

- **Sportsko-rekreacijska namjena - uređena plaža - kopneni i morski dio (R4)**

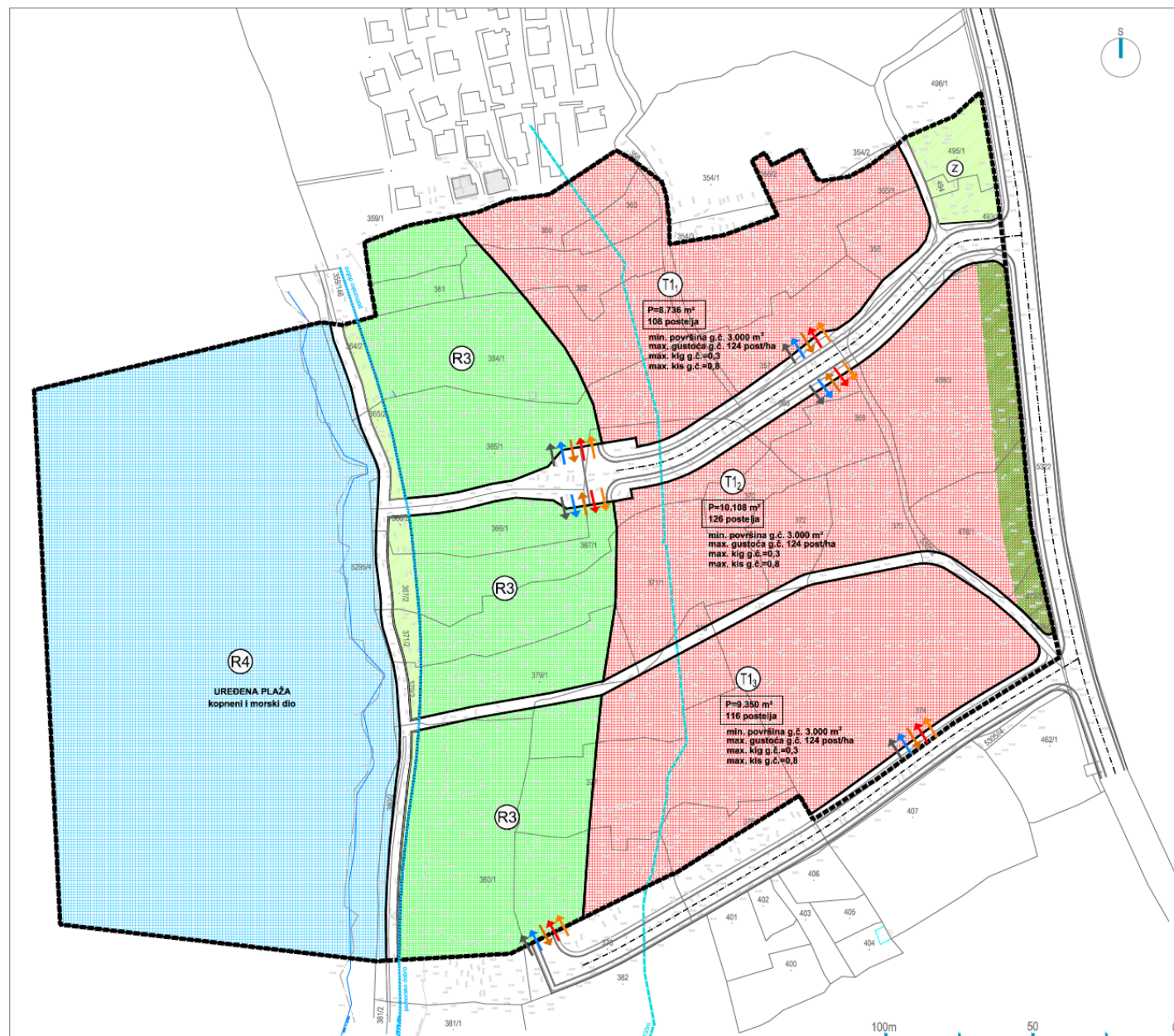
Površina uređene plaže (R4) obuhvaća kopneni dio - prostor od obalne šetnice prema moru te pojas obalnog mora širine 300 m, namijenjen kupanju i sportovima na vodi i sl. Radi zadovoljenja potrebe kupaca omogućava se uređenje i obnova postojeće plaže te povećanje kupališnog prostora u skladu s uvjetima Plana.

