

REPUBLIKA HRVATSKA  
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA  
GRAD CRES



# URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA ZONE UGOSTITELJSKO-TURISTIČKE NAMJENE T3<sub>6</sub> U LUBENICAMA

SAŽETAK ZA JAVNOST



**URB/ING** d.o.o. za poslove prostornog uređenja i zaštite okoliša

Zagreb, siječanj 2023. g.



**Primorsko-goranska županija  
Grad Cres**

**GRADONAČELNIK:  
Marin Gregorović**

**URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA  
ZONE UGOSTITELJSKO-TURISTIČKE  
NAMJENE T3<sub>6</sub> U LUBENICAMA**

**NOSITELJ IZRADE PLANA:**

---

Grad Cres  
Creskog statuta 15,  
51557 Cres

UPRAVNI ODJEL ZA PRORAČUN I FINACIJE,  
KOMUNALNI SUSTAV I PROSTORNO PLANIRANJE  
Pročelnica:  
Nada Kremenčić, dipl.oec.

**STRUČNI IZRAĐIVAČ PLANA:**

---



**URB/ING d.o.o.**  
Zagrebačka cesta 143A, 10000 Zagreb, HR - Hrvatska  
Tel/fax +385 1/ 230-1140, 233-4514, 653-9693  
[www.urbing.hr](http://www.urbing.hr);

**STRUČNI TIM U IZRADI PLANA:**

Tihomir Knezić, dipl.ing.arh.  
Petra Igrc, dipl.ing.arh.  
Maja Martinec Čunčić, dipl.ing.arh.  
Katarina Paćin, dipl.ing.arh.



## UVOD

Obveza izrade Urbanističkog plana uređenja zone ugostiteljsko–turističke namjene T36 u Lubenicama (u daljnjem tekstu: Plan) određena je temeljem Prostornog plana Primorsko-goranske županije (Službene novine Primorsko-goranske županije broj 32/13, 07/17-ispravak i 41/18) (u daljnjem tekstu: PP PGŽ) i Prostornog Plana uređenja Grada Cresa (Službene novine Primorsko-goranske županije, broj 31/02, 23/06, 3/11 i 42/18) (u daljnjem tekstu: PPUG).

Gradonačelnik je dana 18. travnja 2019. donio Odluku o započinjanju postupka Ocjene o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš Urbanističkog plana uređenja zone ugostiteljsko-turističke namjene T3<sub>6</sub> u Lubenicama (dalje u tekstu: Plan) KLASA: 350-01/18-1/8, URBROJ: 2213/02-01-02-19-7.

Temeljem navedene odluke Grad Cres je proveo postupak Ocjene o potrebi strateške procjene utjecaja Plana na okoliš.

U provedenom postupku prethodne ocjene dobiveno je mišljenje da je Plan prihvatljiv za ekološku mrežu, uz provedbu ocjene prihvatljivosti za pojedinačne zahvate koji mogu imati utjecaj na ekološku mrežu i uz pridržavanje važećih propisa iz područja zaštite okoliša, voda i održivog gospodarenja otpadom, te da **nije potrebno provesti Glavnu ocjenu prihvatljivosti za ekološku mrežu**, uz primjenu odgovarajućih uvjeta zaštite prirode.

U postupku Ocjene o potrebi strateške procjene utjecaja Plana na okoliš utvrđeno je da će predmetna izrada Plana imati vjerojatno značajan utjecaj na okoliš i to s naglaskom na sastavnicu okoliša: kulturna baština na osnovu čega se utvrđuje da je **potrebno provesti stratešku procjenu utjecaja na okoliš** (u daljnjem tekstu: Strateška studija).

U skladu s tim, a na temelju članaka 86.-89. Zakona o prostornom uređenju (»Narodne novine« broj 153/13, 65/17,114/18 i 39/19) i članka 29. Statuta Grada Cresa (»Službene novine« Primorsko-goranske županije, broj 29/09, 14/13, 5/18, 25/18) Gradsko vijeće Grada Cresa na sjednici održanoj dana 12. prosinca 2019. godine, donijelo je Odluku o izradi Urbanističkog plana uređenja zone ugostiteljsko-turističke namjene T3<sub>6</sub> u Lubenicama (u daljnjem tekstu: Odluka o izradi Plana).

Odluka o izradi Plana objavljena je u Službenim novinama Primorsko-goranske županije br. 33/19).

Temeljem Zakona o prostornom uređenju (»Narodne novine« broj 153/13, 65/17,114/18, 39/19 i 98/19) čl.90., nositelj izrade Plana (Grad Cres) dostavio je nadležnim javnopravnim tijelima Odluku o izradi Plana s pozivom da mu u roku od najviše trideset dana, dostave zahtjeve za izradu Plana.

Svoje zahtjeve dostavili su:

- PGŽ, Upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša, Rijeka
- Ministarstvo kulture, Konzervatorski odjel u Rijeci
- Ministarstvo unutarnjih poslova, PU Primorsko-goranska, Sektor upravnih i inspekcijskih poslova, Rijeka
- Ministarstvo državne imovine, Zagreb
- HAKOM, Hrvatska regulatorna agencija za mrežne djelatnosti, Zagreb
- HEP – operator distribucijskog sustava d.o.o., D.P. Elektroprimorje Rijeka.

U skladu sa zahtjevima, izrađen je Nacrt prijedloga Plana, koji je zajedno sa Strateškom studijom upućen na 1. sjednicu Povjerenstva za stratešku procjenu utjecaja na okoliš Urbanističkog plana uređenja zone ugostiteljsko-turističke namjene T3<sub>6</sub> u Lubenicama (u daljnjem tekstu: 1. sjednica Povjerenstva).

Nakon održane 1. sjednice Povjerenstva, prema dostavljenim mišljenjima članova Povjerenstva, Plan je korigiran i dopunjen, te je upućen zajedno sa (korigiranom i dopunjenom) Strateškom studijom na 2. sjednicu Povjerenstva.

2. Sjednicom Povjerenstva zaključeno je da je **Strateška studija utjecaja na okoliš Urbanističkog plana uređenja zone ugostiteljsko-turističke namjene T3<sub>6</sub> u Lubenicama cjelovita i stručno utemeljena.**

Gradonačelnik Grada Cresa utvrdio je prijedlog Urbanističkog plana uređenja zone ugostiteljsko-turističke namjene T3<sub>6</sub> u Lubenicama i Stratešku studiju utjecaja na okoliš za Urbanistički plan uređenja zone ugostiteljsko-turističke namjene T3<sub>6</sub> u Lubenicama koji se upućuju na javnu raspravu.

**Javna rasprava traje 30 kalendarskih dana, od 10.01.2023.g. – 08.02.2023.g. a javno izlaganje održati će se 17.01.2023.g. s početkom u 13.00 sati u Gradskoj vijećnici Grada Cresa, Creskog statuta 15.**

Javni uvid u Prijedlog plana i Stratešku studiju za vrijeme trajanja javne rasprave može se izvršiti u prostorijama Grada Cresa, Creskog statuta 15, u Cresu u radno vrijeme svakog radnog dana od 8,00 do 15,00 sati, i na mrežnim stranicama Grada Cresa – [www.cres.hr](http://www.cres.hr).

Primjedbe i prijedlozi na Prijedlog plana i Stratešku studiju u pisanom obliku mogu se dostavljati do zaključivanja javne rasprave, odnosno do 08.02.2023.g.

Primjedbe i prijedlozi na Prijedlog plana i Strateške studije mogu se upisivati u knjigu primjedbi na mjestu javnog uvida, ili pismeno dostaviti nositelju izrade - Upravnom odjelu Grada Cresa, Creskog statuta 15 u Cresu. Primjedbe i prijedlozi koji nisu čitko napisani i nisu dostavljeni do roka zaključenja javne rasprave neće se uzeti u razmatranje.

## 0. POLAZIŠTA

### 1.1. Položaj, značaj i posebnosti obuhvata u prostoru Grada Cresa

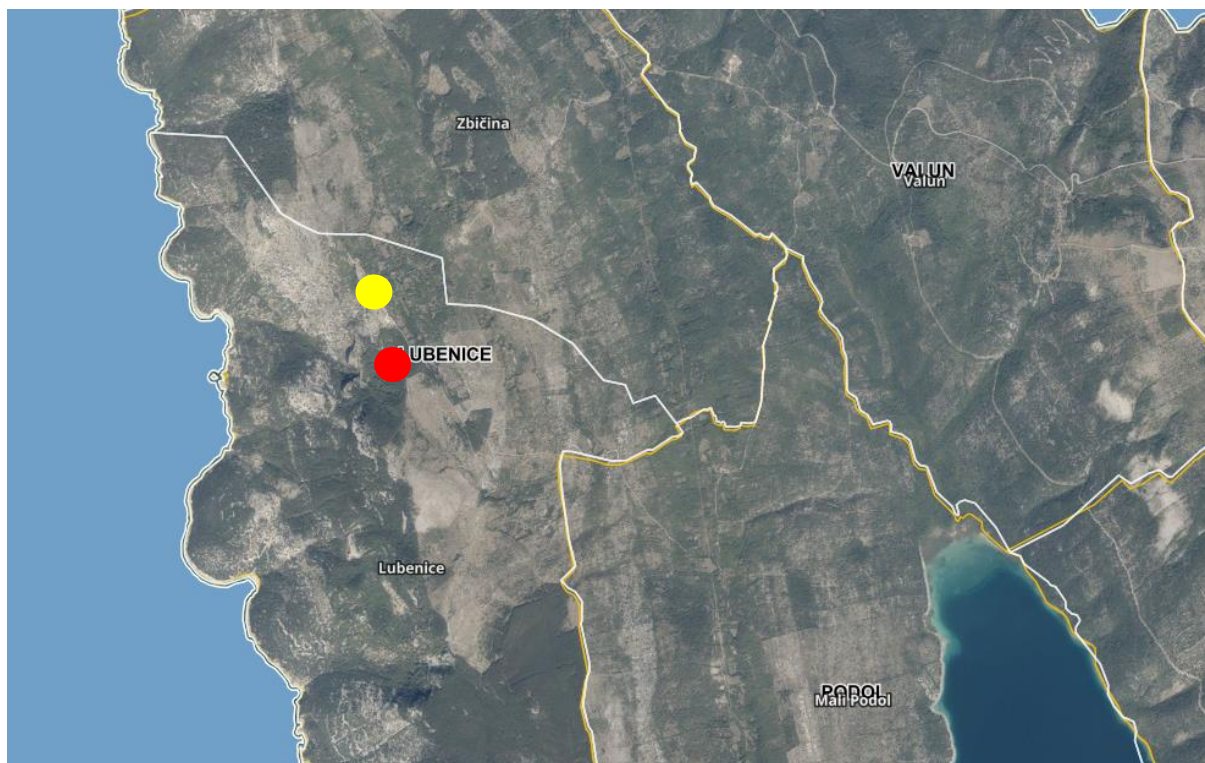
Obuhvat Urbanističkog plana uređenja zone ugostiteljsko–turističke namjene T36 u Lubenicama (u daljnjem tekstu: Plan) (*slika 1 – crvena točka*) nalazi se na otoku Cresu, južno od naselja Lubenice na udaljenosti od oko 500 m, dok je zapadno na zračnoj udaljenosti od oko 1000 m prema moru. Jugoistočno od planiranog kampa nalazi se Vransko jezero.

Naselje Lubenice (*slika 1 – žuta točka*) smješteno je na 378 m nadmorske visine na vrhu litice s koje se pruža izniman pogled na otvoreno more, Kvarnerski zaljev i plažu Sv.Ivana, staro je oko 4000 godina, i danas je nominirano za uvrštavanje na UNESCO-ov popis mjesta svjetske baštine u Europi te je vrlo posjećena turistička destinacija.

