

SAŽETAK ZA JAVNOST

Pravna osnova

Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Komiže odvija se u jedinstvenom postupku s izradom Urbanističkog plana uređenja zone Kamenice u naselju Komiža. Pravna osnova za izradu i donošenje Urbanističkog plana uređenja zone Kamenice u naselju Komiža (u daljnjem tekstu: UPU Kamenice) i s tim u vezi Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Komiže (u daljnjem tekstu: "Izmjena i dopuna PPU") je Zakon o prostornom uređenju („Narodne novine“, br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19.), Statut Grada Komiže ("Službeni glasnik Grada Komiže" br. 6/09, 6/10, 2713, 4/13 i 1/18) i Zajednička Odluka o izradi Urbanističkog plana uređenja zone „Kamenice“ u naselju Komiža i s tim u vezi Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Komiža (Službeni glasnik Grada Komiže br.7/20).

Razlozi za izradu i donošenje

Zajednička Odluka o izradi 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 - T2-6 u ugostiteljsko turističku zonu, kamp – T3, vrsta glamping (glamurozni kamping).

Također je potrebno u karti 2.1. „Promet“ važećeg PPU-a izmijeniti kategoriju prometnice koja vodi do zone Kamenice. Naime, ista je označena kao planirana državna prometnica a u naravi predstavlja nerazvrstanu (ostalu) javnu prometnicu koja od postojeće državne prometnice D-117 vodi do zone Kamenice.

1. OBVEZE IZ ZAKONA O PROSTORNOM UREĐENJU I PROSTORNOG PLANA SPLITSKO DALMATINSKE ŽUPANIJE

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

Članak 49.

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) u **članku 71.** propisuje uvjete za uređenje kampova I postavljanje glamping kućica:

(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), autodom (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 tlom 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 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.

2. OCJENA STANJA, MOGUĆNOSTI I OGRANIČENJA RAZVOJA

Zona Kamenice smještena je na krajnjem istočnom dijelu naselja Komiže. Prometno je dostupna pješačkim putem i donekle infrastrukturno opremljena. Na obalnom dijelu smještena je istoimena plaža Kamenice po kojem toponimu se naziva predmetno područje. Prostor je neizgrađen, orijentiran ka jugu, izuzetnih prirodnih vrijednosti.

Unutar obuhvata ovih izmjena i dopuna PPU-a nalaze se slijedeća 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.

Vlasnički odnosi

Prednost u uređenju ovog prostora predstavljaju vlasnički odnosi jer je se uglavnom radi o velikim parcelama (oko 5-6000 m²), dok su manje parcele uglavnom vlasnički objedinjene. Što će omogućiti faznu realizaciju područja kroz više prostorno objedinjenih cjelina.

3. CILJEVI I PROGRAMSKA POLAZIŠTA

Na predmetnom području se na temelju Izmjene i dopune PPU-a i izrade UPU-a planira urediti zona za glamping (glamurozni kamping) koji je namijenjen ljudima koji žele kombinirati užitak i slobodu kampiranja bez odricanja od komfora. Glamping osigurava jedinstveni smještaj različit od stereotipnih turističkih naselja, povratak prirodi, autohtonost i očuvanje okoliša.

Plan će obuhvatiti sve mjerodavne pokazatelje: vizualnu pojavnost, odnosno oblike, prirodne i antropogene sastavnice krajolika.

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.

Planom će se omogućiti faznost realizacije zahvata (prostornih cjelina).

4. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

PROGRAM GRADNJE I UREĐENJA PROSTORA

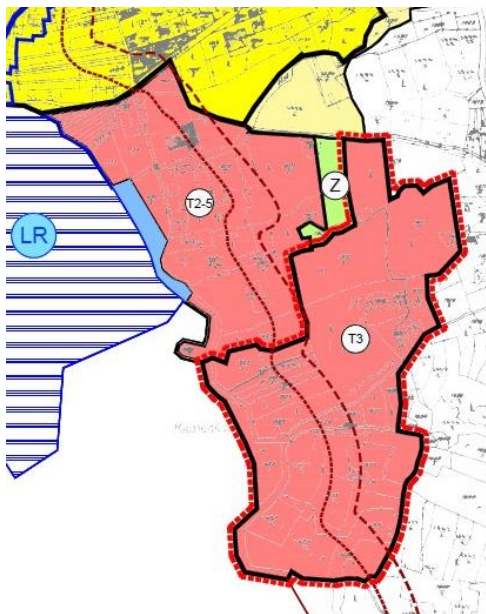
Zajedničkom odlukom o izradi UPU-a Kamenice i Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Komiže, kako je već u polazištima navedeno, precizno su utvrđeni razlozi za izradu te je cijela elaboracija Plana isključivo vezana uz navedene razloge koji se odnose na slijedeće:

