Naručitelj:

Općina Karlobag

Načelnik:

Boris Smojver

Nositelj izrade plana:

Jedinstveni upravni odjel

Stučni izrađivač Plana:

Zona sto d.o.o.

Direktor:

mr.sc. Ninoslav Dusper, dipl.ing.arh.

Odgovorni voditelj izrade Plana:

Tamara Mihinjač Pleše, dipl.ing.arh.

ovlaštena arhitektica - urbanistica

Radni tim na izradi Plana:

Tamara Mihinjač Pleše, dipl.ing.arh.

Ilma Begović, dipl.ing.arh.

Karla Čavlović, mag.ing.arch.



URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA "KAMPA GAJ"

-SAŽETAK ZA JAVNOST-

Zagreb, 2026.

1. Polazišta

1.1. Pravna osnova i osnovne smjernice za izradu Urbanističkog plana uređenja "kampa Gaj"

Izrada Urbanističkog plana uređenja „kampa Gaj" (u daljnjem tekstu: Plan) započela je temeljem:

Odluke o izradi Urbanističkog plana uređenja „kampa Gaj" o (u nastavku teksta: Odluka) koju je donijeo općinski načelnik Općine Karlobag 9.6.2026. godine i koja je objavljena u „Službenom glasniku" Općine Karlobag 07/26.

Obuhvat plana

Plan obuhvaća izdvojeno građevinsko područje izvan naselja ugostiteljsko–turističke namjene-kamp Gaj površine 4 ha te pripadajući obalni pojas i akvatorij.

1.2. Razlozi donošenja
Razlozi za izradu i donošenje Plana su:

Razlozi za donošenje izrade Plana prema Odluci o izradi (članak 3.):

A. Usklađenost sa zakonskim i podzakonskim okvirom
   1. Zakonska obveza izrade Plana i usklađenje sa Zakonom o prostornom uređenju.
   2. Usklađenje s planom više razine
   3. Usklađenje s planom šireg područja iste razine

B. Određivanje novih prostorno planskih rješenja

1.3. Prostorna polazišta (analiza postojećeg stanja)
Prometni pristup

Predmetna zona nalazi se neposredno uz Jadransku magistralu (D8) uz koju je moguće ostvariti prometni pristup. Cesta D8 pruža glavnu prometnu poveznicu s gradom Karlobagom, kao i s okolnim naseljima te omogućava direktan kolni pristup lokaciji bez potrebe za izgradnjom većih cestovnih zahvata. Pristup predmetnoj zoni planiran je izravno s državne ceste D8, dok će se unutarnje prometno rješenje unutar obuhvata definirati glavnim projektom, uzimajući u obzir postojeću konfiguraciju i nivelaciju terena te potrebne tehničke uvjete za sigurno i funkcionalno odvijanje prometa.

1.5. Popis stručnih podloga korištenih u izradi nacrta prijedloga prostornog plana

U postupku izrade Nacrta prijedloga Urbanističkog plana uređenja kampa „Gaj" dostavljene su sljedeće stručne podloge:

- Geodetska podloga i
- Idejno rješenje

2. Ciljevi prostornog uređenja

Osnovni cilj izrade Urbanističkog plana uređenja kampa Gaj jest stvaranje planskih pretpostavki za uređenje i razvoj turističko-ugostiteljske zone uz racionalno korištenje prostora, očuvanje prirodnih vrijednosti te osiguranje kvalitetnih uvjeta za boravak korisnika.

Ciljevi prostornog uređenja unutar obuhvata Plana su:

- utvrđivanje organizacije, namjene i načina korištenja prostora u skladu s prostorno-planskom dokumentacijom višeg reda,

- osiguranje uvjeta za izgradnju i uređenje turističko-ugostiteljskih sadržaja kampa,
- definiranje prometne, komunalne, elektroenergetske i elektroničke komunikacijske infrastrukture potrebne za funkcioniranje zone,
- usklađivanje planiranih zahvata s postojećim prirodnim, krajobraznim i ambijentalnim obilježjima prostora,
- očuvanje obalnog područja, vrijednih prirodnih elemenata i vizura,
- osiguranje uvjeta za zaštitu okoliša i održivo gospodarenje prirodnim resursima,
- osiguranje odgovarajuće razine komunalne opremljenosti i sigurnog korištenja prostora,
- stvaranje preduvjeta za razvoj održivog turizma i unapređenje turističke ponude područja Općine Karlobag.

Planom će se odrediti uvjeti gradnje, uređenja i korištenja prostora te mjere zaštite okoliša i krajobraznih vrijednosti radi osiguravanja održivog razvoja predmetnog područja.

3. Obrazloženje planskih rješenja/Obrazloženje izrade

Usklađenje sa:

- Prostornim planom Ličko - senjske županije
- Prostornim planom uređenja Općine Karlobag.

Izrada grafičkog dijela plana

Postupak izrade i donošenja Plana uređuje se i vodi u elektroničkom sustavu "ePlanovi", odnosno prelazak iz analognog u digitalni oblik. Cilj izrade Plana je i donošenje digitalnog oblika Plana sa svojstvima i sadržajima pridruženih sukladno Pravilniku o prostornim planovima iz 2023. godine (NN 152/2023) koji je stupio na snagu 1. siječnja 2024. godine.