Prema zadnjem (neslužbenom) popisu stanovništva iz 2021.g. danas se u mjestu Lubenice nalaze 41 stambena jedinica, od kojih je evidentirano 18 stanova za stalno stanovanje. Od toga u privatnim kućanstvima prebivalište ima 6 osoba, što iznosi 50% manje prijavljenih stanovnika u odnosu na 2011.g. kad ih je bilo prijavljeno 12.

Te brojke ukazuju na trend pada stanovništva naselja Lubenice koje, ako se tako nastavi, će u vrlo bliskoj budućnosti ostati bez stanovnika i te građevine će se prestati koristiti.

Planirani kamp mogao bi sa svojom djelatnošću utjecati na veće korištenje građevina u naselju Lubenice, a time i možda povratkom stanovništva u naselje.



Slika 1 Prikaz sa web stranice <https://geoportal.dgu.hr/>

### 1.1.1. Osnovni podaci o stanju u prostoru

Područje obuhvata planiranog kampa Lubenice u cijelosti je neizgrađeni i neuređeni prostor obrastao niskim raslinjem, šikarom te visokim raslinjem – crnogoričnom šumom bora. Teren je u većem dijelu obuhvata u blagom padu, dok je prema moru vrlo strmi nagib terena.



Slika 2 – istočni dio područja obuhvata

Namjena koja je planirana za to područje Nalazi se neposredno uz postojeću, prema PPUG-u lokalnu prometnicu LC14, koja u stvarnosti ima status nerazvrstane ceste Valun – Podol – Lubenice u nadležnosti Grada Cresa (u daljnjem tekstu: nerazvrstana cesta Valun – Podol – Lubenice).

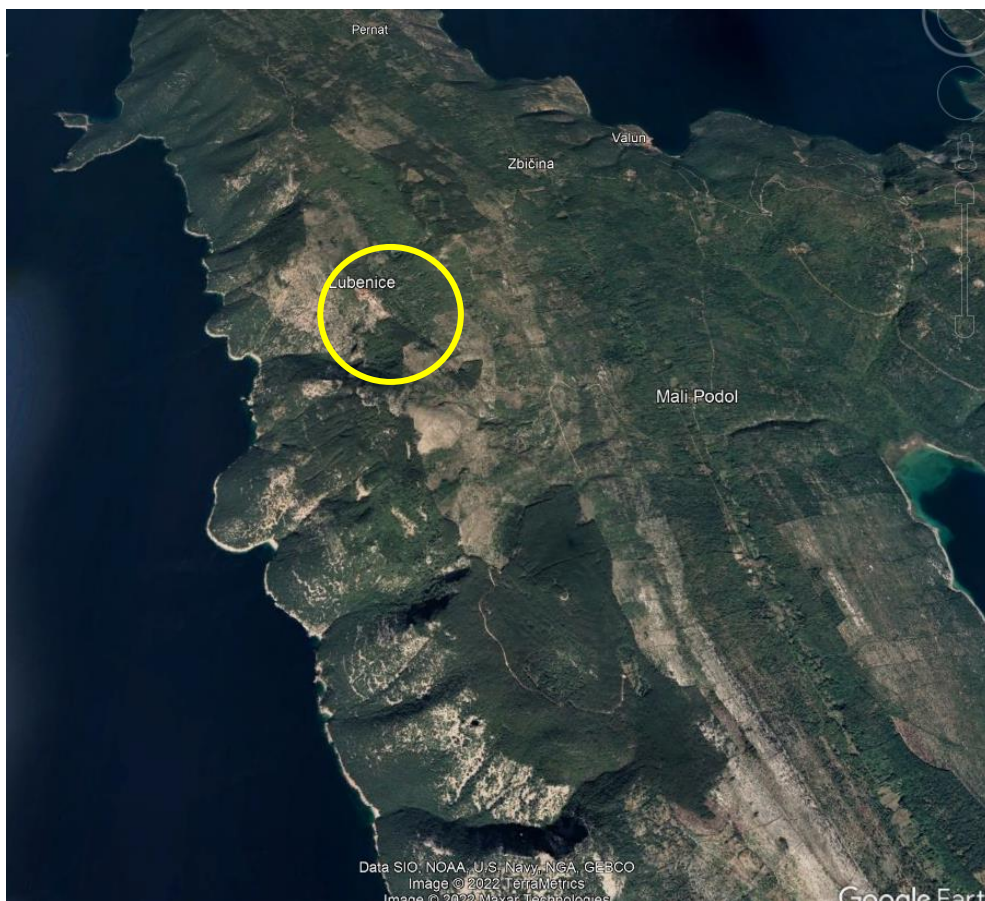
### 1.1.2. Prostorno razvojne značajke

Planirani kamp je složeni zahvat u prostoru koji se gradi na jednoj građevinskoj čestici (k.č. 1517/5 k.o. Lubenice) kao jedinstvenoj prostornoj cjelini međusobno funkcionalno i tehnološki povezanih sadržaja površine 1,95 ha.

Obuhvat Plana nalazi se manjim dijelom unutar zaštićenog obalnog pojasa na udaljenosti većoj od 900 m, a ostali (veći dio) obuhvata je izvan granice ograničenja od 1000 m.



Slika 3 - pogled prema moru sa zapadne strane obuhvata



Slika 4 - prikaz sa Google Earth Pro

Plan se izrađuje s ciljem osiguranja uvjeta za izgradnju i uređenje prostora ugostiteljsko-turističke namjene – kampa s ponudom i uređenjem smještaja visoke kategorije s 5 zvjezdica (5\*), maksimalnog kapaciteta 147 ležajeva, a sve u skladu s Pravilnikom o razvrstavanju i kategorizaciji ugostiteljskih objekata iz skupine kampovi.

### 1.1.3 Infrastrukturna opremljenost

Obuhvat Plana nalazi se neposredno uz postojeću, nerazvrstanu cestu Valun – Podol – Lubenice u nadležnosti Grada Cresa, a ostala komunalna infrastruktura ne postoji neposredno uz obuhvat.

Postojeća vodovodna instalacija nalazi se u mjestu Lubenice. Početnu točku vodovodnog sustava u mjestu Lubenice čini vodosprema „VS Lubenice“ zapremine  $V=100\text{m}^3$ , sa kotom preljeva 399,37 m.n.m.

Sustav odvodnje otpadnih voda ne postoji, ali je planiran kao i uređaj za pročišćavanje otpadnih voda koji je predviđen južno uz postojeću nerazvrstanu cestu Valun – Podol – Lubenice.

Transformatorska stanica (TS) distribucijskog sustava nalazi se u naselju Lubenice a u koridoru postojeće nerazvrstane ceste Valun – Podol – Lubenice planiran je 10(20) kV vod za opskrbu kampa.

#### 1.1.4 Zaštićene prirodne, kulturno-povijesne cjeline i ambijentalne vrijednosti

Planirani kamp većim se dijelom nalazi unutar područja županijskog značaja koje je predloženo za zaštitu PPUG-om Cresa, i to kao značajni krajobraz – područje Lubenica.

Značajni krajobraz je prirodni ili kultivirani predjel velike krajobrazne vrijednosti i bioraznolikosti i/ili georaznolikosti ili krajobraz očuvanih jedinstvenih obilježja karakterističnih za to područje. U značajnom krajobrazu dopušteni su zahvati i djelatnosti koje ne narušavaju obilježja zbog kojih je predložen.

Osim značajnog krajobraza obuhvat Plana nalazi se unutar područja ekološke mreže NATURA 2000:

- područje očuvanja značajnog za očuvanje ptica (POP): HR1000033 Kvarnerski otoci, područje očuvanja značajnog za očuvanje vrsta i staništa na kopnu (POVS): HR2001358 Otok Cres.

#### Povijesna graditeljska cjelina

Naselje Lubenice nalazi se unutar I. kategorije zaštite – registrirane povijesne graditeljske cjeline (gradska i seoska naselja). Za tu registriranu povijesnu graditeljsku cjelinu naselja Lubenice, uspostavljene su zone zaštite kojima se primjenjuje sustav mjera i zaštite.

Kamp se nalazi unutar **Zone C – ambijentalna zaštita** registrirane kulturno-povijesne graditeljske cjeline naselja Lubenice upisane u registar kulturnih dobara pod brojem Z-2686 koju sačinjavaju prorijeđene povijesne strukture te neizgrađeni prostor koji osigurava kvalitetnu i funkcionalnu prezentaciju kulturno-povijesne vrijednosti zone potpune zaštite.



Slika 5 - Izvor: Strateška studija utjecaja na okoliš za Plan

### 1.1.5 Obveze iz planova šireg područja

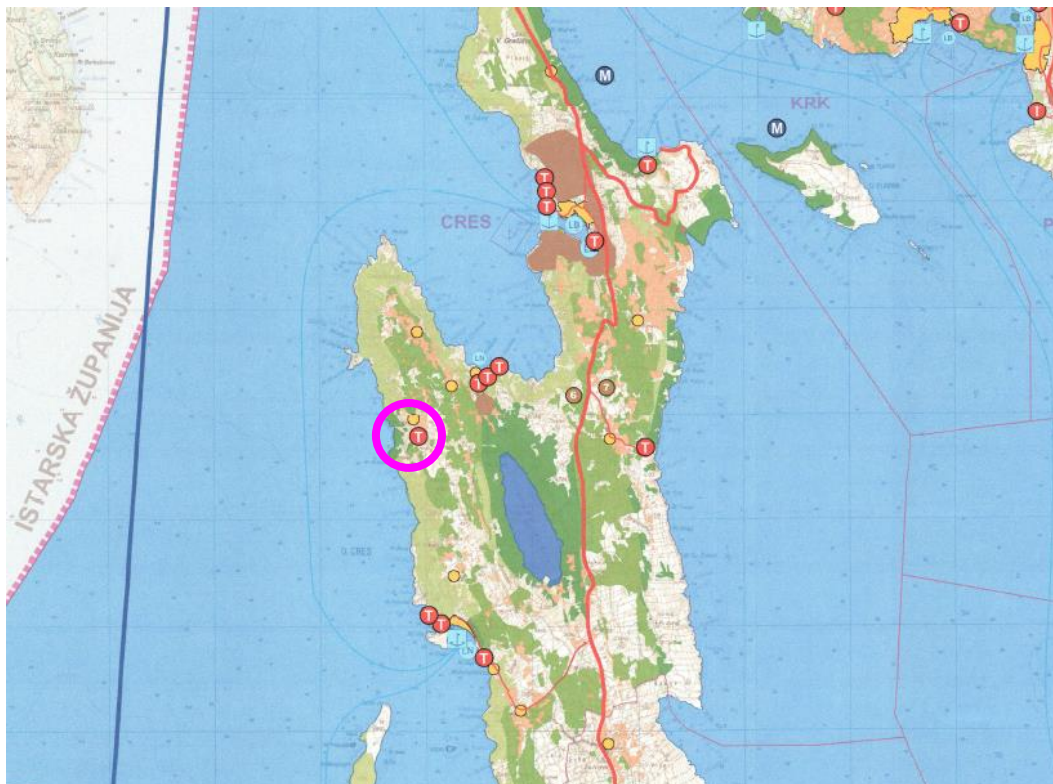
**Prostorni plan Primorsko-goranske županije** (Službene novine Primorsko-goranske županije broj 32/13, 07/17-ispravak i 41/18) (u daljnjem tekstu: PP PGŽ)

Područje obuhvata PP PGŽ-om označena je kao ugostiteljsko-turistička namjena T1-hotel ili T3-kamp/autokamp, površine 2 ha, kapaciteta maksimalno 200 ležajeva.

