

# **URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA ugostiteljsko-turističke zone Medine**

## **SAŽETAK ZA JAVNOST**

**Prijedlog plana za II ponovnu javnu raspravu**

## SAŽETAK ZA JAVNOST

### CILJANE IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA KNINA Prijedlog plana za II ponovnu javnu raspravu

#### Opće napomene

Sažetkom za javnost (u daljnjem tekstu: Sažetak) Urbanističkog plana uređenja ugostiteljsko-turističke zone Medine (u daljnjem tekstu: UPU, plan) nisu obuhvaćeni svi elementi plana te sažetak ne može zamijeniti uvid u cjeloviti tekstualni i grafički dio plana.

#### Uvod

Prostornim planom uređenja općine Rogoznica („Službeni vjesnik Šibensko-kninske županije“ broj: 5/09, 6/11, 9/12-pročišćeni tekst, 06/13 i 03/14), –u daljnjem tekstu: PPUO, utvrđena je obveza izrade Urbanističkog plana uređenja Medine u obuhvatu od cca. 12.0 ha.

#### Sažetak

Prostor obuhvata plana predstavlja neizgrađeni dio građevinskog područja, a granicu obuhvata plana čini:

- na sjeveru: katastarske čestice zemljišta: 853, 985/4, 985/5, 1027/6, 1027/9, 1028/2, 1028/1, 997/5, 997/4, 1005/8, 1006, 960, 20497 K.O. Rogoznica;
- na istoku: katastarske čestice zemljišta: 20497, 960, 962/2, 940, 937/18, 937/6, 937/7, 924, 925/1, 929, 891/6, 919, 917/1, 917/2, 916/2, 916/1, 895/3, 895/1, 914/6914/1, 911/3, 911/2 K.O. Rogoznica;
- na jugu: 911/1, 913/2908/2, 840, 837, 835/1, 836, 844, 846/2846/1, 850, 851, 806, K.O. Rogoznica;
- na zapadu: linija morske obale.

Obuhvat UPU-a iznosi cca. 12, 0ha. Sukladno PPUO Rogoznice unutar obuhvata predmetnog plana određene su površine

- turističko-ugostiteljske namjene (T1,T2),
- gospodarske , poslovne-pretežito uslužne namjene ,
- javne zelene površine, zaštitne zelene površine (Z, Z1) i
- površine infrastrukturnih sustava-transformatorska stanica (IS) i
- prometne površine.

Razmještaj i veličina te razgraničenje površina navedenih namjena detaljno su prikazani u grafičkom dijelu plana, na kartografskom prikazu br. 1 Korištenje i namjena površina.

Urbanistički plan uređenja Turističke zone Medine približne površine 12 ha, obuhvaća turističku zonu i područje uređene plaže. Urbanističkim planom se detaljno razgraničava turistička zonu isključive namjene od ostalog dijela te osigurava prometno povezivanje zone sa širim područjem. Također se osigurava nesmetan promet pristupanom cestom uz Zmajevu jezero koja ide prema uređaju za prečišćavanje. U svrhu osiguranja prometnog povezivanja ove ugostiteljsko turističke zone sa širim područje moguće je proširiti obuhvat urbanističkog plana uređenja što se regulira odlukom o izradi predmetnog urbanističkog plana uređenja.

Planiranje izgradnje građevina i uređenje prostora unutar obuhvata ovim Urbanističkim planovima provodi se u skladu sa sljedećim smjernicama:

- smještajne građevine i prateće sadržaje, potrebno je smještajem i veličinom, a osobito visinom uklopiti u mjerilo prirodnog okoliša,
- nove smještajne građevine, organizirane kao turističko naselje, planiraju se na načelu sukladnosti arhitektonskog izraza s elementima autohtonog urbaniteta i tradicijske arhitekture,
- planira se hotel (T1) kapaciteta do 330 kreveta i turističko naselje (T2) kapaciteta do 770 ležaja,
- smještajne građevine planiraju se izvan pojasa najmanje 50 m od obalne crte,
- za gradnju hotela (T1) dopušta se maksimalna visine 24 m;
- za gradnju turističkog naselja (T2) dopušta se maksimalni broj etaža P+3, odnosno najviše 12 m;
- za gradnju pratećih građevina ( za smještaj radnika na čest.zem. 1001, 1005/8 i dijelu 1000 sve k.o. Rogoznica) dopušta se maksimalni broj etaža P+3, odnosno najviše 12 m, uz minimalnu udaljenost H/2,
- smještajne građevine mogu imati ravni ili kosi krov nagiba krovnih ploha 230 do 250,
- vrsta i kapacitet pratećih sadržaja i javnih površina određuje se proporcionalno u odnosu na svaku fazu izgradnje smještajnih građevina,
- u sklopu prostorne cjeline ugostiteljsko-turističke namjene obvezno je osigurati najmanje jedan javni cestovno-pješački pristup do obale i najmanje dva cestovno pješačka priključka na postojeću prometnu mrežu,
- uz osnovne ugostiteljsko-turističke sadržaje moguć je smještaj i drugih sadržaja kojima se upotpunjuje i kvalitativno dopunjuje turistička ponuda, uz uvjet da pretežiti dio zone ostane u osnovnoj namjeni:
- otvorene površine za šport i rekreaciju (razna igrališta, bazeni i dr.),
- građevine za prihvat plovila i helikoptera,
- površina za turističku rekreaciju, zasebnih ili u sklopu smještajnih kapaciteta: športske dvorane, otvoreni i zatvoreni bazeni, SPA, igrališta za djecu i odrasle i dr., plaže i plažni sadržaji,
- usluge, restoran, kafe bar, zabavni sadržaji, trgovina i dr.
- prometne površine, parkiralište/garaža, infrastrukturne građevine i instalacije i dr.
- obalni pojas širine 30 m od obalne crte namjenjuje se za smještaj pratećih sadržaja, prvenstveno sadržaja vezanih uz korištenje mora (plaže, pristan, bazeni, igrališta, obalna šetnica i dr.),
- smještajne građevine moraju biti udaljene najmanje 50m od obalne linije u smislu ZOP-a dok je ta udaljenost za prateće sadržaje 25 metara;
- izgrađenost građevne čestice ne može biti veća od 30%,
- koeficijent iskoristivosti građevne čestice ne može biti veći od 0,8,
- najmanje 40% površine svake građevne čestice ugostiteljsko-turističke namjene mora se urediti kao parkovni nasadi i prirodno zelenilo,