- **Zaštitne zelene površine (Z)**

Javne zelene površine unutar obuhvata Plana razgraničene su kao zaštitne zelene površine (Z). Zaštitne zelene površine uređuju se sadnjom i održavanjem visokog i parternog zelenila, u pravilu autohtonim vrstama, a gradnja i uređenje moguće je u skladu s uvjetima Plana.

- **Javne prometne površine**

Javne prometne površine su površine javne namjene na kojima se mogu graditi i uređivati linijske, površinske i druge infrastrukturne građevine. Planom su razgraničene površine za formiranje građevnih čestica javnih prometnih površina - ostala ulica OU 1 i pješačke staze PU 1. PU 2, PU 3 i PU 4. Širina prometnih površina za smještaj planiranih prometnica određena je grafičkim dijelom Plana. Na građevnim česticama javnih prometnih površina planirana je gradnja elemenata elektroničkog komunikacijskog, energetskog i vodnogospodarskog sustava.



Izvadak iz kartografskog prikaza br.4. Način i uvjeti gradnje

Zagreb srpanj 2023.

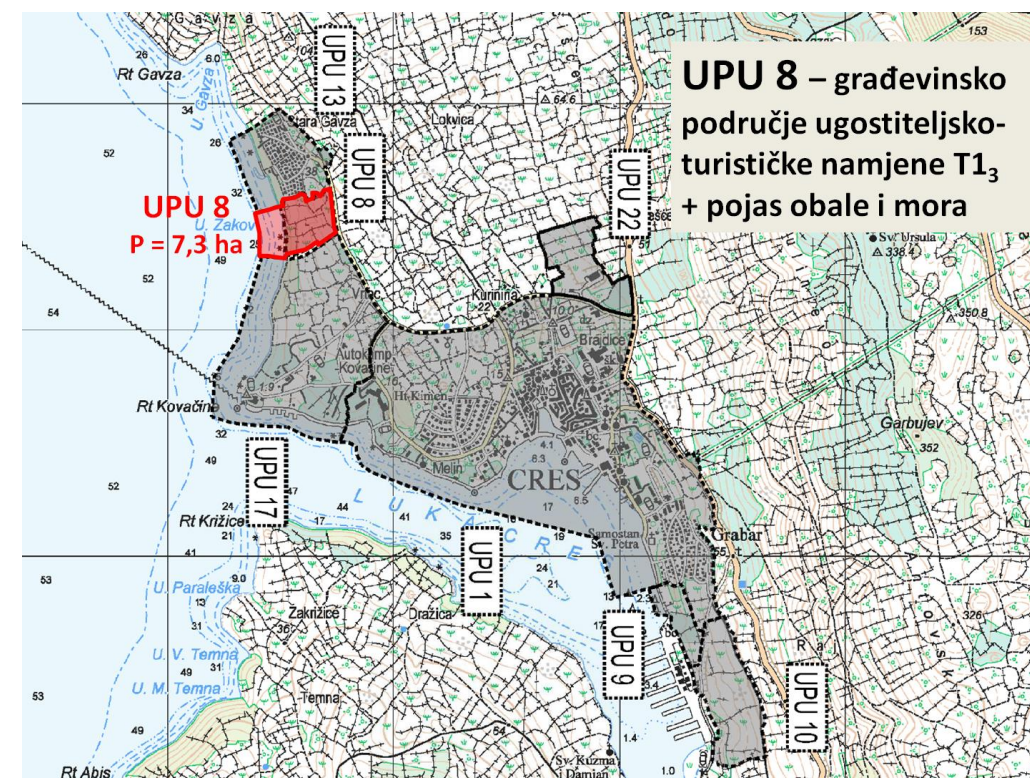
URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA KOVAČINE T1₃ (UPU 8) PRIJEDLOG PLANA ZA JAVNU RASPRAVU Sažetak za javnost

UVOD

Urbanistički plan uređenja građevinskog područja ugostiteljsko - turističke namjene "Kovačine" - T1₃ (UPU 8) - u nastavku: Plan, izrađuje se na temelju Odluke o izradi Urbanističkog plana uređenja građevinskog područja ugostiteljsko - turističke namjene "Kovačine" - T1₃ (UPU 8) i s time povezanog postupka stavljanja izvan snage tog dijela Urbanističkog plana uređenja naselja Cres - građevinskih područja naselja NA 7 i površina izdvojenih namjena (u nastavku: Odluka o izradi). Navedenu Odluku o izradi donijelo je Gradsko vijeće Grada Cresa na svojoj sjednici u siječnju 2023. godine, a objavljena je u Službenim novinama Grada Cresa br. 3/23.

