

## SAŽETAK ZA JAVNOST

### Pravna osnova

Sukladno članku 79. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19, dalje u tekstu: Zakon), urbanistički plan uređenja donosi se obvezno za neuređene dijelove građevinskog područja i za izgrađene dijelove tih područja planiranih za urbanu preobrazbu ili urbanu sanaciju unutar građevinskog područja.

Zajednička Odluka o izradi UPU-a Kamenice i s tim u vezi Izrada izmjena i dopuna PPU-a (Službeni glasnik Grada Komiže br.7/20) inicirana je od strane Investitora i Grada Komiže, a odnosi se na izmjene i dopune prostorno-planskog rješenja definiranog važećim Prostornim planom uređenja Grada Komiže.

### Razlozi za izradu i donošenje Urbanističkog plana

Odlukom o izradi određeni su razlozi za pokretanje postupka izrade Urbanističkog plana, a obuhvaćaju slijedeće:

- Zajednička izrada UPU-a Kamenice i s tim u vezi Izrada izmjena i dopuna PPU-a inicirana je od strane Investitora i Grada Komiže, a odnosi se na izmjene i dopune prostorno-planskog rješenja definiranog važećim Prostornim planom uređenja grada Komiže.
- Razlog izrade UPU-a Kamenice i istovremene izrade Izmjena i dopuna PPU odnosi se na prenamjenu predmetnog zahvata iz ugostiteljsko turističke zone, turističko naselje T2 u ugostiteljsko turističku zonu, kamp T3, vrsta glamping.

### Položaj, značaj i posebnosti naselja odnosno dijela naselja u prostoru Grada

Neizgrađena zona ugostiteljsko turističke namjene – T3 (kamp – vrsta glamping) smještena je na istočnom dijelu naselja Komiža, na izuzetno vrijednom prirodnom predjelu podno zaštićene kulturne baštine – crkve Muster koja dominira krajolikom. Terasasti teren orijentiran je ka jugu s pogledom na Biševo. Smještaj na ovom atraktivnom prostoru izuzetnih prirodnih vrijednosti, osim prednosti predstavlja i ograničenje u korištenju i uređivanju ovog prostora.

### Obuhvat izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja

Obuhvat Izmjena i dopuna UPU-a Kamenice i istovremene Izmjene i dopune PPU-a Grada Komiže iznosi oko 6,2 (morski i kopneni dio) ha od čega na kopneni dio otpada oko 5,9 ha i odnosi se na pretežito neizgrađeno područje na krajnjem istočnom dijelu naselja Komiža poviše plaže Kamenice.

Slika 1. Položaj zone u odnosu na prirodni i urbani krajobraz



## 1. OBVEZE IZ ZAKONA I PLANA ŠIREG PODRUČJA

**Zakon o prostornom uređenju** (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)

### Članak 49.

(4) Kamp se planira u izdvojenom građevinskom području izvan naselja i uz građevinsko područje naselja unutar površine ugostiteljsko – turističke namjene, uz primjereno vrednovanje zatečene vegetacije, prirodnih dijelova obale te krajobraznih vrijednosti, tako da:

1. izgrađenost tog građevinskog područja ne bude veća od 10%.
2. najmanje 40% toga građevinskog područja bude uređeno kao parkovni nasadi i/ili prirodno zelenilo.
3. smještajne jedinice i prateći sadržaji budu udaljeni najmanje 25 metara od obalne crte.
4. smještajne jedinice ne budu povezane s tlom na čvrsti način.

**Prostorni plan Splitsko dalmatinske županije** (Sl. Gl. SDŽ br. 1/03, 8/04, 5/05, 5/06, 13/07, 9/13, 145/15 i 154/21)

### Članak 71.

(1) Kampovi se planiraju kao izdvojena građevinska područja izvan naselja i unutar građevinskog područja naselja kao površine ugostiteljsko-turističke namjene. Planiraju se na područjima manjih krajobraznih vrijednosti uz maksimalno očuvanje zatečene vegetacije i prirodnih dijelova obale.

(2) Kampovi su prostorno-funkcionalne cjeline koje se sastoje od uređenog prostora na otvorenom namijenjenog za pružanje usluga smještaja na otvorenom (kampiranje) te građevina namijenjenih za druge potrebe gostiju. Unutar kampova se uređuju površine na kojima se gostima pružaju usluge smještaja kampista na prostoru uređenom i opremljenom za kampiranje. Osnovne smještajne jedinice unutar kampa su:

- kamp mjesto,

- kamp parcela.