- prostorna cjelina ugostiteljsko-turističke namjene mora imati odgovarajući pristup na javno-prometnu površinu i unutar nje smješten pripadajući broj parkirališnih mjesta u skladu sa člankom 70. ovih odredbi,
- odvodnja otpadnih voda mora se riješiti priključkom na javni sustav otpadnih voda Općine Rogoznica,
- planirane ugostiteljsko turističke građevine za smještaj turista moraju biti kategorizirane sa najmanje četiri zvjezdice,
- turistička zona može se izgrađivati u etapama, na način da svaka etapa čini funkcionalnu cjelinu,
- turistička zona se koristi kao jedinstvena uporabna cjelina na način da se vrsta i kapacitet pratećih sadržaja i javnih površina budu određeni razmjerno svakoj fazi građenja.

U tablici broj 1. daje se iskaz površina navedenih namjena površina u obuhvatu plana, a u tablici br.2 daje se iskaz namjene površina prema prostornim cjelinama:

Tablica 1. Iskaz površina u obuhvatu Plana

| <b>NAMJENA</b>                 | <b>POVRŠINA m2</b> |
|--------------------------------|--------------------|
| <b>Σ T1 i T2</b>               | <b>105.897,45</b>  |
| <b>Σ R1</b>                    | <b>6.148,09</b>    |
| <b>Σ R3</b>                    | <b>6.819,39</b>    |
| <b>Kolno pješačke površine</b> | <b>242,92</b>      |
| <b>Σ Z</b>                     | <b>305,07</b>      |
| <b>IS-2.1</b>                  | <b>82,82</b>       |
| <b>IS-2.2</b>                  | <b>176,05</b>      |
| <b>IS-2.3</b>                  | <b>48,18</b>       |
| <b>Σ IS-1</b>                  | <b>1.020,70</b>    |
| <b>Σ</b>                       | <b>120.740,67</b>  |

Tablica 2. Namjena površina prema prostornim cjelinama

| Br. Prostorne cijeline | Namjena | Max. Visina (katnost) | Površina prost. cijelina | Max. P tlocrta građevine | Max. kig=0,3 | Max. GBP         | max (kis=0,8) |
|------------------------|---------|-----------------------|--------------------------|--------------------------|--------------|------------------|---------------|
| 1                      | T1      | Hotel V=24m           | 36.240,30                | 10.872,09                | 0,30         | 28.992,24        | 0,80          |
| 2                      | T1, T2  | Pivnica P+3           | 16.073,18                | 4.821,95                 | 0,30         | 12.858,54        | 0,80          |
| 3                      | T2      | P+3                   | 16.592,97                | 4.977,89                 | 0,30         | 13.274,38        | 0,80          |
| 4                      | T2      | P+3                   | 2.185,20                 | 655,56                   | 0,30         | 1.748,16         | 0,80          |
| 5                      | T2      | P+1                   | 3.288,73                 | 986,62                   | 0,30         | 2.630,98         | 0,80          |
| 6                      | T2      | P+1                   | 10.281,91                | 3.084,57                 | 0,30         | 8.225,53         | 0,80          |
| 7                      | T2      | P+2                   | 21.235,16                | 6.370,55                 | 0,30         | 16.988,13        | 0,80          |
| 8                      | R1, R3, |                       | 12962,01                 |                          |              |                  |               |
|                        |         |                       | <b>118.859,46</b>        | <b>31.769,24</b>         |              | <b>84.717.96</b> |               |

Unutar navedenih prostornih cjelina dopušta se mogućnost detaljnijeg razgraničenja namjene površina u svrhu uređenja

- zelenih površina, te
- površina za građevine i uređaje komunalne infrastrukture.