1. **Izmjene i dopune grafičkog i tekstualnog dijela Plana** u svrhu stvaranja planskih preduvjeta za realizaciju:
 - **Kampa- vrsta galmping** (prenamjena ugostiteljsko turističke zone – turističko naselje Kamenice T2-6 u ugostiteljsko turističku zonu – kamp T3 u obuhvatu od oko 6,2 ha u naselju Komiža),
 - maksimalni broj ležajeva u obuhvatu zone iznosi 430
 - planirani broj ležajeva na području obuhvata raspodijelit će se proporcionalno površini pojedinih prostornih cjelina i omogućiti etapna realizacija, sukladna vlasničkim odnosima.
 - područje obuhvata infrastrukturno će se opremiti pristupnom nerazvrstanom prometnicom, elektrodistributivnom i TK mrežom, vodoopskrbom i uređajima za pročišćavanje otpadnih voda.
 - u uređenju okoliša zadržat će se i unaprijediti postojeće vrijednosti prostora.

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

OSNOVNA NAMJENA PROSTORA U OBUHVATU IZMJENA I DOPUNA

Ovim Izmjenama i dopunama došlo je do promjene namjene prostora na području ugostiteljsko turističke zone unutar naselja na području Kamenica iz gospodarske, ugostiteljsko turističke namjene oznake T2-6 - turističko naselje u gospodarsku, ugostiteljsko turističku namjenu oznake T3 – kamp, vrsta glamping.



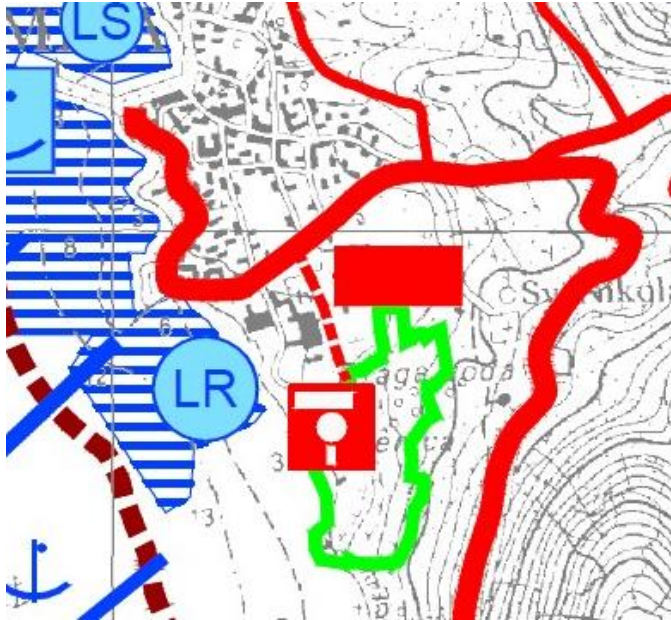
Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Grada Komiže – prijedlog
4.2. Građevinska područja naselja – Komiža

PROMETNA I ULIČNA MREŽA

Izmjenama i dopunama PPU-a planira se kolni priključak zone kampa na prometnu mrežu naselja planiranom prometnicom koja od postojeće državne prometnice oznake D-117 vodi do zone Kamenice – T3.

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 12.



Okvirni prikaz spoja zone T3 na D117

Planiranu prometnicu koja je u važećem Prostornom planu ucrtana kao državna, ovim izmjenama i dopunama PPU-a prekategorizirat će se u nerazvrstanu.

Na ulazu u zonu potrebno je planirati parkiralište za posjetitelje kapaciteta oko 50 parkirnih mjesta.

UVJETI I NAČIN GRADNJE

Uvjeti i način gradnje za zahvat obuhvaćen ovim Izmjenama i dopunama PPU-a su slijedeći:

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

Obuhvat zone – 6,2 ha

Maksimalni kapacitet – 430 ležajeva ili maksimalno 143 jedinica (prosječno 3 ležaja po 1 jedini

Smjernice za uređenje sadržane su u Obrazloženju Izmjena i dopuna.