(3) Na osnovnim smještajnim jedinicama unutar kampa može se koristiti pokretna oprema za kampiranje i to: šator, kamp prikolica (kamp kućica, karavan), autodrom (kamper), pokretna kućica (mobilhome), glamping kućica i glamping oprema. Glamping kućica i oprema ne mogu se postavljati na vodi ili moru. Objekti za kampiranje na smještajnim jedinicama ne mogu biti povezani s tлом na čvrsti način.

(4) Unutar kampa ne mogu se graditi smještajne jedinice u građevinama.

(5) U kampovima se za potrebe pružanja ugostiteljsko-turističkih i drugih usluga mogu graditi objekti sljedeće namjene:

- recepcija s pratećim sadržajima,
- ugostiteljski sadržaji,
- sanitarni čvorovi i drugi sanitarni uvjeti (praonica posuđa i rublja, stanica za pražnjenje otpadnih voda),
- trgovine i uslužni sadržaji (banka, pošta, servis i sl.),
- športski sadržaji (dječja igrališta, igrališta na otvorenom, bazeni i sl.).

(6) Katnost ovih objekata je prizemlje i kat, završno s ravnim ili kosim krovom, a objekti za pružanje ugostiteljskih usluga mogu imati i podrum, maksimalne kote vijenca 6,0 metara od najniže kote uređenog terena uz objekt.

(7) Maksimalna izgrađenost ovog građevinskog područja može biti 10 %, a najmanje 40 % ovog građevinskog područja mora biti uređeno kao parkovni nasadi i zelenilo.

(8) Kamp mjesta, kamp parcele i objekti pratećih sadržaja ne mogu se planirati u pojasu najmanje 25 m od obalne crte mora, rijeka i jezera.

**Prostorni plan uređenja Grada Komiže** („Službeni glasnik Grada Komiže“ br. 10/06, 2/15, 1/17 – ispravak greške i 4/19 – pročišćeni tekst).

Zajedničkom odlukom o izradi utvrđeni su razlozi za izradu te je cijela elaboracija Plana isključivo vezana uz prethodno navedene razloge.

Usporedno s izradom izmjena i dopuna PPU-a vodi se i postupak strateške procjene pa će u planska rješenja biti uključene i sve mjere i preporuke zaštite prirode i okoliša.

Od zahtjeva javnopravnih tijela koja su dostavila svoja mišljenja temeljem posebnih propisa (navedena u polazištima za izradu izmjena i dopuna; točka 1.2.), u planska rješenja uvršteni su samo ona koja se odnose na izmjene i dopune prozване zajedničkom Odlukom o izradi.

## 2. OCJENA STANJA, MOGUĆNOSTI I OGRANIČENJA RAZVOJA

Potrebno je sačuvati i naglasiti prirodne i ambijentalne vrijednosti predmetnog područja. Cilj je ostvariti cjelovitost i prepoznatljivost prostorne strukture, kompatibilnost prostornih funkcija te dobru prometnu povezanost i infrastrukturnu opremljenost, odnosno stvoriti prostor najvišeg standarda uz očuvanje prirodnih vrijednosti uz minimalnu intervenciju u krajolik.

Područje obuhvata nalazi se unutar slijedećih područja ekološke mreže:

- područja očuvanja značajna za vrste i stanišne tipove: (POVS) HR 2000942 Otok Vis i (POVS) HR 36000097
- Otok Vis podmorje i područja očuvanja značajna za ptice (POP) HR 1000039 Pučinski otoci.

Zbog izuzetnih prirodnih vrijednosti mjerodavno tijelo je ocijenilo da je za izradu predmetnih

izmjena i dopuna PPU-a te izradu UPU-a Kamenice potrebno provesti **postupak strateške procjene** kako bi se planirano uređenje područja sagledalo u cilju određivanja odgovarajućih mjera zaštite svih sastavnica okoliša.

