

ZADARSKA ŽUPANIJA
OPĆINA KOLAN



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

- PRIJEDLOG PLANA -

OBRAZLOŽENJE



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.

Županija: ZADARSKA ŽUPANIJA Općina/Grad: OPĆINA KOLAN		
Naziv prostornog plana: <p style="text-align: center;">URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA DIJELA UGOSTITELJSKO-TURISTIČKE ZONE SOLINICE – UPU 8 - PRIJEDLOG PLANA -</p>		
Naziv kartografskog prikaza:-		
Broj kartografskog prikaza:-		Mjerilo kartografskog prikaza:-
Odluka o izradi Plana (službeno glasilo): „Službeni glasnik Općine Kolan“, br. 36/21.		Odluka o donošenju plana (službeno glasilo):
Javna rasprava (datum objave):		Javni uvid održan:
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:		Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave: _____ Ana-Marija Gligora, dipl. iur..
Suglasnost na Plan prema članku 108. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19) broj suglasnosti: KLASA: _____ UR. BROJ: _____ datum: _____		
Pravna osoba / tijelo koje je izradilo Plan: ZONA STO d.o.o. , Frane Petrića 4, 10000 Zagreb		
Pečat pravne osobe/tijela koje je izradilo Plan:		Odgovorna osoba: _____ mr.sc. Ninoslav Dusper, dipl.ing.arh.
Odgovorni voditelj izrade Plana: Tamara Mihinjač Pleše, dipl.ing.arh.		
Stručni tim u izradi Plana: Tamara Mihinjač Pleše, dipl.ing.arh. Dunja Ožvatić, dipl.ing.arh.		
Karlo Ivančić, mag.ing.arh.urb. Daniela Nagradić, mag.ing.prosp.arh.		
Pečat predstavničkog tijela:		Predsjednik predstavničkog tijela: _____ (ime, prezime, potpis)
Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom ovjerava: _____ (ime, prezime, potpis)		Pečat nadležnog tijela:

SADRŽAJ

TEKSTUALNI DIO – OBRAZLOŽENJE

1. POLAZIŠTA	5
1.1. POLOŽAJ, ZNAČAJ I POSEBNOSTI UGOSTITELJSKO-TURISTIČKE ZONE SOLINICE	5
1.1.1. Osnovni podaci o stanju u prostoru	6
1.1.2. Prostorno razvojne značajke	6
1.1.3. Infrastrukturalna opremljenost.....	6
1.1.4. Zaštićene prirodne, kulturno povijesne cjeline i ambijentalne vrijednosti i posebnosti.....	7
1.1.5. Obveze iz planova šireg područja.....	8
1.1.6. Ocjena mogućnosti i ograničenja razvoja u odnosu na demografske i gospodarske podatke te prostorne pokazatelje.....	11
2. CILJEVI PROSTRONOG UREĐENJA	11
2.1. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA OPĆINSKOG ZNAČAJA	11
2.1.1. Demografski razvoj	11
2.1.2. Odabir prostorne i gospodarske strukture	12
2.1.3. Prometna i komunalna infrastruktura.....	12
2.1.4. Očuvanje prostornih posebnosti	12
2.2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA	12
2.2.1. Racionalno korištenje i zaštita prostora	13
3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA.....	14
3.1. Program gradnje i uređenja prostora.....	14
3.2. Osnovna namjena prostora.....	14
3.3. Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenja površina	15
3.3.1. Gospodarska namjena - ugostiteljsko-turistička (T3)-kamp:	16
3.3.2. Sportsko rekreacijska namjena - uređena morska plaža (kopneni i morski dio) – uređena morska plaža (R3).....	16
3.3.3. Privezište uz ugostiteljsko - turističku namjenu (za potrebe korisnika kampa) (P).....	16
3.3.2. Površine infrastrukturnih sustava	17
3.4. Prometna i ulična mreža.....	17
3.4.1. Cestovni promet.....	17
3.4.3. Promet u mirovanju.....	18
3.4.4. Biciklistički promet.....	18
3.5. Komunalna i infrastrukturna mreža	18
3.5.1. Opskrba pitkom vodom	18
3.5.2. Odvodnja i pročišćavanje otpadnih voda	18
3.5.3. Telekomunikacijska mreža	19
3.5.4. Elektroopskrba	19
3.5.5. Obnovljivi izvori energije.....	19
3.6. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina.....	19

3.6.1. Način i uvjeti gradnje	20
3.6.2. Mjere zaštite prirodnih vrijednosti i posebnosti i kulturno-povijesnih i ambijentalnih cjelina.....	20
3.7. Sprječavanje nepovoljnog utjecaja na okoliš.....	21
3.7.1. Mjere zaštite od poplava i zaštita podzemnih voda	21
3.7.2. Mjere posebne zaštite.....	21
3.7.3. Uzbunjivanje, evakuacija i zbrinjavanje	21
3.7.4. Mjere zaštite od rušenja i potresa	22
3.7.5. Mjere zaštite od požara i eksplozija.....	22
3.7.6. Mjere zaštite od svjetlosnog zagađenja	23
3.7.7. Mjere zaštite od buke.....	23
3.7.8. Mjere za zaštitu zraka	23
3.7.9. Gospodarenje otpadom	23

1. 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.

