

GKJDOO

Goran Karlović j.d.o.o.

IZMJENE I DOPUNE

URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA

UGOSTITELJSKO TURISTIČKE ZONE

RASTOVAC

ODREDBE ZA PROVOĐENJE

s označenim izmjenama i dopunama

SADRŽAJ

1.	POLAZIŠTA	2
2.	CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA.....	2
3.	PLAN PROSTORNOG UREĐENJA	2
3.1.	Izmjene u grafičkom dijelu.....	4
3.2.	Izmjene u tekstualnom dijelu	4

PRILOG

Odredbe za provođenje s označenim izmjenama i dopunama

1. POLAZIŠTA

Pravna osnova za izradu Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja ugostiteljsko turističke zone Rastovac (u daljnjem tekstu Plan) je:

- Zakon o prostornom uređenju ("Narodne novine", 153/13),
- Pravilnik o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova ("Narodne novine", 106/98, 39/04, 45/04, 163/04, ~~148/10~~ (prestao važiti) i 9/11),
- Prostorni plan uređenja Općine Tisno ("Službeni vjesnik Šibensko-kninske županije", 1/07, 14/09 i "Službeni glasnik Općine Tisno", 2/14) i
- Odluka o izradi Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja ugostiteljsko turističke zone Rastovac ("Službeni glasnik Općine Tisno", 5/14 i 1/15).

Nositelj izrade Plana je Upravni odjel za imovinsko-pravne poslove, prostorno uređenje i planiranje te komunalne poslove Općine Tisno.

Razlog izrade Plana je usklađenje s donesenim izmjenama i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Tisno.

2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

Prostorni plan uređenja Općine Tisno usklađen je s Prostornim planom uređenja Šibensko-kninske županije ("Službeni vjesnik", 11/02, 10/05, 3/06, 5/08, 6/12, 4/13 i 2/14) na način da je povećan kapacitet zone te promijenjena vrsta turističkih smještajnih građevina, odnosno, dodana (T1) namjena - hotel. Navedene izmjene moguće je primijeniti tek nakon ugrađivanja u Urbanistički plan uređenja.

S obzirom da se trenutni način korištenja ugostiteljsko turističke zone Rastovac razlikuje od onog na kojem je temeljen postojeći Plan, potrebno je izvršiti određene izmjene kako bi se obuhvat kvalitetnije prilagodio postojećim i budućim potrebama (sadržaja i aktivnosti na kopnenom dijelu, pomorskom dobru i akvatoriju).

Postojeći plan je u velikom dijelu teško ili potpuno neprovediv. Iako se izradi plana pristupilo s idejom njegova usklađenja i izmjena sukladno novim planovima razvoja, nužno je bilo iz korijena promijeniti mnoge dijelove Plana kako bi se osigurala njegova svrsishodnost.

3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

U nastavku je dan pregled osnovnih problema koji se ovim izmjenama i dopunama pokušavaju riješiti.

Granica obuhvata

Granica obuhvata u najvećem dijelu ne odgovara granici definiranoj Prostornim planom uređenja Općine Tisno. U jugozapadnom dijelu "odsijeca" nekoliko tisuća kvadrata čestice na kojoj je postojeće turističko naselje (4020/1). U istočnom dijelu obuhvaća čestice koje prema PPUO Tisno nisu unutar obuhvata plana (4040/1 i 4063/5 i 4063/6). Postoji još niz manjih odstupanja na drugim dijelovima obuhvata.

Ovim izmjenama granica je usklađena s PPUO Tisno, a u dijelu istočne pristupne prometnice korigirana je na način da obuhvaća pristupnu prometnicu u punoj širini, što je standardna praksa kako bi se obuhvatom riješio i pristupni promet.

Građevne čestice

Građevne čestice određene su na način da obuhvaćaju više planskih namjena, što je neprovedivo.

Prilikom određivanja građevnih čestica nije se vodilo računa o postojećoj parcelaciji u izgrađenom djelu, što je uzevši u obzir planirane zahvate potpuno nepotrebno stvaranje dodatnih intervencija koje u konačnici rezultiraju i znatnim troškova.

U izgrađenom dijelu zone već je formirana osnovna interna prometna mreža (na zasebnoj građevnoj čestici) preko koje se ostvaruje pristup na državnu cestu D-121. Takvo rješenje je za ugostiteljsko-turističku zonu dozvoljeno jer čestica mora imati pristup na prometnu površinu, ali ne nužno na javnu. Ipak, postojećim planom se formiraju potpuno nove građevne čestice ugostiteljsko-turističke namjene na način da svaka ima pristup na javnu prometnu površinu iz čega je planom proizašao nepraktičan i s prometnog stajališta upitan spoj na državnu cestu D-121. Novim česticama napravljena je totalna destrukcija postojećeg stanja.