### 3. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

Cilj je stvoriti prostor najvišeg standarda, ali gotovo netaknute prirode. Minimalna intervencija u krajolik, temelji se na principu samoodrživosti i obnovljivosti izvora, bez negativnog utjecaja i infrastrukturnog opterećenja okoline. Infrastrukturno opremanje zone sukladno suvremenim standardima (uređaj za pročišćavanje otpadnih voda, mogućnost korištenja alternativnih izvora energije (sunčani kolektori), uređenje zelenih i površina i sl. Sva buduća izgradnja treba se, svojim smještajem, gabaritima, izborom materijala i oblikovanjem kvalitetno uklopiti u prirodan izgled i strukturu terena.

Kamp treba oblikovati na način da u što je moguće većoj mjeri postane dijelom postojećeg krajolika. Kod strukturiranja i oblikovanja volumena planirane gradnje potrebno je omogućiti uspostavu kvalitetnog prostornog i vizualnog odnosa, primjereno zatečenim vrijednostima i posebnostima prostora planskog područja - sva buduća izgradnja i elementi uređenja prostora, trebaju se svojim smještajem, gabaritima, izborom materijala i oblikovanjem kvalitetno uklopiti u okoliš.

### 4. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

#### OSNOVNA NAMJENA PROSTORA

Urbanističkim planom uređenja zone Kamenice planirana je sljedeća namjena građevina i površina:

**(1) kamp vrsta glamping – oznaka T3** je poslovni objekt i funkcionalna cjelina u kojoj ugostitelj pruža ugostiteljsko turističke usluge:

- smještaja, prehrane, pića i napitaka a sastoji se od uređenog prostora za pružanje usluga smještaja u glamping kućicama (šatorima) koji nisu čvrsto vezani za tlo, neuobičajenog su oblika ili su prostorno postavljeni na neuobičajen način;
- pratećih sadržaja (recepција, restoran, bar, prodavaonice, sanitarije, uređaji infrastrukture);
- pratećih sportsko rekreacijskih sadržaja.

Na svim osnovnim smještajnim jedinicama (kamp parcelama) mora biti postavljena glamping oprema odnosno glamping šatori i/ili glamping kućice.

**(2) sportsko rekreacijska namjena – oznaka R7-1 – uređena plaža**, javno dostupna. U obuhvatu uređene plaže omogućava se postavljanje montažnih jednostavnih građevina za pružanje ugostiteljskih usluga, kabina za presvlačenje, tuševa te za spremanje plažnih rekvizita i plažne opreme. Nije dozvoljeno nasipanje postojeće plaže. Omogućava se uređenje staza, odmorišta, stepenica za prilaz plaži. Morski dio plaže potrebno je ograditi u svrhu sigurnosti.

**(3) sportsko rekreacijska namjena – oznaka R7-2 – prirodna plaža**, javno dostupna. Nije dozvoljena promjena prirodnih obilježja niti postavljanje montažnih objekata.

**(4) Prometne, infrastrukturne i parkirališne površine** (transformatorska stanica separatori ulja i masti s taložnicom, pročistač otpadnih voda, osnovna mreža cestovnih prometnica.

**Zaštitne zelene i kultivirane površine prikazane su na kartografskom prikazu br. 4. „Način i uvjeti gradnje“ u mjerilu 1:2000.** nije dozvoljene gradnja građevina već samo uređenje pješačkih staza, odmorišta, ozelenjavanje i rekultivacija postojećeg zelenila. Potrebno je sačuvati postojeće vrijedno zelenilo i maslinike i u najvećoj mogućoj mjeri. Preko zaštitnih zelenih površina moguće je ostvariti prilaz građevinoj čestici. Zaštitne zelene i kultivirane površine

**Zaštitna šuma – oznaka Z1**, ima zaštitnu i estetsku funkciju zelene cezure. Dozvoljava se ozelenjavanje i pošumljavanje, uređenje staza i odmorišta.

## ISKAZ PROSTORNIH POKAZATELJA ZA NAMJENU, NAČIN KORIŠTENJA I UREĐENJA POVRŠINA

Tablica 1. Namjena površina zone Kamenice

NAMJENA	POVRŠINA		
	M2	%	%
sveukupno	62520	100	
more	3426	5,5	
kopno	59094	94,5	100
T3	48726		82,5
R7-1	3498		5,9
R7-2	1608		2,7
IS1	80		0,1
ostalo	5183		8,8

Ostalo: prometni koridori

**Namjena područja; Ugostiteljsko turistička zona Kamenice – nova izgradnja - u naselju Komiža – T3 kamp – vrsta glamping.**