1.1. POLOŽAJ, ZNAČAJ I POSEBNOSTI UGOSTITELJSKO-TURISTIČKE ZONE SOLINICE

Ugostiteljsko-turistička zona Solinice smještena je na otoku Pagu unutar područja Općine Kolan.

Površina obuhvata Plana iznosi 6,15 ha, što u odnosu na ukupnu površinu PPU Općine Kolan iznosi 0,12%.

Zona obuhvaća k.č. 3601/1 i dio k.č. 3638, 3599, 3600, 3601/2, 3602, sve k.o. Kolan te dio mora.

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.

1.1.1. 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.

1.1.2. Prostorno razvojne značajke

Područje obale unutar kojeg se nalazi obuhvat Plana većinski je neizgrađeno s karakterističnim atraktivnim prirodnim ambijentom otoka Paga. Prirodne datosti predstavljaju najveću vrijednost toga područja s najviše mogućnosti za razvoj turističke djelatnosti.

1.1.3. Infrastrukturna opremljenost

1.1.3.1. Prometni sustav-cestovni

Kroz obuhvat Plana uz obalu prolazi postojeća, u tom dijelu makadamska, prometnica odnosno Ulica hrvatskog viteza Zvonka Zubovića koja povezuje turističku zonu s naseljem Mandre. Glavni pristup obuhvatu planiran je sjeveroistočno gdje planiraju dvije javne prometne površine koje će se koristiti za pristup obuhvatu Plana.

1.1.3.2. Opskrba pitkom vodom

Vodoopskrba na samoj lokaciji turističke zone Solinice trenutno ne postoji. Interna mreža unutar obuhvata plana treba se spojiti na javnu vodoopskrbu mrežu u planiranoj prometnici u sjeveroistočnom dijelu izvan obuhvata Plana.

1.1.3.3. Odvodnja i pročišćavanje otpadnih voda

Na prostoru obuhvata Plana ne postoji odvodnja otpadnih voda. Interna mreža unutar obuhvata Plana treba se spojiti na javni sustav odvodnje u planiranoj prometnici u sjeveroistočnom dijelu izvan obuhvata Plana. Do realizacije sustava javne odvodnje, moguća je realizacija pojedinačnih objekata s prihvatom otpadnih voda izgradnjom vlastitih uređaja za pročišćavanje otpadnih voda.

1.1.3.4. Elektroopskrba

Područje ugostiteljsko-turističke zone planira se opskrbiti električnom energijom preko 10(20)kV mreže sa pripadajućim transformatorskim stanicama 10(20)/0,4 kV.

1.1.3.5. Telekomunikacijska mreža

Unutar obuhvata Plana ne nalazi se postojeća telekomunikacijska mreža. Turistička zona treba se spojiti na javnu telekomunikacijsku mrežu u planiranoj prometnici u sjeveroistočnom dijelu izvan obuhvata Plana.

1.1.3.6. Opskrba plinom

Na području obuhvata Plana kao i na prostoru cijele Općine ne postoji sustav opskrbe plinom.

1.1.3.7. Obnovljivi izvori energije

U području obuhvata Plana omogućit će se, na krovovima objekata gdje je to moguće, gradnja i postavljanje uređaja za korištenje obnovljivih izvora energije (sunčeve energije).

1.1.4. Zaštićene prirodne, kulturno povijesne cjeline i ambijentalne vrijednosti i posebnosti

1.1.4.1. Prirodna baština

Obuhvat Plana, temeljem važećeg Zakona o zaštiti od prirode ne nalazi se unutar zaštićenog područja. Sukladno Uredbi o ekološkoj mreži i nadležnostima javnih ustanova za upravljanje područjima ekološke mreže (NN 80/19) obuhvat predmetnog Plana nalazi se unutar područja ekološke mreže – međunarodno važno područje za ptice.

1.1.4.2. Graditeljska baština

Na području obuhvata ugostiteljsko-turističke zone ne nalaze se evidentirani arheološki lokaliteti niti zaštićena kulturna baština.

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.