Razlog izrade UPU 8 "Kovačine" - T1₃ i s time povezanog postupka stavljanja izvan snage dijela UPU Cres jest stvoriti uvjete za uređenje izdvojenog građevinskog područja ugostiteljsko - turističke namjene iz skupine hoteli - T1₃ Kovačine.

Za predmetno područje još je uvijek na snazi UPU naselja Cres - građevinskih područja naselja NA 7 i površina izdvojenih namjena („Službene novine Primorsko-goranske županije“ broj 45/07, 20/08-ispravak, 3/11, 53/12, 43/13 i 9/16), no Izmjenama i dopunama Prostornog plana uređenja Grada Cresa usvojenim u prosincu 2018. godine, područje obuhvata navedenog UPU-a, podijeljeno je na područje obuhvata sedam UPU-ova, koje je potrebno izraditi i od kojih je jedan UPU 8, koji se odnosi na izdvojeno građevinsko područje izvan naselja ugostiteljsko - turističke namjene.

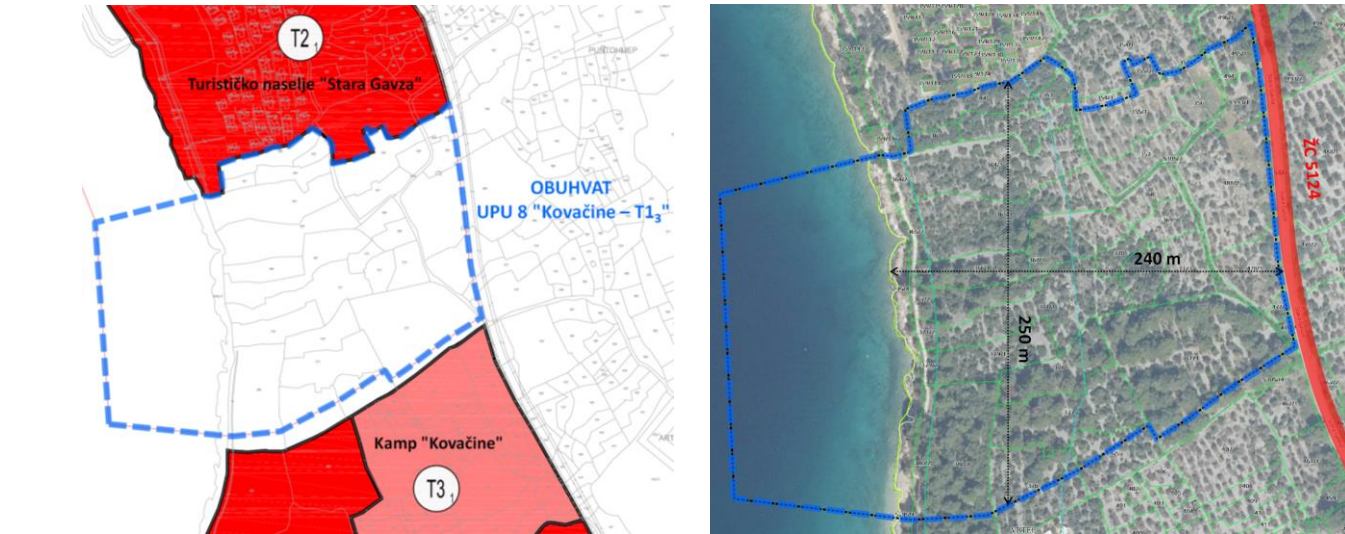


Prikaz obuhvata izrade UPU "Kovačine" T1₃ (UPU 8) - ujedno i dijela važećeg UPU koji se stavlja izvan snage

Nositelj izrade Plana je Jedinštveni upravni odjel Grada Cresa, Odsjek za komunalno-stambeni sustav i prostorno planiranje. Stručni izrađivač Plana je tvrtka Urbanistica d.o.o. iz Zagreba.