**Obuhvat zone** – 6,2 ha (kopneni i morski dio)

**Maksimalni kapacitet prema UPU** – 430 ležajeva ili maksimalno 143 jedinice (prosječno 3 ležaja po 1 smještajnoj jedinici)

### Opće smjernice za uređenje:

- (1) Kamp Kamenice planira se kao izdvojeni dio građevinskog područja naselja isključive gospodarske, ugostiteljsko turističke namjene T3 kamp – vrsta glamping.
- (2) U glamping objektima pružaju se usluge smještaja na osnovnoj smještajnoj jedinici – kampiranje, usluge prehrane, iznajmljivanja pokretne opreme za kampiranje (glamping šatora, kućica i sl.), bavljenja športom i rekreacijom, druge usluge u funkciji turističke

- potrošnje.
- (3) Glamping kućica je pokretna oprema za kampiranje od čvrstog materijala, nije čvrsto vezana za tlo (može se maknuti), neuobičajenog je oblika ili je prostorno postavljena na neuobičajen način, sa ili bez kupaonice.
  - (4) Glamping oprema je pokretna oprema za kampiranje, nije ili je samo djelomično od čvrstog materijala, pruža višu razinu od uobičajene usluge (npr. šator s kupaonicom, glamping šator) i/ili koja je prostorno postavljena na neuobičajen način.
  - (5) Objekt mora imati zajedničke sadržaje i osnovne smještajne jedinice – kamp parcele.
  - (6) Zajednički sadržaji su recepcija, prometnice unutar objekta, sanitarni čvor za goste u zajedničkim sadržajima, ugostiteljske sadržaje i/ili objekte za pružanje usluga jela i pića, prostorije ili prostore za šport i rekreaciju, druge prostorije i prostore u funkciji turističke potrošnje i uređen okoliš.
  - (7) Glamping mora imati najmanje 10 osnovnih smještajnih jedinica odnosno kamp parcela.
  - (8) Na osnovnim smještajnim jedinicama zabranjeno je postavljanje ograda, trajnih popločenja tla i sl.
  - (9) Glamping kućica i oprema ne mogu se postavljati na vodi ili moru. Objekti za kampiranje na smještajnim jedinicama ne mogu biti povezani s tlom na čvrsti način.
  - (10) Unutar kampa ne mogu se graditi smještajne jedinice u građevinama.
  - (11) Katnost objekata zajedničkih sadržaja je prizemlje i kat, završno s ravnim ili kosim krovom, a objekti za pružanje ugostiteljskih usluga mogu imati i podrum, maksimalne kote vijenca 6,0 metara od najniže kote uređenog terena uz objekt.
  - (12) Maksimalna izgrađenost ovog građevinskog područja može biti 10 %, a najmanje 40 % ovog građevinskog područja mora biti uređeno kao parkovni nasadi i zelenilo.
  - (13) Kamp parcele i objekti pratećih sadržaja ne mogu se planirati u pojasu najmanje 25 m od obalne crte mora.
  - (14) Vodoopskrbu zone potrebno je riješiti priključkom na mjesni vodoopskrbni sustav. Odvodnju otpadnih voda moguće je riješiti zasebnim uređajem za pročišćavanje otpadnih voda do priključka na gradsku kanalizacijsku mrežu.
  - (15) Planom detaljnijeg stupnja razrade (UPU) razgraničiti će se dio zone namijenjen kampu-vrste glamping (T3) i kupališnoj zoni oznake R7 (uređena plaža i prirodna obala), te definirati zone prirodnog i kultiviranog zelenila i zaštitne šume.

## PROMETNA I ULIČNA MREŽA

Kolni priključak zone kampa na prometnu mrežu naselja Komiža ostvarit će se planiranom prometnicom koja od postojeće državne prometnice oznake D-117 vodi do zone Kamenice – T3. Predmetna prometnica je izvan obuhvata UPU-a.

Predmetna prometnica imate će kategoriju ostalih (nerazvrstanih) cesta, planirana je za dvosmjerni promet, minimalne širine kolnika 5,5 m i minimalno jednostranim pješačkim kolnikom od 1,5 m.

