

ZADARSKA ŽUPANIJA
OPĆINA KOLAN



**URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA
DIJELA UGOSTITELJSKO-TURISTIČKE ZONE
SOLINICE – UPU 8**

- PRIJEDLOG PLANA -

SAŽETAK ZA JAVNOST



Izrađivač:
Zona sto d.o.o.
Zagreb

Zagreb, lipanj 2024.

NARUČITELJ Općina Kolan
Načelnik Šime Gligora, dipl.inf.



Nositelj izrade Plana: Jedinstveni upravni odjel
Ana-Marija Gligora, dipl. iur.



STRUČNI IZRAĐIVAČ PLANA Zona sto, d.o.o.
Direktor mr.sc. Ninoslav Dusper, dipl.ing.arh.

Odgovorni voditelj plana: Tamara Mihinjač Pleše, dipl.ing.arh.
ovlaštena arhitektica urbanistica

Stručni tim u izradi plana: Tamara Mihinjač Pleše, dipl.ing.arh.
Dunja Ožvatić, dipl.ing.arh.
Daniela Nagradić, mag.ing.prosp.arh.

POLAZIŠTA

Obaveza izrade Urbanističkog plana uređenja dijela ugostiteljsko-turističke zone Solinice (u daljnjem tekstu: Plan) proizlazi iz obaveze određene Zakonom o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23) za neizgrađena i neuređena građevinska područja, a prema uvjetima utvrđenima u odredbama Prostornog plana uređenja Općine Kolan.

Ugostiteljsko-turistička zona Solinice nalazi se na području Općine Kolan u blizini naselja Mandre. Ukupna površina obuhvata Plana iznosi 6,15 ha.

Obuhvat Plana podijeljen je na dvije zone: kopnenu i morsku. Na kopnenom dijelu planirana je namjena T3-kamp, kopneni dio uređene morske plaže i prometnica. U morskom dijelu planiran je morski dio uređene morske plaže i privezište za potrebe korisnika kampa.

Plan je izrađen u skladu s Pravilnikom o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova (NN, br. 106/98, 39/04, 45/04, 163/04 i 9/11).

Pri izradi Plana vodilo se računa o odrednicama planova višeg reda (na snazi):

- Prostorni plan Zadarske županije (Službeni glasnik Zadarske županije br. 02/01 06/04, 02/05, 17/06, 03/10, 15/14, 14/15, 05/23 i 06/23) i
- Prostorni plan uređenja Općine Kolan (Službeni glasnik Zadarske županije br. 1/08, 21/10-ispravak, 2/12, 15/15, 20/15-proč. tekst i 21/15-ispravak proč. Teksta, 11/24).

Plan izrađen je na digitalnoj ortofoto karti i katastarskom planu u mjerilu 1:2000.

Sjeveroistočno od obuhvata Plana planiraju se dvije javne prometne površine koje će se koristiti za pristup obuhvatu Plana. Planirane prometne površine spajaju se na postojeću prometnicu koja je trenutno izvedena kao makadamska cesta, a koja se u naselju Mandre spaja na lokalnu cestu L 63003. Pristup zoni trenutno je moguć putem obalne prometnice, Ulice hrvatskog viteza Zvonka Zubovića, također u tom dijelu izvedena kao makadamska cesta, koja povezuje predmetnu zonu s naseljem Mandre.

Osnovni podaci o stanju u prostoru

Područje unutar obuhvata Plana je neizgrađeno, osim tri objekta koji su smješteni uz obalni dio na česticama k.č. 3600 i 3601/1. Većina površine prekrivena je krškim terenom s karakterističnom makijom. Unutar obuhvata nalazi se pješačka staza. Postojeća plaža koja se nalazi unutar obuhvata Plana je pretežno kamena i šljunčana. Teren pada prema obali, a najviša kota unutar obuhvata Plana iznosi cca 21,0 m.n.m.

1.1.5. Obveze iz planova šireg područja

Prostorni plan Zadarske županije

Prostornim planom Zadarske županije utvrđeni su položaj, veličina, vrsta i kapacitet planirane turističke zone. Na lokaciji "Solinice 2" utvrđena je mogućnost gradnje kampa (T3) ukupnog kapaciteta 500 kreveta unutar 5 ha .