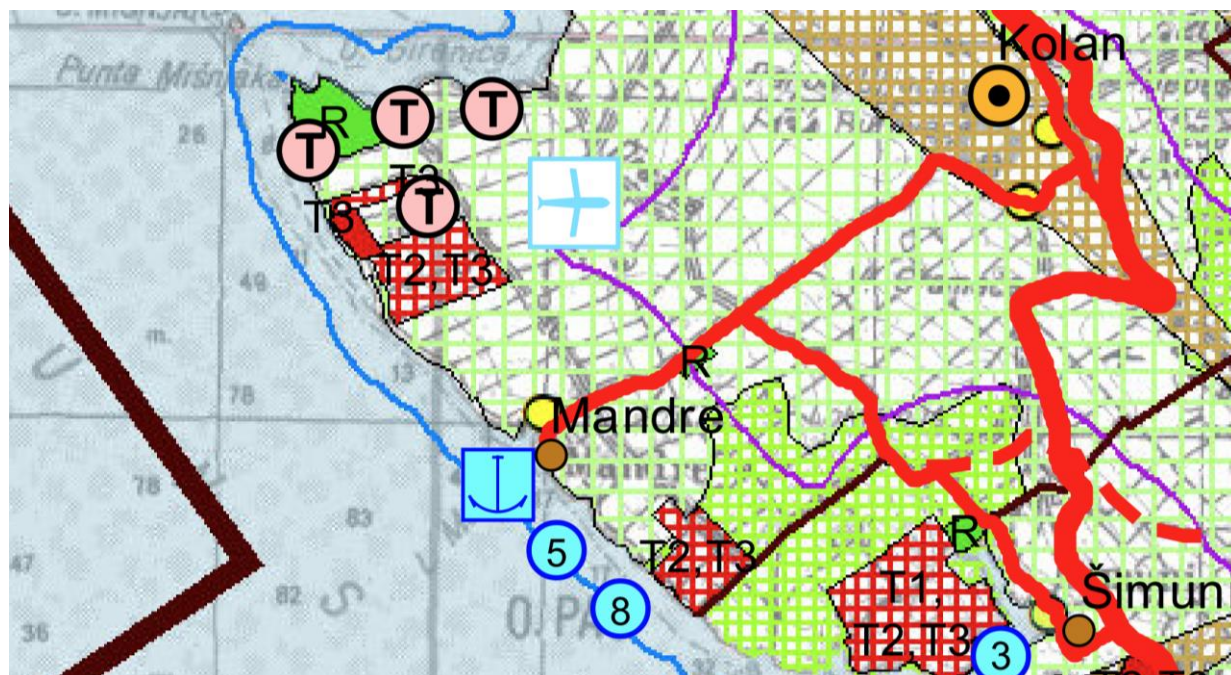
"Posebni uvjeti i mjere ublažavanja utjecaja pojedinih planiranih zona ugostiteljskoturističke namjene na sastavnice i čimbenike okoliša te ciljeve očuvanja i cjelovitost područja ekološke mreže:

-...

- 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 poštovanje 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



Prostorni plan uređenja Općine Kolan

Smjernice iz Prostornog plana uređenja Općine Kolan za izradu urbanističkog plana uređenja utvrđene su u članku 63.c.

Članak 63.c.

(1) Prilikom izrade Urbanističkog plana uređenja za izdvojena građevinska područja unutar kojih se smještaju građevine ugostiteljsko - turističke namjene T2 i T3, potrebno je držati se sljedećih smjernica:

- uvjeti smještaja ugostiteljsko-turističke namjene (T2-T3) u zonama izdvojene namjene izvan naselja vezani su uz poštivanje terenskih, prirodnih i vegetacijskih karakteristika prostora, na način da se isti sačuva u izvornom obliku u najvećoj mogućoj mjeri.
- unutar zona ugostiteljsko - turističke namjene T2 smještajne jedinice nije moguće smjestiti na manjoj udaljenosti od 100 m od obalne crte, dok ta udaljenost unutar zona ugostiteljsko-turističke namjene T3 iznosi 25 m.
- unutar zona ugostiteljsko - turističke namjene (T2, T3) građevine prateće namjene grade se na minimalnoj udaljenosti 25 m od obalne crte.
- iznimno od prethodne alineje, sanitarni i drugi prateći sadržaji unutar zone ugostiteljsko - turističke namjene Solinice 2 moraju biti izgrađeni najmanje 70 m od obalne crte.
- visina izgradnje unutar zona ugostiteljsko-turističke namjene ograničava se sa sljedećom visinom ovisno o namjeni pojedinog područja:
 - zone sa namjenom T2 = turističko naselje, max. visine (P+1) (prizemlje i kat), odnosno 7,5 m od konačno zaravnano i uređenog terena uz pročelje građevine na njegovom najnižem dijelu do gornjeg ruba stropne konstrukcije posljednje etaže,
 - zone sa namjenom T3 = kamp, max. visine P (prizemlje), odnosno 5,5 m od konačno zaravnano i uređenog terena uz pročelje građevine na njegovom najnižem dijelu do gornjeg ruba stropne konstrukcije prizemlja,
 - visina građevina pratećih sadržaja iznosi P (prizemlje), odnosno 5,5 m,
- uz navedeni broj etaža iz prethodnog stavka moguća je izgradnja podrumskih etaža i potkrovlja,
- kod izvedbe kosog krova ukupna visina građevine iznosi 10 m za namjenu T2, odnosno 7,5 m za namjenu T3 i prateću namjenu,
- maksimalna izgrađenost građevne čestice za namjenu T2, iznosi 30% njezine površine odnosno $K_{ig}=0,3$.
- maksimalna izgrađenost građevne čestice za namjenu T3, iznosi 10% njezine površine odnosno $K_{ig}=0,1$.
- koeficijent iskoristivosti građevne čestice za namjenu T2 iznosi najviše 0,8,
- najmanje 40% površine građevne čestice mora biti uređeno kao zelena površina,
- gustoća korištenja zona ugostiteljsko - turističke namjene iznosi 50 - 120 kreveta/ha,
- minimalna površina građevne čestice za namjenu T2 iznosi 2000 m², a za namjenu T3 iznosi 5000 m²,