Slika 2. Prikaz spoja zone T3 na D117



U obuhvatu UPU-a ceste se dijele na:

- glavnu (javnu) cestu, minimalnog profila 6,0 m
- kolno pješačku pristupnu ulicu minimalnog profila 4,0 m
- pješačke površine, minimalnog profila 3,0 m

U svrhu realizacije planiranih prometnica za glavnu cestu utvrđen je koridor od 12,0 m, za kolno pješačku koridpr od 8,0 m. Unutar utvrđnog koridora potrebno je formirati parcelu ceste, ovisno o situaciji na terenu. Obrada prometnica (izuzev glavne) ne smije biti asfalt.

Unutar obuhvata Urbanističkog plana ne planira se gradnja zasebnih javnih parkirališta. Promet u mirovanju, unutar prostornih cjelina (zahvata u prostoru), potrebno je riješiti izgradnjom parkirališta.

## KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA

Uvjeti gradnje i priključenja na energetski sustav, telekomunikacijsku mrežu, vodoopskrbnu mrežu kao i uvjeti odvodnje otpadnih voda detaljnije su navedeni u Obrazloženju ovog Plana.

## UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA

### Uvjeti i način gradnje

Urbanističkim planom uređenja u obuhvatu su predviđene 3 funkcionalno zasebne prostorne cjeline od kojih svaka pojedinačno treba ispunjavati zakonske i planske uvjete koji se odnose na minimalni postotak zelenih površina (40%), maksimalnu izgrađenost pratećih sadržaja (10%) te ostale uvjete neophodne za funkcioniranje (parking, prometnice, propisno pročišćavanje otpadnih voda, priključke na infrastrukturnu mrežu, te ispuniti posebne zahtjeve

javnopravnih tijela). Prostorne cjeline utvrđene su u cilju omogućavanja fazne realizacije.

Unutar svake prostorne cjeline moguća je realizacija pojedinačnih zahvata sa minimalno 10 smještajnih jedinica (maksimalno 3 kreveta/jedna smještajna jedinica), odnosno glamping parcela čija je realizacija moguća nakon ishođenja lokacijske dozvole za planiranu glavnu prometnicu te infrastrukturne i prateće sadržaje.

Tablica 2. Prostorni pokazatelji

OZNAKA PROSTORNE CJELINE	POVRŠINA (m <sup>2</sup> )					NAMJENA GRADIVOG DIJELA UNUTAR ZAHVATA	MAKSIMALNI SMJEŠTAJNI KAPACITET (krevet)	MAKSIMALNI BROJ SMJEŠTAJNIH JEDINICA (3k /s i i)	MINIMALNA POVRŠINA KAMP PARCELE (m <sup>2</sup> )	VRSTA GRAĐEVINE	
	PROSTORNE CJELINE	GRADIVOG DIJELA (max 10%)	SMJEŠTAJNIH JEDINICA	ZAŠTITNOG I KULTIVIRANOG ZELENILA (min 40%)	OSTALO					BROJ ETAŽA (E)	VISINA (m)
1	23912	2390	10080	9904 (41%)	1538	T3	216	72	140	P	4
2	8764	876	3000	3802 (43%)	1086	T3	63	21	140	P	4
3	15278	1528	6960	6752 (44%)	38	T3	150	50	140	P	4
4	3497	-	-	-	-	R7-1	-	-	-	P	4
OSTALO	11069										
UKUPNO	62520						429	143			

Maksimalna visina građevina pratećih sadržaja iznosi 4,0 m, maksimalne visine prizemlja (P). Lokacijski uvjeti za gradnju i oblikovanje pratećih sadržaja dati su u Odredbama za provođenje koje čine normativni dio UPU-a.

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

U obuhvatu Plana nema zaštićenih ni za zaštitu predloženih dijelova prirode u smislu Zakona o zaštiti prirode (NN 80/13, 15/18, 14/19, 127/19). Područje obuhvata nalazi se unutar slijedećih područja ekološke mreže:

- područja očuvanja značajna za vrste i stanišne tipove: (POVS) HR 2000942 Otok Vis i (POVS) HR 36000097
- Otok Vis podmorje i područja očuvanja značajna za ptice (POP) HR 1000039 Pučinski otoci.

Zbog izuzetnih prirodnih vrijednosti mjerodavno tijelo je ocijenilo da je za izradu predmetnih izmjena i dopuna PPU-a te izradu UPU-a Kamenice potrebno provesti postupak strateške procjene utjecaja na okoliš.

### SPRJEČAVANJE NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ

Mjere sprečavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš navedene su u Obrazloženju i Odredbama za provođenje Plana.