18.b.

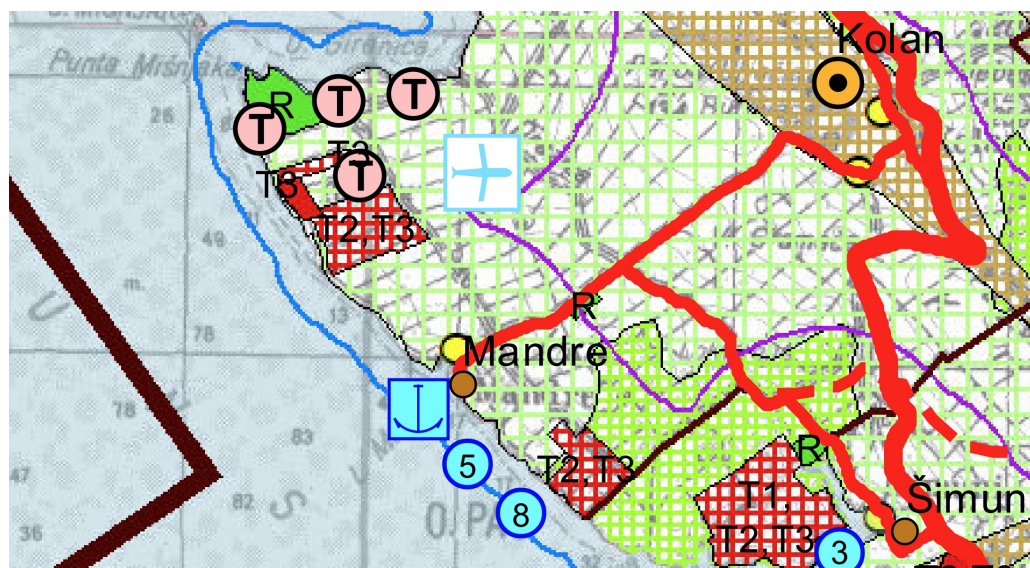
"Posebni uvjeti i mjere ublažavanja utjecaja pojedinih planiranih zona ugostiteljskoturističke namjene na sastavnice i čimbenike okoliša te ciljeve očuvanja i cjelovitost područja ekološke mreže:

-...

- pri planiranju kampova u zonama ugostiteljsko-turističke namjene: Trstenik 1, Trstenik 2, Hunjci (Grad Pag), Solinice 2 (Općina Kolan), Mlinica (Općina Poveljana), Ljevače (Općina Pakoštane), Slatinica (Grad Zadar), Suha Punta (Općina Kukljica) i Pustograd (Općina Tkon) obvezno je u okviru projektne dokumentacije izraditi elaborat krajobraznog uređenja uz poštivanje zatečene prirodne vegetacije, prirodnih dijelova obale i drugih vrijednosti prostora te kod izbora biljnog materijala koristiti isključivo autohtone vrste lokalnih biocenoza. Sanitarni i drugi prateći sadržaji moraju biti izgrađeni najmanje 70 m od obalne crte.

- ..."

Izvod iz kartografskog prikaza 1.1 Korištenje I namjena prostora: Prostori za razvoj i uređenje



CILJEVI PROSTRONOG UREĐENJA

Ciljevi prostornog uređenja usmjereni su na planiranje i organizaciju prostora kako bi se osiguralo održivo korištenje resursa, zaštita okoliša, poticanje gospodarskog razvoja te poboljšanje kvalitete života zajednice.

Promicanje održivog turizma kao ključne gospodarske grane kroz planiranje i razvoj turističke infrastrukture uključuje planiranje turističke zone, smještajnih kapaciteta, rekreativnih sadržaja te poboljšanje turističke ponude.

Sve navedene ciljeve treba postići kroz održivi razvoj koji osigurava ravnotežu između ekonomskih, socijalnih i ekoloških potreba sadašnjih i budućih generacija.

