

URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA

JUŽNI DIO NASELJA JEZERA

Sažetak za javnost

Pravna osnova

Urbanistički plan uređenja južni dio naselja Jezera (u daljnjem tekstu Plan) izrađen je na osnovi narudžbenice Općine Tisno prema tvrtki Akteracija d.o.o. iz Zagreba.

Osnova za izradu plana je:

- Zakon o prostornom uređenju (Narodne novine, 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23)
- Pravilnik o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova (Narodne novine, 106/98, 39/04, 45/04, 163/04, ~~448/10~~ (prestao važiti) i 9/11)
- Prostorni plan uređenja Općine Tisno (Službeni vjesnik Šibensko-kninske županije, 1/07 i 14/09 i Službeni glasnik Općine Tisno, 2/14, 8/15, 4/16, 6/18, 4/19, 3/20, 3/21, 5/22, 10/22 i 2/23) i
- Odluka o izradi Urbanističkog plana uređenja južni dio naselja Jezera (Službeni glasnik Općine Tisno, 5/15).

Obveza izrade urbanističkog plana propisana je u članku 109. Prostornog plana uređenja Općine Tisno, a obuhvat Plana odnosi se na južni dio naselja Jezera prikazan na kartografskom prikazu "3.b. Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu okoliša - Područja i dijelovi primjene planskih mjera zaštite" u mjerilu 1:25.000 i kartografskom prikazu "4.2. Građevinsko područja naselja Jezera" u mjerilu 1:5.000.

Plan je izrađen u skladu s važećom prostornom dokumentacijom i zakonskom regulativom iz područja prostornog planiranja te u skladu s Pravilnikom o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova.

Ponovna javna rasprava

Javna rasprava održana je krajem 2017. godine, a u prosincu je objavljeno Izvješće o javnoj raspravi. U međuvremenu doneseno je nekoliko izmjena i dopuna Prostornog plana Općine Tisno te je UPU bilo potrebno uskladiti sa tim izmjenama, pogotovo iz razloga jer su mijenjani neki lokacijski uvjeti za gradnju na način da su u važećem PPUO restriktivniji nego u PPUO Tisno koji je bio na snazi 2017. godine (npr. u važećem PPUO Tisno smanjena je visina stambenih i stambeno-poslovnih zgrada).

Kartografski prikazi precrtani su na nove katastarske podloge u koordinatnom sustavu HTRS96/TM te su površine i prometnice usklađene sa stvarnim stanjem na terenu.

Prostorno razvojne značajke

Tisno, Jezera i Betina su naselja u sastavu Općine Tisno koja su najatraktivnija za gradnju, međutim njihove neizgrađene površine uglavnom su svedene na manja područja u rubnim dijelovima naselja koja je najčešće teško kvalitetno prometno povezati s ostatkom naselja. Dodatnu otegotnu okolnost u sva tri naselja predstavlja postojeća gusta (neplanska) izgradnja i strmi teren, posebno u obalnom području naselja Betina (predio Pačipolje).

Južni dio naselja Jezera po tom pitanju ne odudara značajnije od ostalih dijelova naselja Općine Tisno. Ipak, u svom najjužnijem dijeu nalaze se veće površine koje do sada nisu bile izgrađene, a dio njih u građevinsko područje uvršten je kroz Izmjene i dopune PPUO Tisno iz 2014. Godine.

Obuhvat plana nalazi se uz samu luku u Jezerima i svi javni i drugi sadržaji naselja Jezera lako su dostupni i unutar pješačkog dosega.

Na žalost, kao i u ostatku Općine neplanska izgradnja dominantno je oblikovala urbanu sliku ovog dijela naselja.

Odabir prostorne i gospodarske strukture

Prostorna struktura unutar obuhvata Plana određena je prvenstveno na osnovi elemenata zadanih kroz PPUO Tisno uz uvažavanje postojećeg stanja u prostoru, posebosti područja te razvojnih mogućnosti. Najvažniji ograničavajući faktor je postojeća neplanska izgradnja mreže pristupnih prometnica koje rezultira neracionalnim korištenjem prostora.

Osnovna namjena prostora

Na kartografskom prikazu "1. Korištenje i namjena površina" u mjerilu 1:1000 razgraničene su površine sljedećih namjena:

- **Mješovite namjene**
 - Pretežito stambene (M1)
- **Zaštitne zelene površine (Z)**
- **Površine infrastrukturnih sustava**
 - Trafostanica (IS1)
- **Prometne površine**

Mješovita namjena - pretežito stambena (M1)

Na površinama mješovite namjene – pretežito stambene (M1) mogu se graditi stambene i stambeno-poslovne građevine kao samostojeće ili dvojne. Građevine mogu imati najviše 4 stana.

Najviše 50 % od ukupne GBP svih građevina na građevnoj čestici može biti poslovne namjene. Pod poslovnom namjenom podrazumijevaju se i turistički smještajni kapaciteti. Poslovni prostori, pa tako i apartmani, nisu namijenjeni stanovanju i ne mogu se smatrati stanovima niti računavati u broj stambenih jedinica. Broj funkcionalnih cjelina u sklopu poslovne namjene (apartmani, uredi i sl.) nije ograničen.

Zaštitne zelene površine (Z)

Ovim planom određena je površina zaštitnog zelenila – (Z). Prilikom uređenja zaštitnih zelenih površina obvezno je korištenje autohtonih biljnih vrsta, a eventualne postojeće elemente autohtone flore (vrijedno visoko zelenilo, masline i sl.) mora se sačuvati u najvećoj mogućoj mjeri te integrirati u krajobrazno uređenje maksimalno zadržavajući postojeću konfiguraciju terena i suhozide.

Infrastrukturna namjena - Trafostanica (IS1)

Unutar obuhvata plana nalazi se postojeća trafostanica TS 10(20)/0,4 kV Jezera 3, a u neposrednoj blizini obuhvata, nalazi se TS 10(20)/0,4 kV Jezera 5. Planirana je jedna površina za novu trafostanicu za potrebe obuhvata Plana.

Pregled površina i njihov udio u ukupnoj površini obuhvata

Namjena	Oznaka	Površina (m ²)			Postotak površine
		Izgrađeno	Neizgrađeno	Ukupno	
Mješovita - Pretežito stambena	M1	100844	64983	165827	89.95%
Infrastrukturna - Trafostanica	IS1	97	-	97	0.05%
Zaštitne zelene površine	Z	1097	-	1097	0.60%
Ostale prometne površine	-	-	-	17326	9.40%
Ukupno:		102038	64983	184347	100.00%