|      |                         |    |             |       |
|------|-------------------------|----|-------------|-------|
| Cres | Zdovice (Valun)         | 2  | T3          | 200   |
|      | Travnice (Valun)        | 6  | T3          | 720   |
|      | Zdovice (Valun)         | 1  | T1          | 120   |
|      | Pod Beli (Beli)         | 2  | T3          | 200   |
|      | Porozina (Porozina)     | 9  | T1 ili T2   | 1.080 |
|      | Stara Gavza (Cres)      | 10 | T1 ili T2   | 1.100 |
|      | Kovačine (Cres)         | 5  | T1          | 500   |
|      | Grabar Barnarski (Cres) | 20 | T1          | 1.400 |
|      | Kovačine (Cres)         | 32 | T1 i/ili T3 | 3.800 |
|      | Centar (Martinšćica)    | 19 | T1 i/ili T3 | 2.050 |
|      | Slatina (Martinšćica)   | 43 | T1 i/ili T3 | 5.000 |
|      | Zaglav (Miholašćica)    | 11 | T2          | 1.200 |
|      | Orlec (Železni Menik)   | 10 | T3          | 1200  |
|      | Merag (Merag)           | 1  | T2          | 110   |
|      | Lubenice (Lubenice)     | 2  | T1 ili T3   | 200   |

„Polazna osnova za određivanje građevinskih područja ugostiteljsko-turističke namjene su važeći prostorni planovi uređenja općine ili grada, a za općine i gradove koji se nalaze u zaštićenom obalnom području mora prostorni planovi uređenja koji su bili važeći na dan 20. srpnja 2007. godine.“

Slika 6 Izvod iz PP PGŽ - čl.66



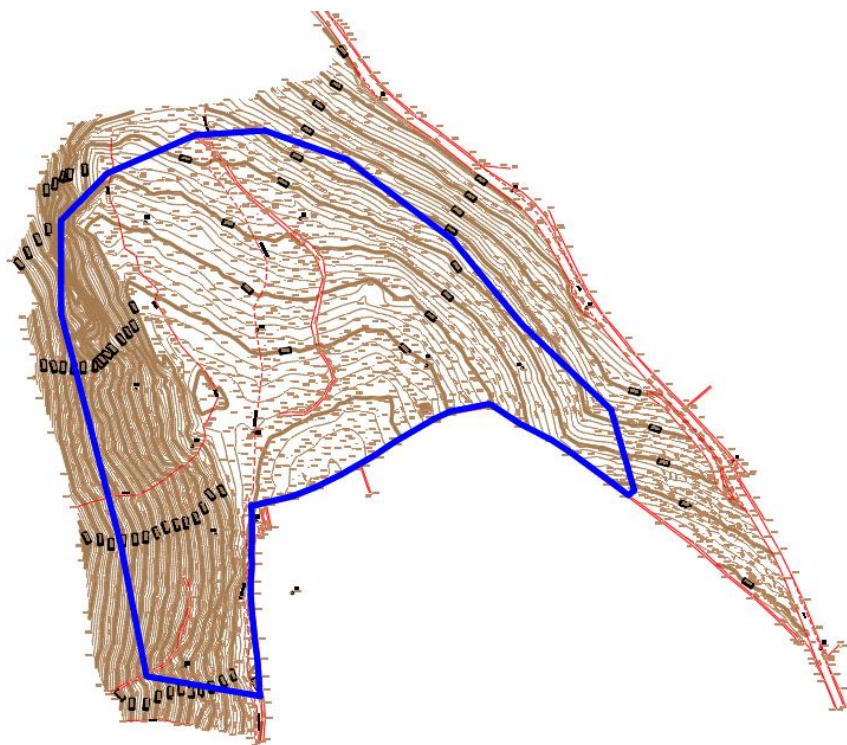
Slika 7 Izvod iz PP PGŽ - Kartografski prikaz 1. Korištenje i namjena površina

**„Članak 84**

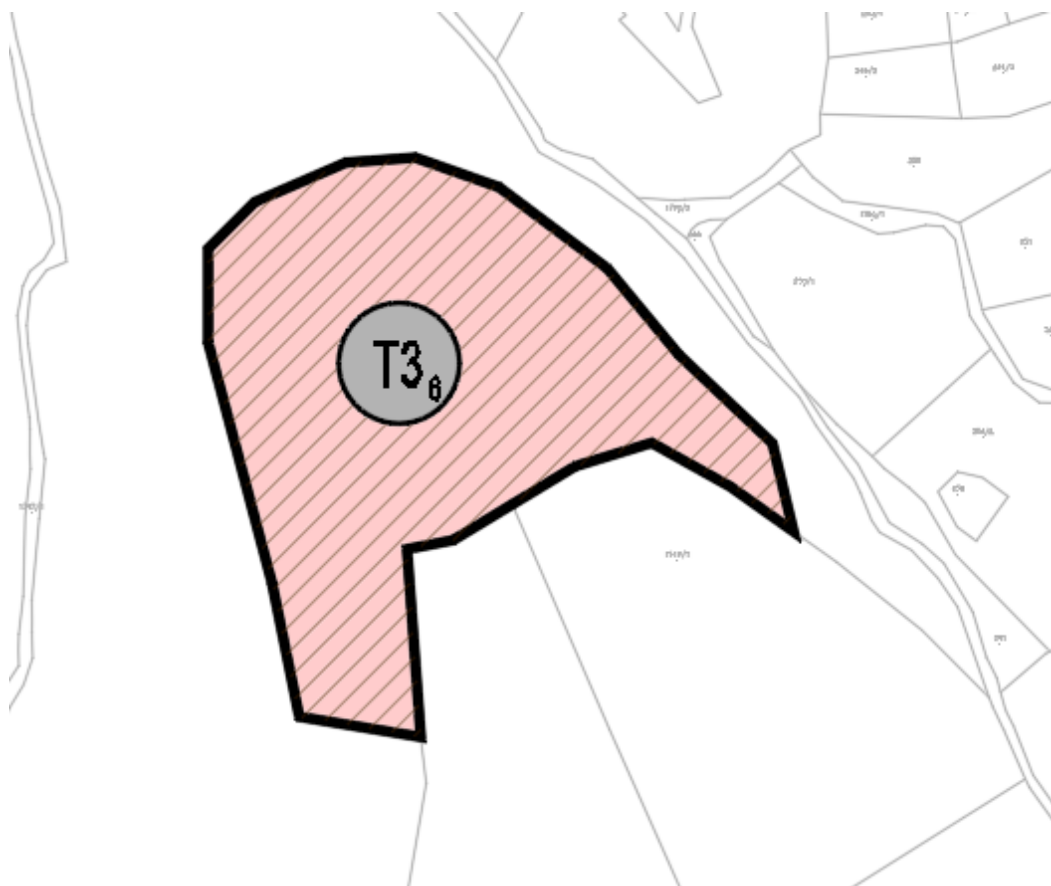
(1) Ovim Planom određuju se smjernice za izradu urbanističkog plana uređenja za građevinsko područje ugostiteljsko-turističke namjene T3<sub>6</sub> Lubenice

- Površina ugostiteljsko-turističke namjene namijenjena je smještaju kampa maksimalnog kapaciteta 200 ležaja sa svim potrebnim pratećim sadržajima: uslužnim, poslovnim, zabavnim, sportskim i rekreacijskim
- Površina ugostiteljsko-turističke namjene iznosi 2 ha.
- Na površini ugostiteljsko-turističke namjene mogu se uz građevine osnovne namjene graditi i ostale građevine kao što su: nadstrešnice i trjemovi, prostori za manipulaciju, parkirališta, potporni zidovi, površine i građevine za sport i rekreaciju, druge građevine sukladne osnovnoj namjeni.
- Građevine se grade, unutar gradivog dijela građevne čestice.
- Smještajne jedinice u kampu ne smiju biti povezane s tlom na čvrsti način.
- Izvan gradivog dijela građevne čestice mogu se graditi i uređivati: potporni zidovi, prostori za manipulaciju, parkirališta, komunalne građevine i uređaji, prometne građevine i uređaji.
- Način priključenja građevne čestice građevine na javne prometne površine i infrastrukturu, i broj parkirnih mjesta, određuje se koristeći elemente iz poglavlja 5. Uvjeti utvrđivanja koridora ili trasa i površina prometnih i drugih infrastrukturnih sustava odredbi ovog Plana.
- Mjere zaštite krajobraznih i prirodnih vrijednosti i kulturno-povijesnih cjelina odrediti sukladno odredbama poglavlja 6. u skladu s uvjetima zaštite kulturnog dobra.“

Površina obuhvata Plana prema PPUG-u iznosi 2,00 ha, ali obzirom da se Plan izrađuje za jednu katastarsku česticu (k.č. 1517/5 k.o. Lubenice) koja čini obuhvat Plana, te da je granica obuhvata Plana prenesena na službenu digitalnu katastarsku podlogu (DKP) u novom referentnom koordinatnom sustavu Republike Hrvatske HTRS96/TM u mjerilu 1:1000, (što je napravljeno u skladu sa Zakonom o prostornom uređenju i Uredbom o informacijskom sustavu prostornog uređenja), površina obuhvata Plana iznosi 1,95 ha.



Slika 9 – geodetska podloga



Slika 10 – izvod iz PPUG-a, kartografski prikaz 4.10. Građevinska područja

## 1. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

Na temelju članaka 86.-89. Zakona o prostornom uređenju (»Narodne novine« broj 153/13, 65/17, 114/18 i 39/19) i članka 29. Statuta Grada Cresa (»Službene novine« Primorsko-goranske županije, broj 29/09, 14/13, 5/18, 25/18) Gradsko vijeće Grada Cresa na sjednici održanoj dana 12. prosinca 2019. godine, donijelo je Odluku o izradi Urbanističkog plana uređenja zone ugostiteljsko-turističke namjene T3<sub>6</sub> u Lubenicama (u daljnjem tekstu: Odluka o izradi Plana).

Odluka o izradi Plana objavljena je u Službenim novinama Primorsko-goranske županije br. 33/19).

Člankom 3. Odluke o izradi Plana razlozi donošenja Plana su:

*„Razlog za donošenje Plana je obveza koja proizlazi iz Odluke o donošenju II. izmjene i dopune Prostornog plana uređenja područja Grada Cresa (Službene novine Primorsko-goranske županije, broj 42/18.) koja je iskazana u članku 59. stavak (4), a što je preduvjet za realizaciju inicijative privatnog investitora za izgradnju i uređenje kampa-autokampa kategorizacije 5 zvjezdica.“*

Sukladno Članku 6. Odluke o izradi Plana određeni su sljedeći ciljevi i programska polazišta Plana:

„(1) Plan se izrađuje s ciljem osiguranja uvjeta za izgradnju i uređenje prostora ugostiteljsko-turističke namjene – kampa-autokampa kategoriziranog s 5 zvjezdica kapaciteta do 200 ležajeva.

(2) Prostor kampa uređuje se na način da se planira smještajni dio koji se sastoji od:

- glamping kućice,
- glamping šatora,
- kamping mjesta bez zatvorenog prostora.

(3) Planom se moraju osigurati i zajednički prostori koji se sastoje od:

- Recepcije,
- Restorana/ trgovine i
- Sanitarija

Sve u skladu važećim Uvjetima za kategorizaciju kampova.

(4) Planom se trebaju izraditi prometna rješenja, kao i rješenja pripadajuće komunalne infrastrukture u skladu s planom višeg reda kao i prema načelima najnovijih dostignuća u zaštiti okoliša i prirode.“

## **2. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA**

### **3.1. Program gradnje i uređenja prostora**

Ovim Planom razrađuje se planirana namjena izdvojenog građevinskog područja ugostiteljsko-turističke namjene T3-kamp izvan naselja u skladu sa smjernicama određenim planom višeg reda - PPUG-om.