Kroz usklađenu prostorno plansku dokumentaciju i provedbene mjere, Općina Kolan može ostvariti svoje ciljeve prostornog uređenja kako bi osigurala održivi razvoj i prosperitet za svoje stanovnike.

PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

Planom se područje u osnovi organizira kao zona gospodarske namjene-ugostiteljsko - turističke- kamp (T3) te manjim dijelom zona sportsko-rekreacijske namjene-uređena plaža (R3) u kopnenom i morskom dijelu te privezišta (P) u kopnenom i morskom dijelu, a ostatak površine unutar obuhvata Plana otpada na infrastrukturne površine.

Program gradnje i uređenja prostora

Planom su utvrđeni osnovni način i uvjeti korištenja i uređenja površina, prometne, ulične i komunalne mreže i dr.

Plan predstavlja razradu postavki i smjernica izgradnje i uređenja prostora utvrđenih Prostornim planom uređenja Općine Kolan, a shodno postavkama i smjericama Prostornog plana Zadarske županije.

Prostornim planom Zadarske županije i Prostornim planom uređenja Općine Kolan turistička zona "Solinice 2" definirana je kao izdvjeno građevinsko područje izvan naselja ugostiteljsko – turističke namjene – kamp (T3) kapaciteta 500 kreveta, površine 5 ha,

Osnovna namjena prostora

Osnovna namjena prostora, Planom je utvrđena kartografskim prikazom 1. "Korištenje i namjena površina". Prostori pojedine namjene međusobno su razgraničeni linijom granice (rubom površine predviđene za određenu namjenu) te bojom i planskim znakom.

Na navedenom kartografskom prikazu ucrtane su površine slijedećih namjena:

- gospodarska namjena
 - ugostiteljsko - turistička - kamp (T3),
- sportsko rekreacijska namjena
 - uređena morska plaža (kopneni i morski dio) (R3)
- privezište uz ugostiteljsko - turističku namjenu (za potrebe korisnika kampa) (P)
- površine infrastrukturnih sustava
 - postojeća javna prometnica (IS1)
 - planirana prometnica (IS2)
 - trafostanica (IS3)

Na površinama gospodarske-ugostiteljsko turističke namjene, planirane kao površine za gradnju kampa (T3) mogu se graditi građevine u skladu s Pravilnikom o razvrstavanju i kategorizaciji ugostiteljskih objekata iz skupine kampovi Ministarstva turizma. Pored navedenih građevina mogu se graditi i prateće građevine; ugostiteljske, trgovačke, uslužne, zabavne, sportsko-rekreacijske, infrastrukturne i sl..

Na površinama sportsko-rekreacijske namjene-uređene plaže (R3) mogu se uređivati i graditi sportska igrališta vezana uz kupališnu zonu (skakaonice, tobogani, odbojka na pijesku i sl.) te prateći ugostiteljski, zabavni i trgovački sadržaji (barovi, šetnice, tuševi, kabine i sanitarni uređaji).

Dopušteno je nasipavanje i mijenjanje prirodnog obilježja plaže te gradnja valobrana i platformi za sunčanje.

Privezište (P) se planira kao dio kopna i mora namijenjen prihvatu brodova isključivo za potrebe korisnika kampa. Kapacitet privezišta određuje se prema parametru max. 20% ukupnog ostvarenih smještajnih jedinica, ali ne više od 50.

Na površini planiranoj za gradnju privezišta (kopneni i morski dio) planira se smještaj čvrstih ili plutajućih objekata za prihvat brodova i zaštitu akvatorija, infrastrukturno opremanje, te prateći objekti (kafić, ronilački centar i sl.).

Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenja površina

Ukupna površina Plana (kopneni i morski dio) iznosi 6,15 ha. Ukupna površina kopnenog dijela Plana iznosi 4,96 ha, a morskog dijela 1,19 ha.

namjena	površina kopnenog dijela (ha)	površina morskog dijela (ha)	Ukupna površina (ha)	udio u obuhvatu Plana
T3	4,26	-	4,26	69,28 %
IS	0,47	-	0,47	7,64 %
R3	0,21	0,52	0,73	11,86 %
P	0,02	0,67	0,69	11,22 %
UKUPNO			6,15 ha	100,00 %