- unutar građevinskih područja ugostiteljsko - turističke namjene T2 i T3 mogu se formirati prostorne cjeline jedinstvenog urbanističkog koncepta, minimalne površine 2000 m² za namjenu T2 odnosno 5000 m² za namjenu T3,
- maksimalna površina prostorne cjeline iznosi 15 ha,
- svaka prostorna cjelina mora imati izravan pristup na javnu prometnu površinu minimalne širine 7.5 m,
- nije dozvoljeno osnivanje prava služnosti za priključak na javnu prometnu i komunalnu površinu
- unutar prostorne cjeline prometna cirkulacija ostvaruje se korištenjem interne prometne mreže min. širine kolnika 5,5 m (3,5 m za jednosmjerni promet).
- prostorna cjelina ugostiteljsko - turističke namjene širine veće od 500 m uz obalu mora imati najmanje jedan javni cestovno - pješački pristup do obale,
- odgovarajući parkirališni prostor dimenzioniran prema standardima iz ovih Odredbi potrebno je riješiti unutar građevne čestice,
- oblikovanje građevina i okolnog slobodnog prostora treba provesti u skladu sa lokalnim oblikovnim karakteristikama mediteranskog ambijenta uz ostvarenje visokog standarda u pogledu uređenja vanjskih otvorenih površina (pješačke – šetne staze, odmorišta, kupališta -plaže, športsko-rekreativne površine i dr.),
- sve građevine ugostiteljsko - turističke namjene grade se minimalnog standarda 4*.

(2) Unutar zone ugostiteljsko – turističke namjene obvezno je formirati pojas uređene morske plaže (R3) razgraničen na kopneni i morski dio. Prilikom formiranja kopnenog dijela uređene plaže, potrebno je kumulativno zadovoljiti sljedeće kriterije:

- osigurati pojas u minimalnoj širini od 25 m od obalne linije,
- plažni prostor dimenzionirati sa minimalno 6,0 m² / krevetu.

(3) Za potrebe pomorskog prometa u komercijalne svrhe omogućava se planiranje privezišta unutar zona ugostiteljsko - turističke namjene. Maksimalan broj vezova jednog ili više privezišta iznosi najviše 20% ukupnog broja smještajnih jedinica, ali ne više od 200. Detaljno razgraničenje kopnenog i morskog dijela privezišta obvezno je definirati urbanističkim planom uređenja zone ugostiteljsko - turističke namjene u sklopu koje se planira privezište.

(5) Prostorna cjelina ugostiteljsko - turističke namjene mora imati odgovarajući pristup na prometnu površinu, opisan u prethodnom stavku, a odvodnja otpadnih voda mora se riješiti zasebnim kanalizacionim sustavom s pročišćavanjem. Zbog povećane potrošnje vode tijekom ljetnih mjeseci i opterećenja postojećeg sustava javne vodoopskrbne mreže do rekonstrukcije postojećeg ili izgradnje novog sustava javne vodoopskrbne mreže opskrbu vodom moguće je osigurati iz vlastitih izvora, a sve sukladno posebnim uvjetima nadležnih javnopravnih tijela u postupku ishođenja lokacijske ili građevinske dozvole.

1.1.6. Ocjena mogućnosti i ograničenja razvoja u odnosu na demografske i gospodarske podatke te prostorne pokazatelje

Kako je područje obuhvata Plana gotovo potpuno neizgrađeno, nema posebnih ograničenja u planiranom razvoju područja, te su ostvarive sve mogućnosti koje su predviđene i Prostornim planom uređenja Općine Kolan za planiranu namjenu unutar obuhvata Plana.

2. 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.

2.1. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA OPĆINSKOG ZNAČAJA

Osnovni cilj ovog Plana je pridržavanje principa održivog razvoja radi racionalnog korištenja prostora te zaštite i unapređenja okoliša, uključujući očuvanje, odnosno odgovarajući odnos prema iskorištavanju postojećih resursa.

2.1.1. Demografski razvoj

Poticajne mjere trebale bi biti usmjerene prema omogućavanju rada i egzistencije lokalnom stanovništvu, a otvaranje novih radnih mjesta u turističkoj zoni "Solinice" može biti ključno za postizanje tog cilja.

Uz stalna radna mjesta, sezonsko zapošljavanje može biti važno za lokalno stanovništvo, posebno tijekom turističke sezone.

2.1.2. Odabir prostorne i gospodarske strukture

Zatečeno stanje u prostoru, a posebno u odnosu na raspoložive neizgrađene dijelove pogodne za budući razvitak, utječe na odabir prostorne i gospodarske strukture. Budući razvitak uvjetovan je zatečenim stanjem u prostoru (prirodni uvjeti, izgrađenost), raspoloživi neizgrađeni prostor, kao i opremljenosti prostora prometnom i komunalnom infrastrukturom.

Gospodarska struktura, na području obuhvata Plana, se predviđa na turističkoj djelatnosti sa smještajnim kapacitetima u okvirima smještajnih jedinica kampa.

2.1.3. Prometna i komunalna infrastruktura

Ciljevi Plana su adekvatno prometno i infrastrukturno opremanje područja koje se odnosi na izgradnju nove mreže prometnica i komunalne infrastrukture, unutar i, po potrebi, izvan obuhvata Plana.

2.1.4. Očuvanje prostornih posebnosti

Razvoj turističke zone "Solinice" treba biti takav da ne narušava prostorni identitet i prirodne datosti prostora. Potrebno je očuvati što je više moguće površine visokog zelenila unutar obuhvata Plana ugrađujući ih u organizirano tkivo kampa.

2.2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

Kamp je potrebno uklopiti u postojeći ambijent štiteći kvalitetnu autohtonu vegetaciju i visoko zelenilo u što većoj mjeri. Veće poteze zelenila potrebno je kvalitetno uklopiti u samu organizaciju kampa.