Planirani kamp je složeni zahvat u prostoru koji se gradi na jednoj građevinskoj čestici kao jedinstvenoj prostornoj cjelini međusobno funkcionalno i tehnološki povezanih sadržaja jedinstvenog upravljanja.

Kapacitet ugostiteljsko-turističke zone za gradnju kampa označene oznakom (T3) prikazane na kartografskom prikazu 1. Korištenje i namjena površina iznosi maksimalno 147 ležajeva. Planom se u kampu planira ukupno 49 smještajnih jedinica.

Veličine smještajnih jedinica – glamping kućica i/ili šatora mogu biti maksimalne bruto površine 55 m<sup>2</sup>, sa najviše jednom nadzemnom etažom, stupnja uređenja koji odgovara kategoriji 5\*.

Ukupna izgrađenost unutar obuhvata Plana ne smije biti veća od 10 %, odnosno 1.900 m<sup>2</sup>.

Najmanje 40% površine obuhvata mora biti uređeno kao parkovni nasadi i/ili prirodno zelenilo, što obuhvaća i zaštitne zelene površine (T3-Z) – zaštitni koridor (prikazano na kartografskom prikazu 4. Način i uvjeti gradnje).

Ukupna površina koja obuhvaća sve zelene površine unutar obuhvata kampa iznosi 70,75% od ukupnog obuhvata i odnosi se na prostornu jedinicu (T3-Z) – negradivi dio kampa, označena kao zaštitne zelene površine, i sve ostale zelene površine kad se izuzmu površine svih građevina i kolnih i pješačkih površina (prikazano u tablici u poglavlju 3.6. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina).

### 3.2. Osnovna namjena prostora

Sukladno ciljevima izrade Plana i prostornim uvjetima unutar obuhvata Plana planira se sljedeća namjena prostora:

- ugostiteljsko turistička namjena - kamp .....T3

Površina označena kao površina infrastrukturnih sustava – (IS) nalazi se izvan granice obuhvata Plana, planirana je kao kolno-pješačka površina koja ima funkciju pristupa kampu sa postojeće nerazvrstane ceste Valun – Podol – Lubenice, a smatra se osnovnom infrastrukturom koju je potrebno osigurati (u skladu sa Zakonom o prostornom uređenju).

Način korištenja i namjena površina unutar obuhvata prikazan je prostornim cjelinama na kartografskom prikazu 4. Način i uvjeti gradnje, a koje se odnose na prostorne cjeline u koje se mogu smjestiti:

- građevine osnovne namjene: smještajne jedinice,
- građevine prateće namjene: ostale građevine u funkciji cijelog kampa te
- negrađivi dio: zaštitne zelene površine kampa.

U prostorne cjeline građevina osnovne namjene (T3-1), (T3-2), (T3-3), (T3-4) i (T3-5) mogu se smjestiti glamping kućice i glamping šatori.

U prostorne cjeline građevina prateće namjene (T3-ZS), (T3-RS) i (T3-V) mogu se smjestiti recepcija, restoran sa sanitarijama, trgovina, zaštitarska služba, bazeni, dječja igrališta, parkovi i ostale zelene površine, vidikovac, kolne i pješačke površine, parkiralište te ostali prateći i pomoćni sadržaji kojima se upotpunjuje djelatnost kampa.

U kampu se planira prirodni tzv. Biološki bazen vodene površine cca 100-130 m<sup>2</sup>, dubine do 1 m. Osnovna razlika bioloških prema konvencionalnim bazenima je što se uz nužnu filtraciju vode ne primjenjuje dezinfekcija kloriranjem, nego se obrada bazenske vode provodi prirodnim biološkim procesima. Ne koriste se kemikalije te je stoga ova vrsta bazena pogodna za ekološki zaštićena područja. Obrada vode se provodi ekosustavom mikroorganizama i odabranom vrstom raslinja. Bazen se sastoji od bazena za kupanje i pratećeg prislonjenog dijela u nastavku za biološku obradu vode. Vodena površina pratećeg biološkog dijela sa zasađenim odabranim raslinjem je cca 60 m<sup>2</sup>.

Prostorne cjeline negrađivog dijela kampa (T3-Z) odnose se na zaštitne zelene površine koje služe kao zaštitne tampon zone od pogleda na kamp, unutar kojih je zabranjena gradnja, osim suhozida koji se mogu graditi u svrhu zaštite pojedinih dijelova kampa od pogleda, te potrebnih infrastrukturnih građevina i vodova.

Zaštitne zelene površine (T3-Z), smatraju se zaštitnim koridorom kampa sa postojećim visokim i srednje visokim zelenilom, u širini od minimalno 13 m prema naselju na sjevernoj strani, na zapadnoj strani prema moru minimalno 30 m, a prema prometnici na istoku 7 m, kojima je potrebno zakloniti pogled na kamp sa strane mora, iz naselja i s prilazne ceste. Navedene širine su na najužim dijelovima koridora (T3-Z) do granice obuhvata kampa, od koje do prometnice, mora i naselja ima još veći koridor visokog zelenila.

Osim smještaja građevina osnovne i prateće namjene, unutar zone kampa potrebno je osigurati infrastrukturni sustav (prometni i komunalni) koji je potreban za realizaciju i nesmetano funkcioniranje kampa, a sve u skladu s važećim uvjetima Pravilnika o razvrstavanju i kategorizaciji ugostiteljskih objekata iz skupine kampovi.

Unutar kampa, mogu se smještati i građevine pomoćne namjene, prije svega građevine infrastrukturnih sustava i pomoćni sadržaji koji su nužni za realizaciju osnovnih i pratećih namjena, te jednostavna oprema, a sve u skladu sa Pravilnikom o razvrstavanju i kategorizaciji ugostiteljskih objekata iz skupine Kampovi, te Pravilnikom o jednostavnim i drugim građevinama i radovima.

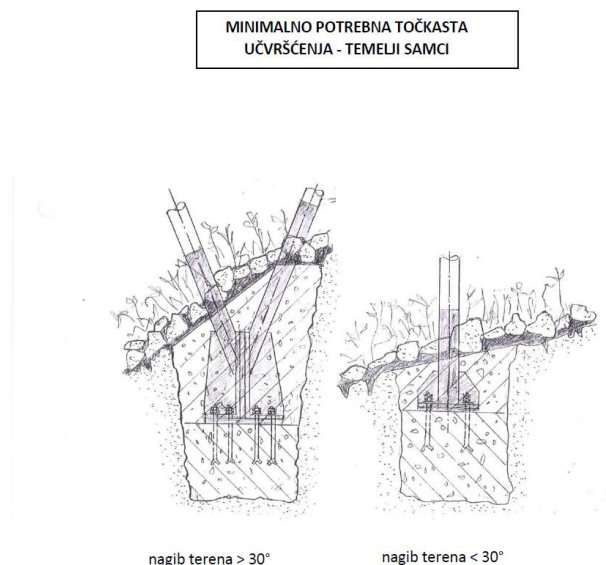
Građevine osnovne, prateće i pomoćne namjene ne smiju biti povezane s tlom na čvrsti način, već se smještaju na nosivu konstrukciju.

Stupovi nosive konstrukcije na koju se smještaju planirane građevine, obzirom da je konfiguraciju terena potrebno u što većoj mogućoj mjeri sačuvati te je potrebno što manje zadirati u tlo, mogu se u zonama većeg nagiba terena zbog nemogućnosti drugačije tehničke izvedbe, točkasto temeljiti temeljima samcima. Dva su pristupa konstrukcijskom rješenju i to za teren s nagibom  $>30^\circ$  i za teren blažeg nagiba od toga, odnosno za horizontalni teren (navedenih  $30^\circ$  je, naravno, arbitrarno).

Nosive strukture građevina planiraju se kao čelične, sa skrivenim nosivim okvirima koji će preuzeti sve horizontalne i vertikalne utjecaje te ih prenijeti na temeljno tlo. Intervencija u prirodni okoliš bi bila temelj samac koji se izvodi u tlu i na kojem će se izvesti detalji sidrenja.

Nakon završene izvedbe temelja samaca, teren se mora dovesti u prvobitno stanje zatrpavanjem i oblaganjem lomljenim kamenom iz iskopa s ponešto humusa, te zatraviti sukladno zatečenom okolišu.

Na taj način izvedbe zahvata u okolišu što se tiče konstrukcijskog aspekta svodi se na najmanju moguću mjeru.

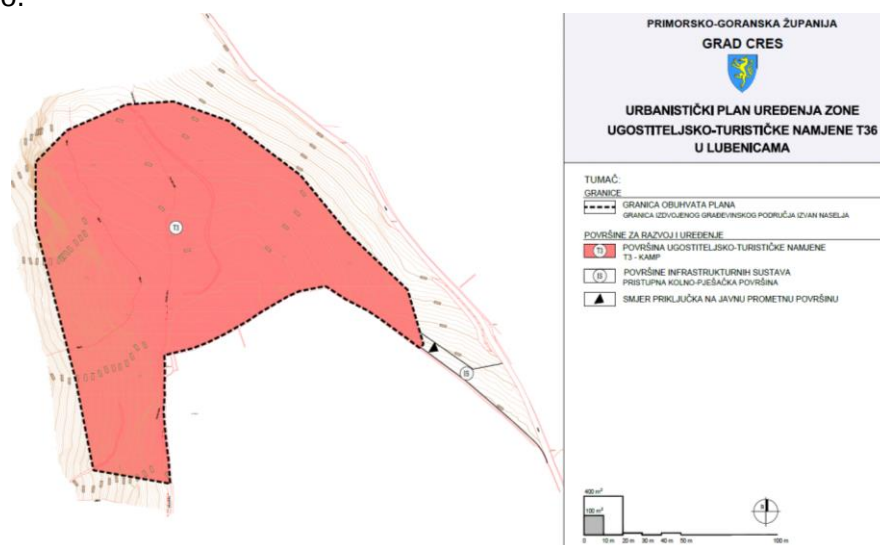


Slika 11 - prikaz mogućeg načina temeljenja

Parkiralište za kamp će se osigurati unutar obuhvata Plana, isključivo istovremeno s gradnjom građevina kampa kojima služi.

Temeljem odredbi posebnih propisa (Zakon o ugostiteljskoj djelatnosti i Pravilnika o razvrstavanju i kategorizaciji ugostiteljskih objekata iz skupine kampovi) zona kampa mora biti ograđena i mora imati kontrolirane i osvijetljene kolne i/ili pješačke ulaze-izlaze.

Ograda će biti izvedena kao suhozid duplica, visine okolnih postojećih suhozida, ali do visine najviše 1,5 m, osim na dijelu prema moru, gdje zbog konfiguracije i velikog nagiba terena to nije potrebno.