POLAZIŠTA

Područje obuhvata Plana je u potpunosti neizgrađeno. Površina kopnenog dijela iznosi 5 ha, a obuhvaća prostor između obalne šetnice Lungomare i županijske ceste ŽC5124, T.L. Stara Gavza – D100. Područje obuhvata na sjeveru graniči sa izgrađenim turističkim naseljem Gavza, a južno s postojećim izgrađenim autokampom Kovačine. Posebnost planskog područja ogleda se prvenstveno u njegovom atraktivnom položaju uz more i neposrednoj blizini postojećih i planiranih sadržaja vezanih uz rekreaciju na moru, ali i dobrim mogućnostima prometnog povezivanja, prvenstveno sa naseljem Cres, koje nudi niz sadržaja u smislu dopune turističke ponude.



Prikaz područja obuhvata Plana - u kontekstu susjednih građevinskih područja iz važećeg PPUG Cresa (slika lijevo) te na preklopu DOF- a i katastarskog plana - izvor: katastar.hr (slika desno)

CILJEVI

Cilj izrade Plana jest ostvarivanje gospodarskih i pravnih interesa vlasnika zemljišta unutar obuhvata Plana te privođenje prostora namjeni određenoj prostornim planovima šireg područja. Sagledavajući stanje u prostoru, poštujući uvjete i smjernice određene Zakonom o prostornom uređenju i odredbe Prostornog plana uređenja Grada Cresa, prepoznati su sljedeći ciljevi prostornog uređenja:

- uređenje područja i uklapanje budućih sadržaja ugostiteljsko-turističke namjene u odnosu na uže i šire kontaktno područje,
- utvrđivanje načina gradnje prometne, odnosno ulične i komunalne mreže te drugih elemenata infrastrukturne mreže,
- stvaranje preduvjeta za kvalitetno prometno povezivanje sa susjednim turističkim područjima i ostalim dijelovima Grada, priključkom prometnog sustava zone na postojeću županijsku cestu ŽC5124,
- racionalno korištenje i zaštita prostora, prvenstveno s aspekta zaštite krajobraznih značajki,
- planiranje funkcionalnih i oblikovnih rješenja primjerenih prostoru.

PLAN

Analizom temeljnih karakteristika prostora vezano za topografiju terena, imovinsko - pravni status neizgrađenog zemljišta te mogućnosti prometne organizacije, kao i vezano za zakonske mogućnosti gradnje unutar prostora ograničenja zaštićenog obalnog pojasa mora te odredbi planova šireg područja i više razine, utvrđena je prostorna koncepcija područja Urbanističkog plana uređenja "Kovačine" - T13.

Razgraničenje prostora prema namjeni i korištenju prikazano je na kartografskom prikazu 1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA, a određeno je za izdvojeno građevinsko područje izvan naselja ugostiteljsko - turističke namjene iz skupine hoteli - Kovačine (T1) koje obuhvaća površine:

- ugostiteljsko - turističke namjene iz skupine hoteli (T1₁₋₃),
- sportsko - rekreacijske namjene (R3),
- sportsko-rekreacijske namjene - uređenu plažu - kopneni i morski dio (R4),
- zaštitne zelene površine (Z),
- javne prometne, ulične i komunalne infrastrukturne mreže.

- **Ugostiteljsko - turistička namjena iz skupine hoteli (T1₁₋₃)**

Unutar obuhvata Plana razgraničene su tri prostorne cjeline ugostiteljsko-turističke namjene - površine planskih oznaka T1₁, T1₂ i T1₃. Prostorne cjeline ugostiteljsko-turističke namjene (T1₁₋₃) **namijenjene su gradnji ugostiteljskih smještajnih građevina** sukladno Pravilniku o razvrstavanju, kategorizaciji i posebnim standardima ugostiteljskih objekata **iz skupine Hoteli** (NN 56/16 i 120/19). Ostale, prateće, građevine moraju odgovarati uvjetima iz Pravilniku o razvrstavanju i minimalnim uvjetima ugostiteljskih objekata iz skupina "Restorani", "Barovi", "Catering objekti" i "Objekti jednostavnih usluga" (NN 82/07, 82/09, 75/12, 69/13 i 150/14).

Ukupni planirani maksimalni smještajni kapacitet unutar razgraničenih površina ugostiteljsko - turističke namjene iznosi **350 postelja**.