Za planiranu namjenu, planira se izgradnja pratećih sadržaja, kompletne infrastrukture te uređenje okoliša na parcelama kao i svih javnih površina, osobito poteza uz obalu što znači uređenje plaže – kopnenog i morskog dijela.

2.2.1. Racionalno korištenje i zaštita prostora

Izgradnjom turističkih i pratećih sadržaja te prometnih i javnih i ostalih zelenih površina, u okvirima dozvoljenih i/ili obveznih prostornih pokazatelja utvrđenih u Prostornom planu uređenja Općine Kolan, realizirat će se racionalno korištenje prostora predviđeno planom šireg područja.

Odabirom sadržaja koji nemaju negativan utjecaj na okoliš, te opremanjem prostora odgovarajućom infrastrukturom, prvenstveno izgradnjom prometne mreže te vodonepropusne odvodnje radi zaštite podzemnih voda i mora, ostvariti će se i doprinos ukupnoj zaštiti prostora.

Područje unutar obuhvata ovog Plana nalazi se cijelom svojom površinom unutar ekološke mreže NATURA 2000 i to područja podložna Direktivi o pticama, a kopneni dio obuhvata Plana ulazi u područja koja podliježu Direktivi o staništima i to: D34 – Bušici i C35 – submediteranski i epimediteranski suhi travnjaci.

Drugih krajobraznih ili ambijentalnih posebnosti koje bi bile vezane uz određenu kategoriju prirodne vrijednosti nema.

Prostorno rješenje ovog Plana temelji se na smjernicama iz Prostornog plana uređenja Općine Kolan, koje predodređuju planske uvjete vezane uz utvrđeno građevinsko područje, namjenu, intenzitet i način korištenja prostora kao što su gustoća, visina izgradnje, izgrađenost, iskorištenost i uređenje građevne čestice i dr.

Zaštita prostora odnosi se na očuvanje kvalitete okoliša kako voda, zraka i tla, tako i od povećane buke ili drugih utjecaja tako da se ograniči gradnja mogućih djelatnosti koje bi imale nepovoljan utjecaj na spomenuto, a fokusira na omogućavanju gradnje turističkih djelatnosti koje će doprinjeti razvoju tog prostora bez nepovoljnih utjecaja. Ostatak se odnosi na potrebno komunalno opremanje prostora.

3. 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.

3.1. 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 smjernicama Prostornog plana Zadarske županije.

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

3.2. 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 prihvata brodova i zaštitu akvatorija, infrastrukturno opremanje, te prateći objekti (kafić, ronilački centar i sl.).

3.3. 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 %

3.3.1. Gospodarska namjena - ugostiteljsko-turistička (T3)-kamp:

U okviru površine gospodarske namjene - ugostiteljsko-turističke - kamp (T3) planiraju se dva kampa kategorije najmanje 4* (zvjezdice).

Gospodarskim djelatnostima smatraju se sve djelatnosti vezane za pružanje usluga smještaja u smještajnim jedinicama kampa, te prateći sadržaji ugostiteljsko - turističke namjene, kojima se kvalitetno dopunjuje turistička ponuda.

Prateći sadržaji kampova su ugostiteljski, zabavni i rekreacijski, uslužni, servisni i drugi sadržaji u skladu s važećim Pravilnikom o razvrstavanju i kategorizaciji ugostiteljskih objekata iz skupine kampovi.

Maksimalni ukupni kapacitet zone u oba kampa je 500 ležajeva, odnosno 100 kreveta / ha.

3.3.2. Sportsko rekreacijska namjena - uređena morska plaža (kopneni i morski dio) – uređena morska plaža (R3)

Unutar obuhvata Plana planira se uređenje površina za sport i rekreaciju, i to: uređena morska plaža – R3 (kopneni i morski dio).

Ove površine obuhvaćaju uređene morske plaže izvan naselja, pristupačne svima pod jednakim uvjetima s kopnene i morske strane uključivo i osobama smanjene pokretljivosti, većim dijelom uređenog i izmijenjenog prirodnog obilježja, te infrastrukturno i sadržajno (urbana oprema, tuševi, kabine i sanitarni uređaji) uređen kopneni prostor neposredno povezan s morem, označen i zaštićen s morske strane.

3.3.3. Privezište uz ugostiteljsko - turističku namjenu (za potrebe korisnika kampa) (P)

Privezište (P) namijenjeno je privezu plovila u funkciji kampa i za potrebe korisnika kampa koje je maksimalnog kapaciteta vezova do najviše 50 plovila.

Uređenje privezišta podrazumijeva opremanje potrebnim komunalnim infrastrukturnim građevinama (obalni zidovi, obale, molovi, gatovi, lukobrani i slični građevni elementi), postavljanje naprava i uređaja za siguran privez plovila i signalizaciju, te obavljanje drugih sličnih radova potrebnih za nesmetano funkcioniranje privezišta, prema posebnim propisima i standardima za tu vrstu građevina.

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.).

Izgrađenost javnog prostora privezišta može biti najviše 10%

3.3.2. Površine infrastrukturnih sustava

Površine infrastrukturnih sustava obuhvaćaju: prometnica (IS1) i trafostanica (IS2).

3.4. Prometna i ulična mreža

3.4.1. Cestovni promet

U skladu s parametrima definiranim u višoj razini prostornog plana (Prostornim planom uređenja Općine Kolan) i zakonskom regulativom, projektiranje prometne infrastrukture ovog Plana obuhvaća površine pristupnih prometnica obuhvatu Plana i ostalih prometnica.