Slika 12 - izvod iz Nacrta prijedloga Plana, kartografski prikaz 1. Korištenje i namjena površina

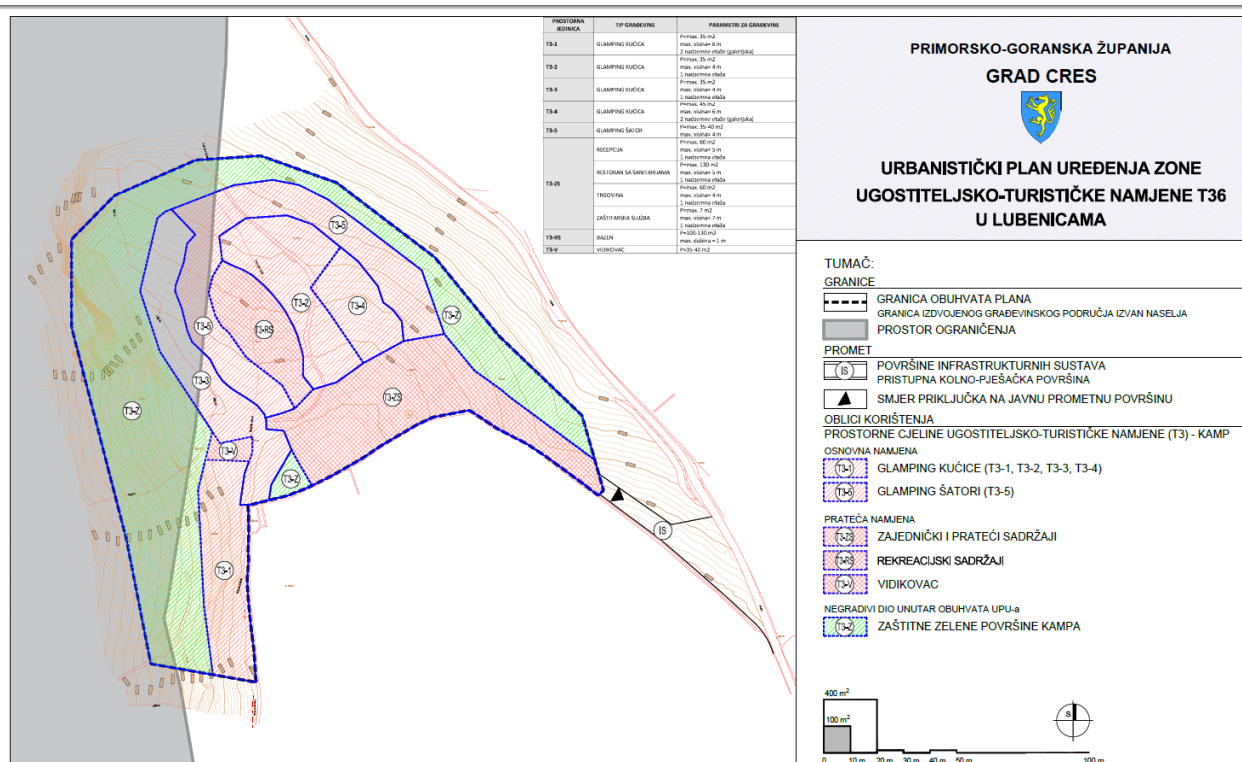
### 3.3. Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenja prostora

| Namjena/<br>Prostorna jedinica | Vrsta građevine<br>koja se dopušta u<br>prostornoj jedinici | Površina prostorne<br>jedinice<br>(ha) | Udio prostorne<br>jedinice u ukupnoj<br>površini obuhvata<br>(%) |
|--------------------------------|-------------------------------------------------------------|----------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| T3-1                           | Glamping kućica                                             | 0,12                                   | 6,15                                                             |
| T3-2                           | Glamping kućica                                             | 0,15                                   | 7,69                                                             |
| T3-3                           | Glamping kućica                                             | 0,16                                   | 8,20                                                             |
| T3-4                           | Glamping kućica                                             | 0,07                                   | 3,58                                                             |
| T3-5                           | Glamping šator                                              | 0,25                                   | 12,82                                                            |
| T3-ZS                          | Recepcija                                                   | 0,28                                   | 14,35                                                            |
|                                | Restoran sa<br>sanitarijama                                 |                                        |                                                                  |
|                                | Trgovina                                                    |                                        |                                                                  |
|                                | Zaštitarska služba                                          |                                        |                                                                  |
| UKUPNO                         |                                                             | 1,03                                   | 52,82                                                            |
| T3-RS                          | Bazen**                                                     | 0,09                                   | 4,62                                                             |
|                                | Dječje igralište                                            |                                        |                                                                  |
| T3-V                           | Vidikovac                                                   | 0,01                                   | 0,51                                                             |
| T3-Z*                          | Zaštitne zelene<br>površine                                 | 0,82                                   | 42,05                                                            |
| SVEUKUPNO                      |                                                             | 1,95                                   | 100,00%                                                          |

Slika 13 - Tablica 1: iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenja prostora

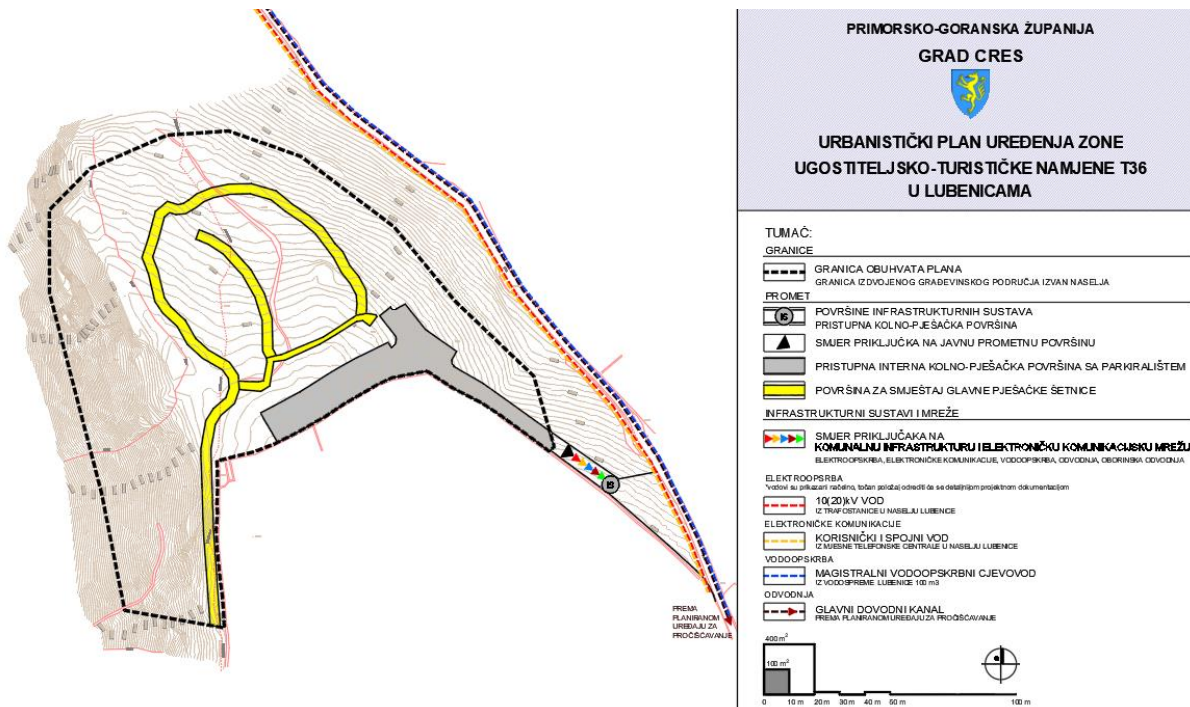
\* negrađivi dio

\*\* iskazuje se maksimalna vodena površina



Slika 14 - izvod iz Nacrta prijedloga Plana, kartografski prikaz 4. Način i uvjeti gradnje

### 3.4. Prometna i ulična mreža



Slika 15 - izvod iz Nacrta prijedloga Plana, kartografski prikaz 2. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža

## Prometna mreža

Prometna mreža neophodna za funkcioniranje kampa odnosi se na postojeću javnu nerazvrstanu cestu Valun – Podol - Lubenice izvan granica obuhvata Plana.

Priključak kampa na javnu prometnu površinu (nerazvrstanu cestu Valun – Podol – Lubenice) mora se izvesti preko planirane površine infrastrukturnih sustava, pristupnom kolno-pješačkom površinom (IS).

Planom je dana površina unutar koje se detaljnijom projektnom dokumentacijom projektira točna trasa kolno-pješačke površine i parkirališta, koja mora biti minimalne širine 4,5 m.

Završna obrada pristupne kolno-pješačke površine mora biti od opločnika izrađenih od prirodnih kamenih agregata s dodatkom prirodnih boja, uz uvjet da udovoljavaju standardnim kriterijima kvalitete kao što su otpornost na habanje, prikladnost kolnom prometu, protukliznost, otpornost na smrzavanje i sol, i da su ekološki prihvatljivi.

### **Parkiralište**

Parkiralište za potrebe korisnika i djelatnika kampa mora se osigurati unutar obuhvata Plana u prostornoj jedinici (T3-ZS) uz planiranu kolno-pješačku površinu na južnom i centralnom dijelu obuhvata, na mjestu koje je najmanje vizualno zaštićeno.

Potreban broj parkirališnih mjesta za korisnike i djelatnike kampa je 50 parkirališnih mjesta.

Parkiralište mora biti izvedeno kao otvoreno koje je potrebno ozeleniti sadnjom autohotnog visokog raslinja, uz obavezno ograđivanje suhozidima (kao zaštitom od pogleda) vanjskih strana parkirališta koje su orijentirane prema rubovima obuhvata, a za završnu obradu parkirališta mora se koristiti sipina, odnosno sitni šljunak kako bi se površina što bolje uklopila u postojeći okoliš. Oblikovanje parkirališta potrebno je prilagoditi prirodnom terenu i izbjeći zaravnavanje terena. Na parkiralištu u što većoj mjeri potrebno je zadržati postojeća stabla te na svakih 5 parkirališnih mjesta ostaviti površinu za stablo.

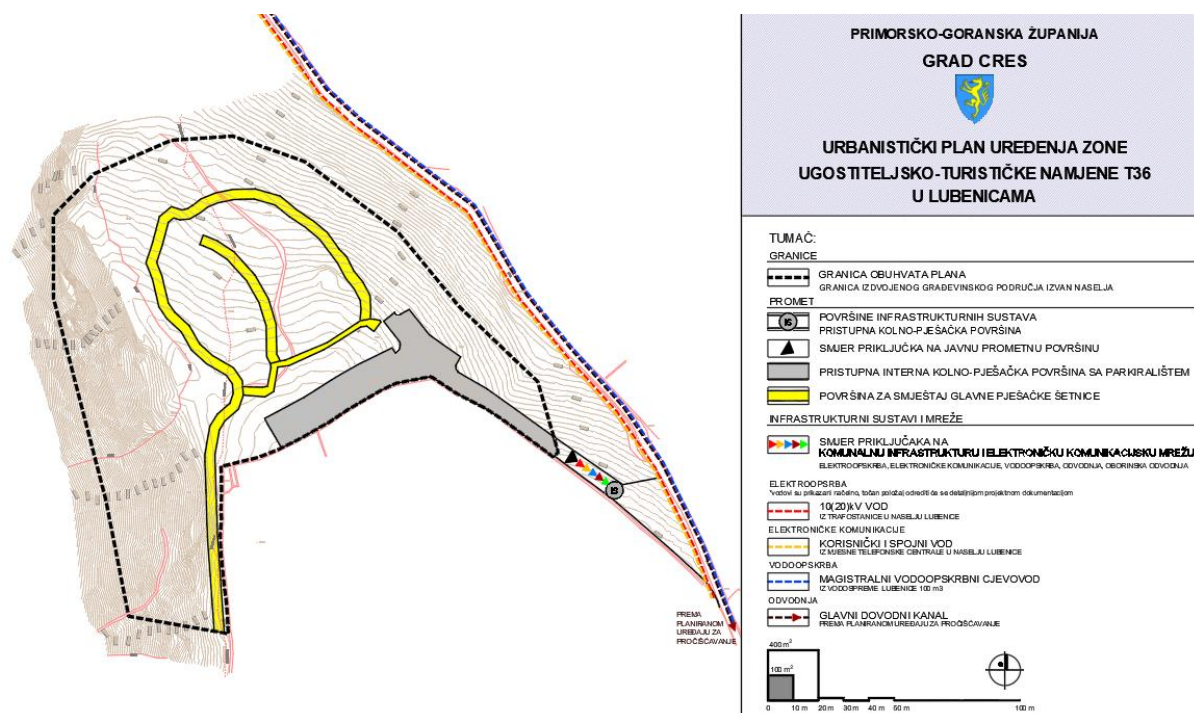
Dostavnim vozilima i vozilima ovlaštenih osoba omogućuje se pristup kampu uz vremensko ograničenje, kako bi nesmetano mogli obavljati svoju djelatnost. Parking mjesta i/ili manipulativna površina za dostavu i ovlaštene osobe planiraju se uz recepciju nakon ulaza u kamp.