Postojećoj trafostanici pristupa se preko interne prometne mreže što je od strane HEP-a potvrđeno kao prihvatljivo rješenje koje nije potrebno mijenjati. Važeći plan formira novu građevnu česticu od čak 360 m² s pristupom na državnu cestu. Čestica je grafički nejasno prikazana, dijelom preko čestice državne ceste. Zbog visinske razlike pristup s državne ceste je nemoguć. Postojeća čestica kampa se nepotrebno cijepa na dva dijela a, također, nepotrebno se stvara novi izlaz na državnu cestu.

Iako kroz središnji dio zone prolazi postojeći put (nedavno dodatno uređen) za površine nove trafostanice i vodospreme važećim planom određene su građevne čestice koje potpuno ignoriraju taj put i ostvaruju pristup direktno preko državne ceste (dva pristupa, jedan pored drugog).

Građevna čestica državne ceste formirana je na potpuno nejasan način i znatno (nekoliko desetaka metara) odstupa od stvarnog stanja na terenu.

Urbanistički plan uređenja nema obvezu grafičkog definiranja građevnih čestica, a s obzirom na sve naprijed rečeno ovim izmjenama se površine čestice ne definiraju grafički već će se one formirati kroz daljnju projektnu dokumentaciju, sukladno uvjetima za formiranje građevnih čestica propisanih Odredbama za provođenje.

Namjena površina

Planom se uređenje građevne čestice prikazuje kao namjena površina što je problematično iz razloga što česticu nije moguće formirati na više namjena. Obvezno uređenje zelenih površina na građevnoj čestici, umjesto na kartografskom prikazu Način i uvjeti gradnje, prikazano je u Namjeni površina kao zasebna namjena.

Namjena površina potpuno ignorira postojeće stanje te dijelove postojećeg kampa definira kao turističko naselje (T2).

Važeći plan krivo shvaća odredbe Zakona koje određuju udaljenosti za smještajne jedinice, prateće sadržaje i sl. te prema njima definira namjenu površina, na primjer, odsijecajući dio postojećeg kampa na udaljenosti manjoj od 70 m od obalne crte. Kamp može biti (već i je) na manjoj udaljenosti samo je njegove sadržaje moguće planirati uz određena ograničenja udaljenosti od obalne crte. U međuvremenu je promijenjena zakonska regulativa te su ti uvjeti blaži.

Gradivi dijelovi

Gradivi dio za smještaj recepcije postojećeg kampa ignorira postojeću recepciju i određuje novu površinu, a sve kao posljedica prije spomenute (pre)parcelacije.

Postojeće zgrade su u nekim slučajevima izvan gradivog dijela ili u njemu samo jednim dijelom dok u odredbama nisu dani jasni uvjeti o mogućnosti njihove rekonstrukcije.

Ostali problematični dijelovi

Nije dano prijelazno rješenje za zbrinjavanje otpadnih voda neizgrađenog dijela zone dok se ne izgradi javni sustav na razini Tisno-Murter, odnosno, nije predviđena mogućnost gradnje pročištača otpadnih voda za neizgrađeni dio zone. To praktički znači nemogućnost njenog privođenja svrsi do izgradnje javnog sustava. Ovim izmjenama predviđena je i ta mogućnost.

Ne postoje uvjeti za gradnju na površinama rekreacijske namjene.

Važeći plan ne definira nikakve uvjete za uređenja akvatorija što je iznimno bitan segment korištenja ugostiteljsko turističke zone. Problem se jasno očituje u nemogućnosti izdavanja koncesije koja bi uključivala bilo kakve zahvate promjene postojećeg stanja.

Uvjeti gradnje su dani kaotično uz brojna ponavljanja na nekoliko mjesta a često su međusobnoj u koliziji.

Ignorira se postojeća interna prometna mreža izgrađenog dijela zone iako bi takva kvalitetna postojeća prometna mreža trebala biti osnova prostorne organizacije izgrađenog dijela zone.

Velik broj oznaka u kartama nije u skladu s Pravilnikom o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova a dio oznaka nije obrađen u legendi ili kroz Odredbe za provođenje.

Grafički prikaz infrastrukture je nekonzistentan. Dok se u nekim dijelovima daju i razvodni ormarići u drugom, na primjer planirani kamp, nema predviđene nikakve infrastrukture. Daje se oborinska odvodnja za pristupnu, ali ne i za internu prometnu površinu. Javna rasvjeta se daje samo na dva križanja i sl.

Potrebno je bilo ispraviti velik broj gramatičkih i pravopisnih pogrešaka.

Sukladno prethodno navedenim Polazištima i Ciljevima planirana je izmjena Odredbi za provođenje i kartografskih prikaza.

3.1. Izmjene u grafičkom dijelu

Izmjene u grafičkom dijelu odnose se na gotovo sve segmente plana i nisu posebno označavani na kartografskim prikazima. Svi kartografski prikazi donose se u pročišćenom obliku.

3.2. Izmjene u tekstualnom dijelu

Kao prilog ovog obrazloženja dane su **Odredbe za provođenje s označenim izmjenama i dopunama** na način da je crvenom bojom i precrtanim tekstom označen tekst koji **se briše** a plavom bojom tekst koji **se dodaje**.