Kartografskim prikazom br. 2.1 Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža- Prometna i ulična mreža u mjerilu 1:2000, određene su glavne prometne površine.

Konačno rješenje pojedine prometnice definirat će se idejnim rješenjem, odnosno projektom u postupku izrade akta kojim se utvrđuju uvjeti građenja i uređivanja prostora.

Interne prometnice unutar svake pojedine prostorne jedinice definirat će se lokacijskom dozvolom.

Sjeveroistočno od obuhvata Plana planiraju se dvije javne prometne površine, širine svaka 7.5 m (kolnik 6,0 m i nogostup 1,5 m) i kao takve će se koristiti za pristup obuhvatu Plana.)

Do realizacije prometnica sjeveroistočno od obuhvata Plana moguće je ostvariti pristup zoni gospodarske namjene – ugostiteljsko – turističke (T3) i preko sabirne ulice – obalne prometnice preko površine športsko – rekreacijske namjene – uređena morska plaža (R3). Minimalna širina pristupne prometnice iznosi 7.5 m (kolnik 6,0 m i nogostup 1,5 m).

Planom se određuju sljedeći minimalni profili prometnica:

- glavne prometnice - minimalna širina kolnika 5.5 m za dvosmjerni promet, odnosno 3.5 m za jednosmjerni promet, uz mogućnost izvedbe pješačkih nogostupa minimalne širine 1.5 m.
- sabirne prometnice - osigurati minimalno kolno - pješački promet unutar koridora širine 5.5 m za dvosmjerni promet, odnosno 3.5 m za jednosmjerni promet,
- pristupne prometnice - osigurati minimalni kolno - pješački pristup do smještajnih jedinica, a u skladu s važećem Pravilnikom o razvrstavanju i kategorizaciji ugostiteljskih objekata iz skupine kampovi.

Prema topografiji terena maksimalni dozvoljeni uzdužni nagib iznosi 10%, ali je u ovom slučaju najveći nagib 8.0%. Usjeci i nasipi su minimalni, dok je maksimalni uzdužni nagib pješačkih staza 8%.

Sjeveroistočno od obuhvata Plana planiraju se dvije javne prometne površine koje će se koristiti za pristup obuhvatu Plana. Pristup zoni trenutno je moguć putem obalne prometnice, koja povezuje predmetnu zonu s naseljem Mandre.

3.4.3. Promet u mirovanju

Parkirališta u granicama obuhvata Plana osiguravaju smještaj vozila samo za korisnike sadržaja u ugostiteljsko - turističkoj zoni - kamp 'Solinice'.

Za potrebe gostiju kampa za organizaciju zone čekanja (prema važećim propisima o kategorizaciji ugostiteljskih objekata), te za potrebe gostiju koji ne ostvaruju noćenje unutar kampa nego se samo koriste njegovim sadržajima pri glavnom ulazu u kamp potrebno je planirati odgovarajuću parkirališnu površinu.

Pri izgradnji pratećih građevina (ugostiteljskih, trgovačkih, uslužnih, sportskih i dr.) potrebno je osigurati potreban broj parkirališnih mjesta za osobna i dostavna vozila. Za dimenzioniranje broja parkirališnih mjesta za potrebe novih građevina i sadržaja primjenjuju se sljedeći normativi:

- za jednu smještajnu jedinicu - najmanje 1 PM,
- za zaposlene je potrebno osigurati 1 parkirališno mjesto na 2 zaposlena radnika,
- broj parkirnih mjesta za potrebe gostiju na čekanju prijema te broj parkirnih mjesta s priključkom na na električnu energiju osigurati sukladno važećem Pravilniku o razvrstavanju i kategorizaciji ugostiteljskih objekata iz skupine kampovi.

3.4.4. Biciklistički promet

Biciklistički promet odvijat će se u sklopu poprečnog profila javnih prometnih površina na prostoru kolnika ukoliko se ne ustanovi da je bolje formiranje zasebne biciklističke staze u većoj kontinuiranoj dužini.

3.5. Komunalna i infrastrukturna mreža

3.5.1. Opskrba pitkom vodom

Interna mreža unutar obuhvata plana treba se spojiti na javnu vodoopskrbu mrežu u planiranoj prometnici izvan obuhvata Plana.

Do izgradnje javne vodoopskrbne mreže, opskrbu vodom moguće je osigurati iz vlastitih izvora. Tehničko rješenje vodoopskrbe definirati će se projektnom dokumentacijom prilikom ishoda akata za građenje.

3.5.2. Odvodnja i pročišćavanje otpadnih voda

Interna mreža unutar obuhvata plana treba se spojiti na javni sustav odvodnje u planiranoj prometnici izvan obuhvata Plana, a do realizacije sustava javne odvodnje, moguća je realizacija pojedinačnih objekata sa prihvatom otpadnih voda izgradnjom vlastitih uređaja za pročišćavanje otpadnih voda prije upuštanja istih u teren putem upojnih bunara odgovarajućeg kapaciteta na samoj čestici.

Oborinske vode se prikupljaju samo na onim dionicama prometnih površina, gdje će izgradnjom rubnjaka biti onemogućeno bočno otjecanje/razlijevanje oborinskih voda po zelenim površinama.