### **Pješačke površine**

Pristup smještajnim jedinicama i građevinama pratećih sadržaja unutar kampa planiran je kružnom glavnom šetnicom/stazom sa odvojcima prema središnjoj zoni i zoni glamping kućica prostorne jedinice (T3-1). Te šetnice/staze moraju biti izvedene od prirodnih materijala kao što su sipina, sitni šljunak i sl., a smještajnim jedinicama koje su na kosom terenu, moguć je pristup drvenim konstrukcijama (stazama) odignutim od terena.

Ostale pješačke površine trebaju imati završnu obradu izvedenu od prirodnih materijala (sipina, sitni šljunak i sl.), te moraju biti prilagođene za nesmetan hod i mogu se osvijetliti.

### 3.5. Elektronička komunikacijska mreža i komunalna infrastrukturna mreža



Slika 16 - izvod iz Nacrta prijedloga Plana, kartografski prikaz 2. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža

#### Elektroničke komunikacije

Vod elektroničkih komunikacija kampa spojiti će se na distributivnu elektroničku komunikacijsku kanalizaciju (EKK), odnosno na planirani korisnički i spojni vod uz postojeću nerazvrstanu cestu Valun – Podol – Lubenice.

Elektronička komunikacijska mreža dimenzionirati će se potrebnim brojem cijevi vodeći računa o svim operaterima, o novim uslugama i o potrebi za rezervnim cijevima za održavanje. Kapacitet EKK u svim njenim elementima kao i kapacitet, tip i razrada kabela definirati će se posebnim projektom.

Postavljanje samostojećih ormara pasivnih ili aktivnih elemenata EKK mreže moguće je unutar obuhvata kampa u sklopu građevine recepcije, ali ne smije umanjiti upotrebu površine na koje se postavljaju. Također, oblikom i bojom samostojeći ormari EKK mreže trebaju biti primjereno zaštićeni i uklopljeni u okoliš.

Unutar zone zahvata nisu predviđene bazne stanice pokretnih mreža EKK niti samostojeći stupovi.

#### Komunalna infrastrukturna mreža

Komunalna infrastruktura kampa priključiti će se na planiranu javnu komunalnu infrastrukturu. Planom je prikazan smjer priključka na komunalnu infrastrukturu kroz pristupnu kolnu površinu.

Vodove glavne komunalne infrastrukture kampa potrebno je izvesti unutar površine za smještaj glavne pješačke šetnice i pristupne interne kolno-pješačke površine.

Trase vodova se mogu korigirati radi prilagodbe tehničkim rješenjima i stanju na terenu. Korekcije ne mogu biti takve da onemogućuju izvedbu cjelovitog rješenja predviđenog ovim Planom.

Aktima za građenje odredit će se točan položaj vodova infrastrukturne mreže unutar i izvan obuhvata Plana. Izgradnja treba biti usklađena s posebnim uvjetima javnih ovlaštenih osoba koja su nadležna za gradnju i održavanje pojedine mreže.

### **Elektroenergetika**

Za potrebe opskrbe električnom energijom planiranog kampa Lubenice potrebno je osigurati vršnu snagu od oko 550 kW.

Opskrba električnom energijom vršiti će se iz transformatorske stanice (TS) distribucijskog sustava Lubenice preko planiranog 10(20) kV voda kojeg je potrebno izvesti unutar koridora postojeće nerazvrstane ceste Valun – Podol - Lubenice.

Detaljni uvjeti priključka na elektroenergetsku mrežu zadaju se u postupku izdavanja prethodne elektroenergetske suglasnosti u postupku ishoda akta za gradnju. Prethodnu elektroenergetsku suglasnost izdaje operator distribucijskog sustava.

### **Rasvjeta**

Pristupna kolna površina, interne kolne i pješačke površine noću moraju biti osvijetljene orijentacijskim svjetlom.

Korištenje i postava vanjske rasvjete mora se izvesti na način da se odabirom odgovarajućih svjetiljki te odgovarajućom visinom i usmjerenjem svjetla zadovolje minimalne funkcionalne potrebe za osvijetljenjem i pri tom svjetlosno onečišćenje svede na minimum.

Sva rasvjeta u rubnim dijelovima obuhvata koja nije podna ne smije biti orijentirana prema obodu obuhvata.

### **Vodoopskrba**

Postojeća vodovodna instalacija nalazi se u mjestu Lubenice. Početnu točku vodovodnog sustava u mjestu Lubenice čini vodosprema „VS Lubenice“ zapremine  $V=100\text{m}^3$ , sa kotom preljeva 399,37 m.n.m.

Priključak vodoopskrbne mreže kampa na vodospremu u naselju Lubenice, planira se preko planiranog javnog vodovodnog sustava cjevovodom DN100mm, koji će se dimenzionirati u skladu sa planiranom najvećom specifičnom potrošnjom u kampu od oko 120-160 l/stan/dan.

Do svakog sadržaja u kampu predviđeno je dovesti priključak na vodoopskrbnu mrežu, čiju će instalaciju biti potrebno položiti u rov kako bi se cijev zaštitila statički i termički.

Prema konfiguraciji terena na najvišim točkama sustava će biti ugrađeni zračni ventili dok će na najnižim točkama biti muljni ispusti.

U slučaju visinskih razlika, prije opskrbe potrošača vodom potrebno je ugraditi hidrostanicu koja će osigurati dostatan tlak u vodoopskrbnom sustavu.

U svrhu zaštite od požara unutar granica kampa planira se postavljanje hidrantske mreže nadzemnim hidrantima na udaljenosti od najviše 150 m, a dimenzionirati će se na temelju projektnih parametara koji će se obraditi projektnom dokumentacijom u skladu sa Pravilnikom o hidrantskoj mreži za gašenje požara.

Nadzemni hidranti moraju biti izvedeni tako da omoguće sigurno i efikasno rukovanje i uporabu. U vanjskoj hidrantskoj mreži za gašenje požara statički tlak ne smije biti veći od 1,2 MPa. Kod vanjske hidrantske mreže za gašenje požara ne smije doći do propuštanja vode kod ispitnog tlaka od 1,6 MPa, niti do pucanja kod tlaka od 2,4 MPa. Najmanji tlak na izlazu iz bilo kojeg nadzemnog ili podzemnog hidranta vanjske hidrantske mreže za gašenje požara ne smije biti manji od 0,25 MPa, kod propisanog protoka vode.



Slika 17 - prikaz izvedenog vodoopskrbnog sustava, Vodoopskrba i odvodnja Cres Lošinj d.o.o.

### Odvodnja otpadnih voda

Planom se u Kampu predviđa razdjelni sustav odvodnje otpadnih i oborinskih voda koji se mora priključiti na planirani javni razdjelni sustav odvodnje prema planiranom uređaju za pročišćavanje.

Glavni sustav odvodnje unutar kampa mora se izvesti kroz glavnu pješačku šetnicu/stazu.

Točna trasa odrediti će se temeljem detaljnije projektne dokumentacije u skladu s vodopravnim uvjetima i može odstupati od planirane.

Svi vodovi odvodnje moraju biti vodonepropusni i projektirati se gravitacijski, dok će s obzirom na konfiguraciju terena, na najnižim točkama biti postavljene crpne stanice kako bi se otpadna voda mogla prepumpati do više kote te tako osigurati gravitacijski tok.

Oborinske vode onečišćene naftnim derivatima s kolno pješačkih površina, parkirališta i manipulativnih površina potrebno je prihvatiti preko separatora - taložnika, te ispuštati u prirodni recipijent procjeđivanjem kroz tlo putem upojnih građevina, dok se oborinske vode sa krovova građevina ispuštaju direktno u tlo.

Prema podacima dobivenim od Vodoopskrbe i odvodnje Cres Lošinj d.o.o., uređaj za pročišćavanje otpadnih voda predviđen je južno uz postojeću nerazvrstanu cestu Valun – Podol - Lubenice kao uređaj za pročišćavanje otpadnih voda I. i II. stupnja pročišćavanja (BIOROTOR 300). U skladu s tim, otpadne vode iz kampa potrebno je planiranim cjevovodima usmjeriti prema njemu.

| Namjena                  | Planirani broj | Specifična potrošnja<br>m <sup>3</sup> /dan | UKUPNO<br>m <sup>3</sup> / dan |
|--------------------------|----------------|---------------------------------------------|--------------------------------|
| smještajne jedinice      | 49             | 0,42                                        | 20,70                          |
| restoran sa sanitarijama | 1              | 3,00                                        | 3,00                           |
| trgovina                 | 1              | 0,15                                        | 0,15                           |
| repcija                  | 1              | 0,15                                        | 0,15                           |
| SVEUKUPNO                |                |                                             | 24,00                          |

Slika 18 - proračun ukupne količine sanitarno-fekalnih voda



Unutar kampa, mogu se smještati i građevine pomoćne namjene, prije svega građevine infrastrukturnih sustava i pomoćni sadržaji koji su nužni za realizaciju osnovnih i pratećih namjena, te jednostavna oprema, a sve u skladu sa Pravilnikom o razvrstavanju i kategorizaciji ugostiteljskih objekata iz skupine Kampovi, te Pravilnikom o jednostavnim i drugim građevinama i radovima.

**Unutar prostorne cjeline (T3-1)** uz istočnu stranu jugozapadnog kraka obuhvata moguće je postaviti smještajne jedinice - glamping kućice maksimalne bruto površine (GBP) 50 m<sup>2</sup>, sa maksimalno dozvoljenom ukupnom visinom od 5,0 m, pri čemu ta navedena visina ne uključuje nosivu konstrukciju na koju se postavlja, a može imati jednu nadzemnu etažu. Nosiva konstrukcija tih glamping kućica, obzirom na konfiguraciju terena, može imati visinu od najviše 4,0 m.

**Unutar prostorne cjeline (T3-2)** u središnjem dijelu obuhvata sjeveroistočno od rekreacijskih sadržaja obuhvata moguće je postaviti smještajne jedinice - glamping kućice maksimalne bruto površine (GBP) 45 m<sup>2</sup>, sa maksimalno dozvoljenom ukupnom visinom od 5,2 m, pri čemu ta navedena visina ne uključuje nosivu konstrukciju na koju se postavlja, a može imati jednu nadzemnu etažu. Nosiva konstrukcija tih glamping kućica, obzirom na konfiguraciju terena, može imati visinu od najviše 2,0 m.

**Unutar prostorne cjeline (T3-3)** na zapadnom dijelu obuhvata moguće je postaviti smještajne jedinice - glamping kućice maksimalne bruto površine (GBP) 35 m<sup>2</sup>, sa maksimalno dozvoljenom ukupnom visinom od 4,0 m, pri čemu ta navedena visina ne uključuje nosivu konstrukciju na koju se postavlja, a može imati jednu nadzemnu etažu. Nosiva konstrukcija tih glamping kućica, obzirom na konfiguraciju terena, može imati visinu od najviše 1,5 m.

