uređenje uređene morske plaže (R3) s pratećim sadržajima.

Program gradnje i uređenja prostora

Prostor obuhvata Plana kojeg čine: izdvojeno građevinsko područje izvan naselja ugostiteljsko-turističke namjene - kamp – T3, zona sportsko rekreacijske namjene - uređena morska plaža - R3 (kopno i akvatorij), infrastrukturni sustav, ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište – PŠ, ukupne površine oko 4,7 ha, generalno se dijeli na tri pojasa:

- obalno područje na kojemu se predviđa uređenje uređene morske plaže (R3),
- obalno područje širine 25 m od obalne crte na kojem se ne smiju planirati prateći i pomoćni sadržaji te smještajne jedinice
- područje izvan pojasa 25 m od obalne crte na kojemu se planiraju smještajni, prateći i pomoćni sadržaji kampa.

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.

Unutar obuhvata Plana sukladno planiranoj namjeni formirane su 2 prostorne cjeline koje ujedno predstavljaju i zasebne 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. Na karti br. 4 "Način i uvjeti gradnje" prikazani su obuhvati prostornih cjelina, označeni kao prostorna cjelina I. i prostorna cjelina II.

Cijela zona ugostiteljsko turističke namjene - kamp (T3) predstavlja jednu funkcionalnu cjelinu, odnosno prostornu cjelinu s jedinstvenim upravljanjem u kojoj se planira izgradnja objekata sukladno Pravilniku o razvrstavanju i kategorizaciji ugostiteljskih objekata iz skupine kampovi sa pružanjem usluga smještaja i ugostiteljskih usluga i mogućnošću bavljenja sportom i/ili drugim oblicima rekreacije.

Postupci reorganizacije katastarskih čestica temelje se na ovom Planu. Iz tog proizlazi da se pojedina prostorna cjelina može planirati kao jedinstvena građevna čestica.

Iznimno, zahvati u prostoru kampa, uređene morske plaže i prometna mreža može se sastojati od više građevnih čestica koje tvore jedinstveni zahvat u prostoru (Planom određena prostorna cjelina). U skladu s prethodno navedenim, lokacijskom dozvolom može se predvidjeti fazna ili etapna realizacija prostorne cjeline kampa ili uređene morske plaže.

Obzirom da sve prostorne cjeline zajedno čine jedinstveni urbanistički koncept, dozvoljava se spajanje prostorne cjeline uređene morske plaže (R3) na infrastrukturne građevine preko površine ugostiteljsko-turističke namjene.

Planirano područje ugostiteljsko-turističke namjene 'Batalaža-sjever' nalazi se uz postojeću lokalnu cestu LC 63046 na koju se zona ne planira neposredno povezati. Planom se predviđa izvedba nove pristupne prometne površine koja se spaja s LC 63046, i koja će omogućiti spoj zone ugostiteljsko-turističke namjene na javnu prometnu površinu.

Interne prometne površine unutar zone sa zajedničkim priključkom na prometnu površinu moraju omogućiti kvalitetno međusobno povezivanje planiranih sadržaja bez ugrožavanja funkcionalnosti i cjelovitosti planirane namjene i prirodne osnove samoga naselja. Cjelovit i precizan položaj i profil internih prometnih površina bit će određen sukladno posebnim propisima u postupku izdavanja akta kojim se odobrava građenje.

Sa planirane pristupne prometne površine profila A-A unutar obuhvata Plana ostvariti će se pristup za građevnu česticu/zahvat u prostoru ugostiteljsko-turističke namjene, od kojeg se dalje granaju interne prometnice planiranog kampa. Pristup prostornoj cjelini uređene morske plaže dozvoljen je preko površina naznačenih kao ugostiteljsko-turistička namjena (preko površine javne namjene, površine u vlasništvu vlasnika građevne čestice ili preko površine na kojoj je osnovano pravo služnosti prolaza u svrhu pristupa do građevne čestice ili zahvata u prostoru) obzirom da sve prostorne cjeline zajedno čine jedinstveni urbanistički koncept.

Obalni pojas treba urediti za potrebe kupališne rekreacije. U ovom dijelu mogu se planirati staze, parkovi, površine za sunčanje, ugraditi sanitarna i rekreacijska oprema za potrebe kupaca. Dozvoljene su intervencije u obalnom pojasu kako bi se ostvarili navedeni sadržaji.

U prostornoj cjelini kampa (T3) mogu se planirati pomoćni i prateći sadržaji poput trgovina i usluga, ureda i slično.

Osnovna namjena prostora

Područje obuhvata Plana prostor je jedinstvenog urbanističkog koncepta, a dijeli se na površine sljedećih namjena i označene planskim znakom:

- izdvojeno građevinsko područje izvan naselja ugostiteljsko-turističke namjene - kamp – T3,
- zona sportsko rekreacijske namjene - uređena morska plaža - R3 (kopno i akvatorij),
- infrastrukturni sustav,
- ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište – PŠ.

Ukupna površina zone ugostiteljsko-turističke namjene u obuhvatu UPU-a iznosi oko 2,8 ha. Zona uređene morske plaže u obuhvatu plana obuhvaća kopnenu i morsku površinu. Ukupan obuhvat Plana iznosi 4,70 ha.

Građevine u funkciji ugostiteljsko-turističke namjene mogu imati najviše jednu podzemnu i dvije nadzemne etaže te visinu do 7 m.

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 kampa može biti smješteno u prostornoj cjelini ugostiteljsko-turističke namjene T3.

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.

Područje u obuhvatu Plana podijeljeno je na dvije prostorne cjeline (prikazane u kartografskom prikazu Plana list 4. način i uvjeti gradnje), a koje zajedno čine jedinstveni urbanistički koncept.

Komunalna infrastrukturna mreža

Vodoopskrba

Dovod vode od mjesne mreže koja prolazi lokalnom cestom LC 63046 (DN 200) 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 sanitarne otpadne vode koje nastaju unutar obuhvata ovog Plana prikupljaju i pročišćavaju unutar cjeline kampa na lokaciji uređaja za pročišćavanje otpadnih voda. Dozvoljen je ispušt 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 riješiti s više pojedinačnih uređaja 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 omogućiti gravitacijski transport fekalnih voda do spoja na uređaj za pročišćavanje.

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

Oborinske otpadne vode

Oborinske otpadne vode s područja ovog UPU-a odvođe 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 ishoda akta za gradnju trafostanice, sukladno uvjetima Plana.

Građevina ugostiteljsko turističke namjene – kamp (T3) može se spojiti na već izgrađenu elektroenergetsku mrežu (bez gradnje nove trafostanice), što će se dokazati se u postupku ishoda elektroenergetske suglasnosti.

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 lokaciji određenoj u karti br.1 Korištenje i namjena površina, ili na drugoj lokaciji 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.
ovlaštena arhitektica urbanistica (A-U 592)