3.5.3. Telekomunikacijska mreža

Unutar obuhvata Plana planira se pružanje telekomunikacijskih usluga putem elektroenergetskih valova, bez korištenja vodova.

3.5.4. Elektroopskrba

Područje ugostiteljsko-turističke zone planira se opskrbiti električnom energijom preko 10(20)kV mreže s pripadajućim transformatorskim stanicama 10(20)/0,4 kV.

Rješenje elektroopskrbe na području obuhvata Plana označeno je na kartografskom prikazu 2.2. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža - Telekomunikacije i elektroenergetski sustav u mjerilu 1:2000.

U svrhu kvalitetnog rješavanja elektroopskrbe za planiranu zonu predviđa se gradnja transformatorske stanice u sjeveroistočnom dijelu izvan obuhvata Plana.

U slučaju izgradnje zahvata kojim se predviđa manji kapacitet od onog planiranog ovim Planom, dozvoljava se osiguravanje energetske potrebe spajanjem na postojeći elektroenergetski sustav bez izgradnje nove trafostanice, sve u skladu s uvjetima nadležnog javnopravnog tijela.

3.5.5. Obnovljivi izvori energije

Planom se predviđa racionalno korištenje energije i omogućuje korištenje dopunskih izvora energije.

Dopušteno je korištenje obnovljivih izvora energije postavljanjem solarnih kolektora, fotonaponskih sustava te dizalica topline koji se mogu koristiti za opskrbu smještajnih jedinica i pratećih građevina unutar obuhvata Plana električnom energijom, zagrijavanjem odnosno hlađenjem građevina te za pripremu tople vode.

3.6. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina

3.6.1. Način i uvjeti gradnje

Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina utvrđeni su na kartografskim prikazima 3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina i 4. Način i uvjeti gradnje”, a detaljno su navedeni u Odredbama za provođenje ovog Plana.

Cjelokupno područje obuhvata Plana je većim dijelom neizgrađeno te je stoga u zonama gospodarske-ugostiteljsko turističke namjene, kao način gradnje Planom predviđena nova gradnja, u skladu s uvjetima detaljno utvrđenim u Odredbama za provođenje.

Oblikovanje pojedinih građevina uvjetovat će pojedinačna idejna rješenja, u skladu s uvjetima smještaja građevina utvrđenim u Odredbama za provođenje, a činit će temelj za izradu lokacijske dozvole.

Potrebno je zadržati osnovna oblikovna obilježja zatečenog krajobraza; veće poteze kvalitetnog zelenila potrebno je oblikovno i funkcionalno uklopiti u kamp. Građevine oblikovati tako da svojim oblikovanjem te upotrijebljenim materijalima poštuju zatečene prostorne vrijednosti i obilježja, morsku plažu urediti tako da bude pristupačna pod jednakim uvjetima s kopnene i morske strane uključujući i osobe s poteškoćama u kretanju. Kopneni prostor uređene plaže mora biti neposredno povezan s morem, označen i zaštićen s morske strane.

3.6.2. Mjere zaštite prirodnih vrijednosti i posebnosti i kulturno-povijesnih i ambijentalnih cjelina

3.6.2.1. Prirodna baština

Cijelo područje obuhvata Plana je unutar zaštićenog obalnog područja mora. Zaštićeno obalno područje mora od posebnog je interesa za Republiku Hrvatsku.

Obuhvat predmetnog Plana nalazi se unutar područja ekološke mreže – međunarodno važno područje za ptice.

Postavke i smjernice izgradnje i uređenja prostora unutar obuhvata Plana utvrđene su Prostornim planom uređenja Općine Kolan u skladu s postavkama i smjericama Prostornog plana Zadarske županije.

Pri planiranim zahvatima je potrebno sačuvati postojeće vrijedno zelenilo te ga dopunjavati pretežno autohtonim raslinjem i sačuvati postojeću konfiguraciju terena.

Smjernice za intervencije unutar obuhvata ovoga Plana utvrđene su u Provedbenim odredbama istoga Plana.

3.6.2.2. Graditeljska baština

Prema podacima Ministarstva kulture, Uprava za zaštitu kulturne baštine, konzervatorski odjel u Zadru, na području obuhvata Plana nema registriranih nepokretnih kulturnih dobara.

Ako se pri izvođenju građevinskih i nekih drugih radova naiđe na arheološko nalazište ili pojedinačni nalaz radovi se moraju prekinuti i o nalazu bez odlaganja obavijestiti nadležnu ustanovu.

3.7. Sprječavanje nepovoljnog utjecaja na okoliš

Planskom organizacijom i uređenjem prostora turističkog naselja maksimalno će se sačuvati okoliš od bilo kojeg oblika devastacija i onečišćenja.

Pri gradnji građevina ugostiteljsko-turističke namjene, koje sa nekim sadržajima mogu predstavljati potencijalan izvor buke, treba u okviru projektne dokumentacije predvidjeti moguće učinkovite mjere sprečavanja nastanka ili otklanjanja negativnog djelovanja buke na okolni prostor (npr. promjena radnog vremena ugostiteljskih lokala i sl.).

Kako bi se spriječilo nepovoljno djelovanje otpada na okoliš, trebalo bi ponajprije izbjegavati nastajanje i smanjivati količine proizvedenog otpada. Na području obuhvata plana organizirano je sakupljanje, odvajanje i odlaganje svih iskoristivih otpadnih tvari (papir, staklo, plastika, biootpad), a trebalo bi organizirati i odvojeno sakupljanje opasnog otpada.