Navedeni kapacitet unutar područja obuhvata Plana preraspodijeljen je na način da se osigura **ujednačena gustoća korištenja** (124 postelje/ha) svih planiranih prostornih cjelina i planiranih građevnih čestica, ovisno o njihovoj veličini:

- prostorna cjelina planske oznake T1₁, površine cca 0,87 ha, kapaciteta max. 108 postelja
- prostorna cjelina planske oznake T1₂, površine cca 1,01 ha, kapaciteta max. 126 postelja
- prostorna cjelina planske oznake T1₃, površine cca 0,93 ha, kapaciteta max. 116 postelja.

Planom se **onemogućuje etažiranje smještajnih građevina** koje će se realizirati unutar navedenih prostornih cjelina ugostiteljsko - turističke namjene (T1₁₋₃).

Na površinama ugostiteljsko - turističke namjene moguća je gradnja građevina ugostiteljsko - turističke namjene iz skupine hoteli prema posebnim propisima, u skladu s uvjetima ovog plana. **Najmanja dopuštena površina građevne čestice** za gradnju građevina ugostiteljsko - turističke namjene iznosi **3.000 m²**. Prilikom formiranja građevne čestice potrebno je voditi računa da se na preostalom djelu prostorne cjeline naknadno

može formirati još barem jedna građevna čestica (odnosno po jedna sa svake strane ako se prva građevna čestica formira u sredini prostorne cjeline) u skladu s uvjetima Plana, odnosno, ako preostala površina nije dostatna (manja je od 3.000 m²) potrebno je i tu površinu uključiti u obuhvat građevne čestice koja se formira.

Na građevnoj čestici moguće je graditi više samostalnih smještajnih građevina (u kojima su recepcija, smještajne jedinice, ugostiteljski i drugi sadržaji) te ostalih pratećih građevina (ugostiteljskih, sportsko - rekreacijskih i sl.). Smještajne jedinice (sobe, obiteljske sobe, studio apartmani i apartmani) mogu se, prema ovom planu, smjestiti unutar sljedećih turističkih smještajnih građevina:

- "centralne građevine hotelskog tipa" - unutar koje se nalaze recepcija, restoran i drugi sadržaji, sa ili bez smještajnih jedinica,
- "ostalih smještajnih građevina" - koje sadrže jednu ili više smještajnih jedinica.

Najveći dopušteni smještajni kapacitet određuje se prema propisanoj gustoći korištenja koja iznosi 124 post/ha. Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti građevne čestice (**k_g**) **iznosi 0,3**, a najveći dopušteni koeficijent iskoristivosti građevne čestice (**k_s**) **iznosi 0,8**.

Najveća dopuštena **visina "centralne građevine hotelskog tipa" iznosi 8,5 m**, a najveći dopušteni broj etaža je **jedna podzemna i dvije nadzemne etaže (E=Po+Su/Pr+1)**. Najveća dopuštena **visina "ostalih smještajnih građevina" iznosi 7,5 m**, a najveći dopušteni broj etaža je **jedna podzemna i dvije nadzemne etaže (E=Po+Su/Pr+1)**. Najveća dopuštena visina zasebnih pratećih građevina iznosi 5,0 m, a najveći dopušteni broj etaža je jedna podzemna i jedna nadzemna etaža (E=Po+Su/Pr). Iznimno, visina može biti i viša za pojedine dijelove građevine od navedene ukoliko to zahtjeva njihova funkcija (dimnjak, strojarica dizala, rashladni uređaj i sl.).

Najmanja udaljenost zgrade od regulacijske linije prometnice OU1 (građevni pravac) te od susjednih građevnih čestica iznosi 3,0 metra. Udaljenost od regulacijske linije pješačkog puta planske oznake PU3 iznosi 5 metara.

Na dijelovima prostornih cjelina, odnosno na dijelovima planiranih građevnih čestica unutar pojasa 100 metara udaljenosti od obalne crte, nije moguća gradnja građevina sa turističkim smještajem, već samo pratećih građevina i sadržaja, bez smještaja.

Horizontalni i vertikalni gabariti građevina i otvori na njima, oblikovanje pročelja i krovšta te upotrijebljeni građevinski materijali moraju biti usklađeni s ambijentalnim vrijednostima sredine i najnovijim saznanjima i dostignućima upotrebe građevinskih proizvoda. Krovšta građevina mogu biti kosa – dvovodna ili razvijena u više kosih krovnih ploha, ravna (s nagibom do 5%) ili kombinirana. Omogućuje se ugradnja svih vrsta solarnih panela na svim građevinama.

