

# URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA PODRUČJA

# DRAGE, TISNO

Sažetak za javnost

## Pravna osnova

Urbanistički plan uređenja područja Drage, Tisno (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 područja Drage, Tisno (Službeni glasnik Općine Tisno, 3/15).

Obveza izrade urbanističkog plana propisana je u članku 109. Prostornog plana uređenja Općine Tisno, a obuhvat Plana odnosi se na površinu područja Drage prikazane 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 "4.3. Građevinska područja naselja Tisno" 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 u ljeto 2017. godine, a u rujnu 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).

Za razliku od spomenutih područja, Drage se nalaze na ulazu u naselje Tisno i imaju neposrednu vezu na državnu cestu D121, a zahvaljujući relativno ravnom terenu ne postoje reljefna ograničenja koja bi negativno utjecala na prostornu organizaciju.

Udaljenost obuhvata od središta Tisnog je nešto manje od 1 kilometra (unutar pješačkog dosega) zbog čega se Drage oslanjaju na sadržaje središnjeg dijela naselja. Kako unutar obuhvata postoje već velikim dijelom izgrađeni i uređeni sadržaji javne i društvene (predškolski i školski odgoj) te sportske namjene, Drage su sadržajno zanimljive i stanovnicima čitave Općine. Kako bi se ovaj potencijal dodatno osnažio, odnosno kako bi se proširio radijus utjecaja, prilikom određivanja sadržaja koji će se urediti unutar

obuhvata potrebno je voditi računa o kombiniranju sadržaja s postojećim i planiranim turističkim, rekreacijskim i društvenim sadržajima u blizjoj okolici.

Sjeverni dio obuhvata zbog svoje izdvojenosti kojoj dodatno pridonosi potez sportsko-rekreacijskih i javnih i društvenih sadržaja prema ostatku naselja prepoznat je već kroz općinski prostorni plan kojim je ovaj dio planiran kao zonu stambene izgradnje s nešto višim prostornim standardom. Ovo je jedina površina stambene namjene u neposrednoj blizini obale na čitavom području Općine.

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, posebnosti 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:

- **Stambena namjena (S)**
- **Mješovita namjena** - Pretežito stambena (M1)
- **Javna i društvena namjena** - Predškolska (D3) i školska (D4)
- **Sportsko-rekreacijska namjena** - Sport (R1)
- **Zaštitne zelene površine (Z)**
- **Infrastrukturna namjena** - Trafostanica (IS1)
- **Prometne površine**

### **Stambena namjena (S)**

Na površinama stambene namjene (S) 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 uračunavati u broj stambenih jedinica. Broj funkcionalnih cjelina u sklopu poslovne namjene (apartmani, uredi i sl.) nije ograničen.

Određene su tihe i čiste poslovne djelatnosti koje se mogu obavljati u sklopu stambeno-poslovnih građevina i/ili u pomoćnoj građevini.

### **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 uračunavati u broj stambenih jedinica. Broj funkcionalnih cjelina u sklopu poslovne namjene (apartmani, uredi i sl.) nije ograničen.

### **Javna i društvene namjene - Predškolska (D3) i školska (D4)**

Na površinama javne i društvene namjene - predškolska (D3) i školska (D4) dozvoljena je gradnja vrtića, škole i pratećih sadržaja sportsko-rekreacijske namjene.

Na površinama javne i društvene namjene - predškolska (D3) i školska (D4) moguća je i gradnja sportskog kompleksa osnovne škole.

### **Sportsko-rekreacijska namjena - Sport (R1)**

Na površinama sportsko-rekreacijske namjene - sport (R1) omogućuje se gradnja sportskog kompleksa osnovne škole koji uključuje uređenje i gradnju: otvorenih igrališta, sportske dvorane, hotela do 30 kreveta u službi sportsko-rekreacijskih sadržaja, škole i vrtića (za smještaj sportaša, ljetne škole i sl.) te ostalih pratećih sadržaja sportsko-rekreacijske namjene (javne zelene površine, parkirališta i sl.).

Građevna čestica sportskog kompleksa se može osnovati na površini javne i društvene namjene i/ili na površini sportsko-rekreacijske namjene.

### **Zaštitne zelene površine (Z)**

Ovim planom određeno je nekoliko manjih površina zaštitnog zelenila – (Z). Prilikom uređenja zaštitnih zelenih površina obvezno je korištenje autohtonih biljnih vrste, 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 nalaze se postojeće trafostanice TS 35/10(20) kV Tisno, TS 10(20)/0,4 kV Luka Hartić 2, a u neposrednoj blizini obuhvata, u zoni križanja s državnom cestom D121 nalazi se TS 10(20)/0,4 kV Luka Hartić. Površina za nove trafostanice nije definirana, ali je na površinama svih planiranih namjena dozvoljeno formiranje građevne čestice za gradnju trafostanice.

*Pregled površina i njihov udio u ukupnoj površini obuhvata*

Namjena	Oznaka	Površina (m <sup>2</sup> )			Postotak površine
		Izgrađeno	Neizgrađeno	Ukupno	
Stambena	S	3581	37279	40860	16,70%
Mješovita - Pretežito stambena	M1	83234	69893	153127	62,61%
Javna i društvena - Školski i predškolski odgoj	D3/D4	13872	-	13872	5,67%
Sportsko rekreacijska - Sport	R1	9303	-	9303	3,80%
Infrastrukturna - Trafostanica	IS1	773	-	773	0,31%
Zaštitne zelene površine	Z	388	-	388	0,16%
Ostale prometne površine	-	-	-	26293	10,75%
<b>Ukupno:</b>				<b>244616</b>	<b>100,00%</b>