3.7.1. Mjere zaštite od poplava i zaštita podzemnih voda

Zbog poplavlivanja manjih razmjera koja su moguća zbog oborinskog nevremena ili plimnog vala (visoke vode) u rijetkim slučajevima, unutar kote visoke vode (pretpostavljena je na max. 2,0 m) se građevine moraju graditi od čvrstog materijala na način da dio objekta ostane nepoplavljen i za najveće vode.

3.7.2. Mjere posebne zaštite

Mjere posebne zaštite (sklanjanje ljudi, zaštita od rušenja i potresa) za područje obuhvata Plana temelje se na odredbama posebnih zakonskih i podzakonskih akata.

3.7.3. Uzbunjivanje, evakuacija i zbrinjavanje

Uzbunjivanje u slučaju ratne opasnosti ili elementarnih nepogoda provodi se zvučnim signalom preko sirene postavljene na najvišoj građevini u dometu zvučnog signala od minimalno 1000 m čije postavljanje nije predviđeno u obuhvatu Plana.

Evakuacija stanovništva provodi se onim postojećim prometnicama koje, s obzirom na širinu prometnog koridora, neće biti ugrožene ruševinama okolnih građevina. Izgradnja skloništa osnovne zaštite u obuhvatu Plana nije predviđena.

3.7.4. Mjere zaštite od rušenja i potresa

Unutar obuhvata Plana protupotresno projektiranje, građenje i rekonstrukciju građevina treba provoditi prema zakonskim i tehničkim propisima, za intenzitet potresa do 7° MCS ljestvice.

Na području obuhvata Plana i u bližoj okolini nema registriranih klizišta, niti zona posebne namjene.

Otvorene površine (površine za sklanjanje od rušenja i evakuaciju) osigurane su na zelenim površinama, kolno - pješačkim i pješačkim površinama, koje svojim kapacitetom (površinom) znatno premašuju potrebe prema broju korisnika prostora.

Privremena lokacija za odlaganje materijala nakon eventualnih urušavanja su sve zelene površine.

Plan mora biti usklađen sa Procjenom ugroženosti stanovništva, materijalnih i kulturnih dobara općine Kolan.

3.7.5. Mjere zaštite od požara i eksplozija

Zaštitu od požara potrebno je provoditi sukladno važećem Zakonu o zaštiti od požara.

Otpornost na požar konstrukcije i elemenata građevina koje se planiraju graditi unutar obuhvata Plana, te sprečavanje širenja požara na susjedne građevine definirani su Pravilnikom o otpornosti na požar i drugim zahtjevima koje građevine moraju zadovoljiti u slučaju požara za propisane zahvate u prostoru.

U svrhu sprečavanja širenja požara na susjedne građevine, građevina mora biti udaljena najmanje 4 m, a iznimno manje, ako se dokaže, uzimajući u obzir požarno opterećenje, brzinu širenja požara, požarne karakteristike materijala, veličinu otvora i dr., da se požar neće prenijeti na susjedne građevine ili mora biti odvojena od susjednih građevina požarnim zidom vatrootpornosti najmanje 90 minuta, koji, u slučaju da građevina ima krovnu konstrukciju nadvisuje krivo građevine najmanje 0,5 m ili završava dvostranom konzolom iste vatrootpornosti, dužine najmanje 1m ispod pokrova krovišta koji mora biti od negorivog materijala najmanje na dužini konzole.

Mjere zaštite od požara i eksplozije provode se obveznom primjenom odredbi posebnih propisa iz područja uvjeta za vatrogasne pristupe i tehničkih normativa za hidrantsku mrežu za gašenje požara.

3.7.6. Mjere zaštite od svjetlosnog zagađenja

Rasvjetljenost ni na koji način (usmjerenjem, jačinom, bojom) ne smije utjecati na sigurnost odvijanja prometa na prometnicama.

Poradi izbjegavanja svjetlosnog zagađenja snop svjetla rasvjetnih tijela javne i druge rasvjete, reklamnih i oglasnih svijetlećih elemenata ne smije biti usmjeren prema nebeskom svodu.

3.7.7. Mjere zaštite od buke

U obuhvatu Plana ne smiju se obavljati djelatnosti čijim korištenjem bi se prekoračile vrijednosti propisane posebnim propisom o najvišim razinama buke u sredini u kojoj ljudi rade i borave.

3.7.8. Mjere za zaštitu zraka

Temeljna mjera za postizanje ciljeva zaštite zraka jest očuvanje postojeće kvalitete i onemogućavanje svih emisija onečišćujućih tvari u zrak.

Na području obuhvata Plana ne dopušta se razvoj djelatnosti koje bi ugrožavale zdravlje ljudi i štetno utjecale na okoliš.

3.7.9. Gospodarenje otpadom

Komunalni otpad u kampu obavezno je prikupljati u tipizirane posude za otpad ili veće metalne kontejnere s poklopcem. Potrebno je osigurati prikupljanje ambalažnog i drugog reciklabilnog otpada (staklo, papir, metal i sl.) poradi reciklaže i daljnje uporabe.

Za postavljanje kontejnera potrebno je osigurati odgovarajući prostor kojim se neće ometati kolni i pješački promet, te koji će biti ograđen tamponom zelenila, ogradom ili sl.