Prilikom ozelenjivanja područja koristiti autohtone biljne vrste, a postojeće elemente autohtone flore sačuvati u najvećoj mogućoj mjeri te integrirati u krajobrazno uređenje.

Način priključenja na prometnu površinu, komunalnu i drugu infrastrukturu, prikazan je na kartografskim prikazima 2. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA (2a, 2b i 2c) te na kartografskom prikazu 4b. NAČIN I UVJETI GRADNJE.

Najmanje **40% površine građevne čestice mora biti parkovno uređeni prirodni teren**. Prilikom ozelenjivanja područja koristiti autohtone biljne vrste, a postojeće elemente autohtone flore sačuvati u najvećoj mogućoj mjeri te integrirati u krajobrazno uređenje. Na dijelu prostorne cjeline T1₂ odnosno na dijelu planirane građevne čestice **uz županijsku cestu ŽC5124 potrebno je osigurati pojas zelenila**, u skladu s grafičkim prikazom 4. NAČIN I UVJETI GRADNJE.

Potreban **broj parkirališno-garažnih mjesta potrebno je osigurati unutar građevne čestice**, prema normativima Plana. Na građevnoj čestici potrebno je urediti prostor za kratkotrajno odlaganje otpada. Mjesto za odlaganje treba biti lako pristupačno s javne prometne površine, ali vizualno ne jako izloženo mjesto. Potrebno je osigurati uvjete za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti u skladu s odredbama Plana. Tijekom izgradnje, odnosno rekonstrukcije i pri korištenju građevine nužno je osigurati mjere zaštite okoliša (zrak, tlo, voda, buka), u skladu s posebnim propisima.

- **Sportsko - rekreacijska namjena (R3)**

Kupališno - rekreacijske površine (R3) namijenjene su sunčanju i rekreaciji. Moguće je uređenje manjih **otvorenih rekreativnih površina (odbojka, bočalište i dr.) za boravak na otvorenom**, sadnja zelenila, uređenje staza te postavljanje infrastrukturne i urbane opreme (tuševi, klupe, ležaljke, suncobrani, koševi za smeće i sl.). Moguća je gradnja **pratećih građevina** što upotpunjuju i služe osnovnoj djelatnosti - garderoba, sanitarija te građevina ugostiteljske, uslužne, trgovačke ili slične namjene.

Najmanja dopuštena površina građevne čestice unutar površine kupališno - rekreacijske namjene planske oznake (R3) iznosi **1.500 m²**. Iznimno, građevna čestica može biti i manja za gradnju sportsko-rekreacijskih igrališta na otvorenom, bez pratećih uslužnih, trgovačkih i ugostiteljskih sadržaja.

Veličina i smještaj pratećih građevina na građevnoj čestici određeni su tako da:

1. najveća dopuštena **tlocrtna površina prateće građevine** iznosi **150 m²**
2. najveći dopušteni broj etaža je **jedna nadzemna etaža (E= Su/Pr)**, uz mogućnost realizacije otvorene krovne terase, koju je moguće djelomično natkriti
3. najveća dopuštena **visina** prateće građevine iznosi **4,0 m**
4. **udaljenost** građevine **od regulacijske linije obalne šetnice** (planske oznake PU1) iznosi najmanje **10,0 metara**, dok od pješačkih putova planskih oznaka PU2 i PU3 iznosi 5,0 metara.

Građevna čestica mora imati izravni kolni / pješački pristup na javnu prometnu površinu, u skladu s uvjetima iz točke 5.1: "Uvjeti gradnje prometne mreže". Uvjeti priključenja na elektroničku komunikacijsku i komunalnu infrastrukturnu mrežu definirani su odredbama za provedbu te grafičkim dijelom Plana.

Kod uređenja sportskih igrališta i rekreacijskih površina potrebno je u što većoj mjeri sačuvati postojeće prirodno zelenilo kao i postojeću strukturu krajobraza te ju integrirati u prostorno i krajobrazno uređenje. Najmanje 40% površine građevne čestice potrebno je hortikulturno urediti. Obodni zidovi građevnih čestica trebaju se graditi u suhozidnoj tehnici, uz maksimalno moguće čuvanje postojećih, partere oblikovati kao travnjake ili šljunčane površine, a eventualna popločenja izvesti kamenom.

Tijekom izgradnje, odnosno rekonstrukcije i pri korištenju nužno je osigurati mjere zaštite okoliša (zrak, tlo, voda, buka), u skladu s posebnim propisima.