**Unutar prostorne cjeline (T3-4)** u središnjem dijelu obuhvata moguće je postaviti smještajne jedinice - glamping kućice maksimalne bruto površine (GBP) 55 m<sup>2</sup>, sa maksimalno dozvoljenom ukupnom visinom od 5,3 m, pri čemu ta navedena visina ne uključuje nosivu konstrukciju na koju se postavlja, a može imati jednu nadzemnu etažu. Nosiva konstrukcija tih glamping kućica, obzirom na konfiguraciju terena, može imati visinu od najviše 2,0 m.

**Unutar prostorne cjeline (T3-5)** na sjeveroistočnom i u središnjem dijelu obuhvata, moguće je postaviti smještajne jedinice - glamping šatore tako da dimenzija šatora koji se postavlja može iznositi najviše 5x8 m, dozvoljene ukupne visine bez nosive konstrukcije 4,5 m. Nosiva konstrukcija na koju će se postaviti glamping šatori, obzirom na konfiguraciju terena, mogu imati visinu od najviše 2,2 m.

| TIP GRAĐEVINE                                           | MAX. BRUTO POVRŠINA (m2) | MAX. VISINA GRAĐEVINE (m) | PLANIRANI BROJ GRAĐEVINA | DOPUŠTENI BROJ ETAŽA | UKUPNA MAX. BRUTO POVRŠINA GRAĐEVINA (m2) | UDIO U UKUPNOJ POVRŠINI OBUHVATA (%) |
|---------------------------------------------------------|--------------------------|---------------------------|--------------------------|----------------------|-------------------------------------------|--------------------------------------|
| GLAMPING KUĆICA                                         | 45                       | 5,0                       | 7                        | 1 nadzemna etaža     | 315                                       | 8.34                                 |
| GLAMPING KUĆICA                                         | 45                       | 5,2                       | 8                        | 1 nadzemna etaža     | 360                                       |                                      |
| GLAMPING KUĆICA                                         | 35                       | 4,0                       | 13                       | 1 nadzemna etaža     | 455                                       |                                      |
| GLAMPING KUĆICA                                         | 55                       | 5,3                       | 3                        | 1 nadzemna etaža     | 165                                       |                                      |
| GLAMPING ŠATOR*                                         | 5x8*                     | 4,5                       | 18                       | 1 nadzemna etaža     | -                                         |                                      |
| RECEPCIJA                                               | 40                       | 4,5                       | 1                        | 1 nadzemna etaža     | 40                                        |                                      |
| RESTORAN SA SANITARIJAMA                                | 110                      | 5,5                       | 1                        | 1 nadzemna etaža     | 110                                       |                                      |
| TRGOVINA                                                | 45                       | 4,5                       | 1                        | 1 nadzemna etaža     | 45                                        |                                      |
| ZAŠTITARSKA SLUŽBA                                      | 7                        | 3,5                       | 1                        | 1 nadzemna etaža     | 7                                         |                                      |
| BAZEN**                                                 | 100-130**                | max. dubina = 1 m**       | 1                        | -                    | 130                                       |                                      |
| UKUPNA BRUTO POVRŠINA GRAĐEVINA                         |                          |                           |                          |                      | 1627                                      | 8.34                                 |
| GLAMPING ŠATOR*                                         | 5x8*                     | 4,5                       | 18                       | 1 nadzemna etaža     | 720                                       | 20.19                                |
| VIDIKOVAC***                                            | 35-40***                 | -                         | 1                        | -                    | 40                                        |                                      |
| KOLNO-PJEŠAČKA POVRŠINA                                 |                          | -                         | -                        | -                    | 1.590                                     |                                      |
| PJEŠAČKE STAZE/PLATOI                                   |                          | -                         | -                        | -                    | 1.586                                     |                                      |
| UKUPNA POVRŠINA PROMETNIH I PJEŠAČKIH POVRŠINA          |                          |                           |                          |                      | 3.936                                     | 20.19                                |
| ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE UNUTAR PROSTORNE JEDINICE T3-Z |                          |                           |                          |                      | 8.200                                     | 42.05                                |
| ZELENE POVRŠINE U OSTALIM PROSTORNIM JEDINICAMA         |                          |                           |                          |                      | 5.596                                     | 29.42                                |
| UKUPNA POVRŠINA SVIH ZELENIH POVRŠINA UNUTAR OBUHVATA   |                          |                           |                          |                      | 13.796                                    | 71.47                                |
| UKUPNA POVRŠINA OBUHVATA                                |                          |                           |                          |                      | 19.500                                    | 100.00                               |

\*za glamping šatore određena je maksimalna tlocrtna dimenzija šatora, oni ne ulaze u izgrađenost

\*\*za bazen je dana vodena površina

\*\*\*vidikovac je ograđeni plato na nosivoj konstrukciji, na njemu nema građevine, pa je za njega iskazana površina platoa

U zonama većeg nagiba terena zbog nemogućnosti drugačije tehničke izvedbe, stupovi nosive konstrukcije mogu točkasto temeljiti temeljima samcima.

Nakon završene izvedbe temelja samaca, teren se mora dovesti u prvobitno stanje zatrpavanjem i oblaganjem lomljenim kamenom iz iskopa s ponešto humusa, te zatraviti sukladno zatečenom okolišu.

Izgledom, materijalima i izvedbom (materijali, boja i tekstura moraju odgovarati okolišu u kojem se nalaze) kućice se moraju uklopiti u okoliš u što većoj mjeri s maksimalno mogućim očuvanjem okolne zatečene visoke i srednje visoke vegetacije radi zaštite vizura s mora (pogotovo u pogledu zaštite od osvjjetljenja u kućicama) na način da zidovi kućica koji su ostakljeni sa više od 30% svoje površine moraju biti što je manje moguće, obzirom na teren, orijentirani prema morskoj strani.

Završni materijali dopušteni za građevine su drvo, staklo, a aluminijski lim samo kod konstruktivnih dijelova građevina i kod okova prozora i vrata, te je potrebno koristiti boje koje odgovaraju okolnoj vegetaciji crnogorične šume bora, a u pogledu sprječavanja vidljive refleksije sunca sa prozorskih stijena, potrebno je koristiti antireflektirajuće staklo.

Na mjestima na kojima vegetacijom nije zaklonjen pogled na ove kućice sa morske strane, te iz smjera naselja Lubenice, potrebno ju je zasaditi i/ili progustiti.



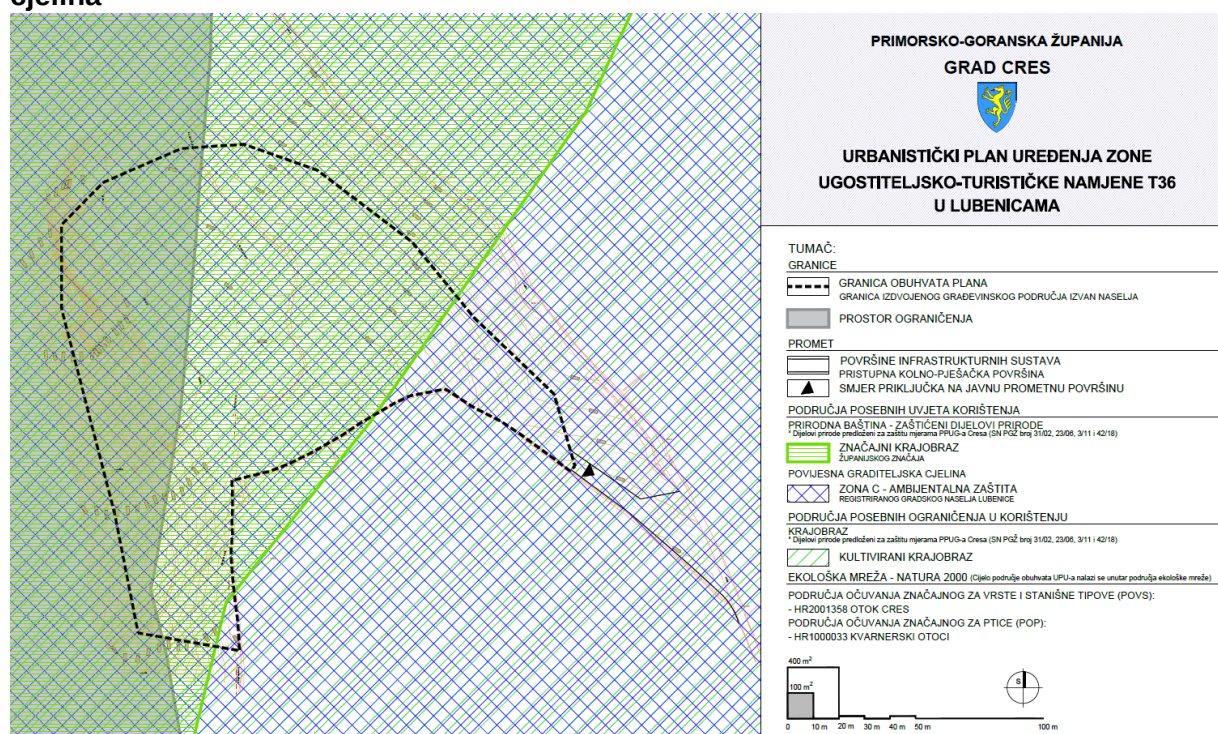
Slika 20 - prikaz primjera paleta materijala i boja, Idejno rješenje, Arta d.o.o.

Građevine prateće namjene mogu se graditi kao samostalne, na zasebnim građevinskim česticama unutar obuhvata Plana, ali ne mogu činiti više od 20% dopuštene ukupne bruto površine građevina cjelokupnog obuhvata, odnosno 380 m<sup>2</sup>.

Parkovi i ostale zelene površine, pješačke površine, infrastrukturni vodovi te ostala oprema (klupe, koš za smeće i sl.) kojima se upotpunjuje djelatnost kampa mogu se izvoditi, smještati i uređivati u svim prostornim jedinicama kampa.

U svim prostornim jedinicama u što većoj mjeri potrebno je sačuvati postojeće suhozide, urušene suhozide dozvoljeno je popravljati, a u svrhu zaštite od pogleda dozvoljeno je i građenje novih suhozida.

## Mjere zaštite prirodnih vrijednosti i posebnosti i kulturno-povijesnih i ambijentalnih cjelina



Slika 21 - izvod iz Nacrta prijedloga Plana, kartografski prikaz 3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina

### Ograničenja temeljem Zakona o zaštiti prirode:

- Obuhvat Plana većim se dijelom nalazi unutar područja županijskog značaja koje je predloženo za zaštitu PPUG-om Cresa - značajni krajobraz – područje Lubenica.
- Obuhvat Plana nalazi se unutar područja ekološke mreže NATURA 2000:
  - područje očuvanja značajnog za očuvanje ptica (POP): HR1000033 Kvarnerski otoci,
  - područje očuvanja značajnog za očuvanje vrsta i staništa na kopnu (POVS): HR2001358 Otok Cres.

Značajni krajobraz je prirodni ili kultivirani predjel velike krajobrazne vrijednosti i bioraznolikosti i/ili georaznolikosti ili krajobraz očuvanih jedinstvenih obilježja karakterističnih za to područje. U značajnom krajobrazu dopušteni su zahvati i djelatnosti koje ne narušavaju obilježja zbog kojih je predložen.

Radi potrebe očuvanja krajobraznih vrijednosti područja potrebno je u najmanjoj mogućoj mjeri negativno utjecati na sastav tla, hidrološke i hidrogeološke prilike te osnovne krajobrazne elemente.

Nova izgradnja i sadržaji svojom veličinom i funkcijom te građevinskim materijalom moraju biti primjereni krajobrazu, kako ne bi utjecali na promjenu njegovih obilježja zbog kojih je određen posebno vrijednim.

Za strogo zaštićene divlje vrste i/ili rijetke stanišne tipove za koje nisu izdvojena područja ekološke mreže propisuju se sljedeći uvjeti zaštite prirode:

- uklanjanje drvenaste vegetacije obavljati isključivo u razdoblju od 15. kolovoza – 31. ožujka kako bi se izbjeglo razdoblje gniježđenja većine vrsta ptica,
- očuvati postojeće suhozide kao staništa za vrste,
- za sadnju vegetacije na području kampa koristiti autohtone vrste biljaka,
- osvjetljenje objekata i internih prometnica planirati u nužnom minimumu te koristiti orijentacijsku rasvjetu radi smanjenja utjecaja na bioraznolikost,
- osigurati zbrinjavanje otpadnih voda s odgovarajućim stupnjem pročišćavanja.

Na lokaciji zahvata nisu prisutna ciljna staništa HR2001358 Otok Cres, ali je, sukladno podacima iz Šumskogospodarske osnove za Državne šume, prisutna kultura crnog bora s mjestimično pomiješanim alepskim borom i čempresom, koja se ne smatraju autohtonim staništem, te se isključuje mogućnost značajnog negativnog utjecaja Plana na ciljeve očuvanja i cjelovitost područja ekološke mreže obzirom da je obuhvat zahvata relativno mali u odnosu na rasprostranjenost šumskih površina.

Za pojedinačne zahvate koji mogu imati utjecaj na ekološku mrežu obvezna je provedba ocjene prihvatljivosti uz pridržavanje važećih propisa iz područja zaštite okoliša, voda i održivog gospodarenja otpadom.

### **Ograničenja temeljem Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara:**

Naselje Lubenice (i obuhvat Plana), nalazi se unutar I. kategorije zaštite – registrirane povijesne graditeljske cjeline (gradska i seoska naselja).

Za tu registriranu povijesnu graditeljsku cjelinu naselja Lubenice, uspostavljene su zone zaštite kojima se primjenjuje sustav mjera i zaštite.

Zona ugostiteljsko-turističke namjene - kamp nalazi se unutar **Zone C - ambijentalna zaštita registrirane kulturno-povijesne graditeljske cjeline naselja Lubenice** upisane u registar kulturnih dobara pod brojem Z-2686 koju sačinjavaju prorijeđene povijesne strukture te neizgrađeni prostor koji osigurava kvalitetnu i funkcionalnu prezentaciju kulturno-povijesne vrijednosti zone potpune zaštite.

Za **Zonu C – ambijentalne zaštite** propisan je sljedeći sustav mjera zaštite:

- pri svim radovima na ovom prostoru uvjetuje se očuvanje povijesnih ambijentalnih karakteristika, tradicijskih oblika i harmoničnog sklada cjeline,
- zaštita se provodi radi očuvanja kompozicijskih vrijednosti samog naselja, očuvanja panorama, urbanih slika i obrisu te vrijedne i izrazito impresivne vizure s mora, ali i očuvanja vrijednog kulturnog krajolika kao i povijesnih struktura koje se nalaze unutar ove zone (srednjovjekovna kapela Sv.Mihovila i Sv. Petra, kapela Sv. Ivana, okolni tumuli, nadgrobne gomile iz brončanog i željeznog doba, te villa rustica u podnožju naselja Lubenice sa širim poljoprivrednim distriktom i lukom).

Obzirom na prapovijesni postanak Lubenica i kontinuiranu naseljenost kroz razdoblje antike i srednjeg vijeka, koju potvrđuju brojni arheološki nalazi materijalne kulture (sarkofazi,

epigrafski natpisi, tegule, amfore, građevni materijal, novac i nakit) zona zaštite povijesne urbane cjeline Lubenice podliježe i sustavu mjera zaštite za arheološke zone:

- na području kulturnog dobra bez prethodnog odobrenja nadležnog tijela, nisu dozvoljeni radovi koji bi mogli narušiti integritet arheoloških nalaza,
- ako se prilikom dopuštenih radova eksploatacije područja kulturnog dobra nađu ostaci građevina ili predmeti, nalaznik je dužan o tome obavijestiti nadležno tijelo i nadležni muzej, a predmete predati nadležnom muzeju,
- istraživanje i iskapanje nalaza dopušteno je samo uz prethodno odobrenje nadležnog tijela i uz uvjet da se svi nalazi nakon dovršenih istraživanja stručno konzerviraju, a pokretni nalazi predaju nadležnom muzeju,
- na području kulturnog dobra zabranjuje se diranje, premještanje ili oštećivanje artefakata, a kod slučajnih nalaza ostataka građevina ili predmeta, nalaznik je dužan obavijestiti nadležno tijelo.

Pri izradi projektne dokumentacije kampa potrebno je izraditi vjerne vizualizacije rješenja te fotomontaže pogleda na lokaciju kampa s mora, naselja Lubenice i nerazvrstane ceste kako bi se dokazalo da kamp neće negativno utjecati na ustanovljene iznimne univerzalne vrijednosti zaštićene cjeline naselja Lubenice.

Prije početka radova na izgradnji kampa potrebno je provesti detaljno arheološko rekognosciranje.

Potrebno je osigurati stalan arheološki nadzor tijekom krčenja parcele i drugih radova koji ometaju kulturni sloj tla.

### **Sprječavanje nepovoljna utjecaja na okoliš**

Planske mjere za sprječavanje nepovoljna utjecaja na okoliš prije svega se sastoje u razmještanju funkcija i planiranju građevina ugostiteljsko-turističke namjene kroz zauzimanje prostora izgradnjom kako bi se eventualni konflikti u korištenju prostora sveli na najmanju moguću mjeru. Projektiranje, gradnju i sve aktivnosti u zoni treba uskladiti s propisima iz područja zaštite okoliša.

**Zaštita tla, šuma i šumskog tla** provodi se na sljedeći način:

- postojeće kvalitetno visoko zelenilo potrebno je zaštititi i zadržati u što većoj mjeri, a prostor ozelenjenog dijela čestice urediti autohtonim nasadima,
- stabla na padinama potrebno je sačuvati kako ne bi došlo do erozijskih procesa te kako bi se zadržala mogućnost zaklanjanja planiranih objekata i time spriječio negativan utjecaj na vizualne značajke,
- izraditi plan zaštite vegetacije te adekvatno zaštititi stabla unutar radnog koridora i manipulativnih prostora za potrebe gradnje kako ne bi došlo do nepotrebnog oštećivanja vegetacije koju je potrebno i planirano zadržati,
- unutar obuhvata Plana nije dozvoljen unos štetnih tvari u tlo, izravno ili putem dispozicije otpadnih voda ili odlaganja otpada,
- prema Prethodnoj procjeni rizika od poplava 2018. (Hrvatske vode) područje obuhvata Plana nalazi se na prostoru velikog potencijalnog rizika od erozije, pa je prilikom pripreme i izvođenja radova na planiranoj pristupnoj kolno-pješačkoj površini i građevinama potrebno na dijelovima tla s potencijalnom erozijom provoditi odgovarajuće mjere zaštite tla od erozije (konturna obrada, pošumljavanje, zatravnjivanje i dr.) u skladu sa uvjetima propisanim Zakonom o vodama,

- suhozide koji su uklonjeni, potrebno je vratiti na drugo odgovarajuće mjesto u što većoj mjeri,
- na mjestima s visinskim razlikama ugraditi tradicionalne suhozide kako bi prostor bio u skladu s okolnim krajobrazom kamenjarskih pašnjaka ograđenih suhozidima,
- koristiti postojeći kamen s lokacije kampa za obnovu postojećih i gradnju novih suhozida ili kamenih podzida,
- ukoliko se utvrdi da se unutar područja obuhvata na tlu formiraju jaruge koje prikupljaju oborinske vode, prije izvođenja svih radova potrebno je utvrditi njihov točan položaj u svrhu osiguranja njihove zaštite i protočnosti (prema mišljenju službe od štetnog djelovanja voda), makar su staze i građevine na stupovima, oddignute od terena, pa njihova protočnost neće biti upitna,
- pri projektiranju potrebno je voditi posebnu pažnju da izvedba komunalne infrastrukture ne ugrožava ustanovljene vrijednosti,
- tijekom rada kampa voditi računa o:
  - održavanju okoliša kako bi se spriječio negativni utjecaj na iznimne univerzalne vrijednosti lokaliteta, te
  - održivosti utjecaja kampa na komunalnu infrastrukturu.

**Zaštita zraka** provodi se na sljedeći način:

- očuvanjem i uređenjem zelenih površina, ostvarivanjem povoljnih uvjeta za prirodno provjetravanje, cirkulaciju i regeneraciju zraka,
- temeljna mjera za postizanje ciljeva zaštite zraka jest smanjivanje emisije onečišćujućih tvari u zrak.

Sa svrhom očuvanja I. kategorije zraka na području Grada Cresa propisuju se sljedeće mjere:

- ograničavati emisije i propisivati tehničke standarde u skladu sa stanjem tehnike (BAT) te prema posebnom propisu o graničnim vrijednostima emisije onečišćujućih tvari u zrak iz stacionarnih izvora,
- stacionarni izvori (tehnoški procesi, uređaji i objekti iz kojih se ispuštaju u zrak onečišćujuće tvari) onečišćenja zraka moraju biti proizvedeni, opremljeni, rabljeni i održavani na način da ne ispuštaju u zrak tvari iznad graničnih vrijednosti emisije, prema zakonu i posebnom propisu o graničnim vrijednostima emisije onečišćujućih tvari u zrak iz stacionarnih izvora,
- obavezno je uređivanje zelenih površina unutar obuhvata Plana kako bi se ostvarili povoljni uvjeti za prirodno provjetravanje, cirkulaciju i regeneraciju zraka;

**Zaštita voda** provodi se na sljedeći način:

- planiranjem razdjelnog sustava odvodnje otpadnih voda (voditi izdvojeno oborinske od sanitarnih otpadnih voda),
- pročišćene otpadne vode moguće je ispuštati neizravno u podzemne vode procjeđivanjem kroz tlo putem upojnih građevina,
- oborinske vode onečišćene naftnim derivatima s kolno pješačkih površina, parkirališta i manipulativnih površina potrebno je prihvatiti preko separatora - taložnika, te ispuštati u prirodni recipijent procjeđivanjem kroz tlo putem upojnih građevina, dok se oborinske vode sa krovova građevina ispuštaju direktno u tlo.

**Zaštita prirode** provodi se kroz očuvanje biološke i krajobrazne raznolikosti:

- očuvanjem zelenih površina na području obuhvata Plana,
- obvezom korištenja autohtonih vrsta prilikom uređenja okoliša.

**Zaštita od buke** se provodi:

- odabirom i uporabom malobučnih strojeva, uređaja i sredstava za rad i transport,
- izvedbom odgovarajuće zvučne izolacije građevina u kojima su izvori buke,
- uređenjem planiranih zelenih površina u sklopu građevne čestice kampa.

Najviše dozvoljene razine buke unutar obuhvata Plana moraju biti u skladu s Pravilnikom o najvišim dopuštenim razinama buke u sredini u kojoj ljudi rade i borave.

**Zaštita od svjetlosnog onečišćenja** provodi se:

- u svrhu zaštite noćnih vizura smještajne jedinice u rubnim dijelovima građevnog dijela kampa na strani prema moru potrebno je orijentirati na način da zidovi kućica koji su ostakljeni sa više od 30% svoje površine moraju biti što je manje moguće, obzirom na teren, orijentirani prema morskoj strani,
- korištenjem i postavom vanjske rasvjete pješačkih površina, interne kolno-pješačke površine i pratećih sadržaja na način da se odabirom odgovarajućih svjetiljki te odgovarajućom visinom i usmjerenjem svjetla zadovolje minimalne funkcionalne potrebe za osvjetljenjem i pri tom svjetlosno onečišćenje svede na minimum.