Svi elementi grafičkog dijela Plana prikazani kodovima predviđeni prema Pravilniku o prostornim planovima.

Osnovno korištenje prostora

Prostor obuhvata organiziran je kroz zone različitih namjena, pri čemu najveći dio površine zauzima zona turističke namjene (T3), dok su uz obalni pojas planirane sportsko-rekreacijske površine (R7) i površine određene prostornimplanom uređenja grada, odnosno općine (PPU). Površina infrastrukturne i prateće namjene (PP) smještena je u središnjem dijelu obuhvata te osigurava funkcionalno povezivanje planiranih sadržaja.

Plan mora biti u dovoljnoj mjeri fleksibilan da omogući gradnju ovisno o interesu i programskom konceptu potencijalnih investitora koji će biti zainteresirani za gradnju unutar obuhvata Plana.

Planom su određeni:

- namjena površina unutar obuhvata Plana

- uvjeti uređenja površina i građevina unutar pravila provedbe zahvata u prostoru

- osnova prometne infrastrukture

- mjere za zaštitu okoliša te očuvanje prirodnih i kulturnih vrijednosti.

Unutar obuhvata Plana moguće je formiranje građevnih čestica različitih veličina koje nisu definirane UPU-om, već će se definirati lokacijskim uvjetima kroz provedbu Plana ovisno o gospodarskim programima investitora.



Slika: print screen ePlanovi editor kartografski prikaz 1.1. Namjena prostora

(T3) Ugostiteljsko-turistička namjena područnog (regionalnog) značaja - bez gradnje smještajnih građevina

- Planira se uređenje kampa (T3) površine do 4 ha s maksimalnim kapacitetom do 400 ležajeva (100 ležajeva/ha).
- Dopušteni su kamp mjesta, kamp parcele te mobilne kućice kao smještajne jedinice, uz prateće ugostiteljske, rekreacijske, zabavne, uslužne i servisne sadržaje.
- Nije dopuštena gradnja klasičnih smještajnih građevina niti trajno povezivanje smještajnih jedinica s tlom.
- Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) je 0,1; a ukupna najveća dopuštena izgrađenost kampa, računajući i modularno-montažne kućice (pokretne kućice) iznosi 30% ukupne površine kampa.
- Najveća visina građevina iznosi 5,50 m (1 nadzemna etaža).
- Minimalna udaljenost od obalne crte: 25 m za kamp mjesta/parcele, 100 m za mobilne kućice.
- Minimalno 40% površine mora biti uređeno kao zelene površine.
- Unutar zone planiraju se sanitarni, ugostiteljski i servisni sadržaji te interna prometna i komunalna infrastruktura.
- Potrebno je osigurati pristupačnost osobama smanjene pokretljivosti te usklađenost oblikovanja s mediteranskim ambijentom.

(PPU) Površina određena prostornim planom uređenja grada, odnosno općine

Namjena je određena u prostornom planu uređenja grada, odnosno općine.

(R7) Sportsko-rekreacijska namjena - uređena plaža

- Planira se uređenje i opremanje plaže uz očuvanje prirodnih obilježja obalnog prostora i krajobraznih vrijednosti.

- Dopušteno je uređenje sportskih, rekreacijskih i zabavnih sadržaja te postavljanje plažne i komunalne opreme (tuševi, kabine za presvlačenje, sanitarni čvorovi, klupe, rasvjeta i sl.).
- Na kopnenom dijelu plaže dopuštena je gradnja pratećih građevina u funkciji kupališta (sanitarije, ugostiteljski, trgovački i uslužni sadržaji).
- Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) je 0,02.
- Najveća dopuštena građevinska bruto površina pojedine građevine iznosi 80 m².
- Najveća dopuštena visina građevina iznosi 5,50 m, uz najviše jednu nadzemnu etažu.
- Plaža mora biti opremljena odgovarajućom komunalnom infrastrukturom, sustavom gospodarenja otpadom i rasvjetom prilagođenom smanjenju svjetlosnog onečišćenja.

(Z5) Zaštitna zelena površina

- Površine se uređuju kao negradive zelene površine s autohtonim biljnim vrstama i drugim elementima izvornog krajobraza.
- Dopušteno je uređenje pješačkih staza, postavljanje urbane opreme, zaštitnih i infrastrukturnih elemenata te manjih infrastrukturnih građevina u funkciji osnovne namjene.

Kolno-pješačka površina

- Kolno-pješačka površina uz obalu namijenjena je kretanju pješaka, rekreaciji i boravku na otvorenom.
- Dopušteno je postavljanje urbane opreme poput klupa, informativnih ploča, javne rasvjete i hortikulturnog uređenja.
- Minimalna širina pješačke staze iznosi 3,0 m.
- Zabranjeni su zahvati koji bi mogli negativno utjecati na prirodne vrijednosti obalnog područja.

(IS7) Površina infrastrukture - energetski sustav

- Unutar površine oznake IS7 planirana je izgradnja nove transformatorske stanice, određena je na k.č. br. 5549 k.o. Cesarica Nova, sukladno kartografskom prikazu energetskog sustava.
- Za smještaj transformatorske stanice osigurana je građevna čestica dimenzija 7,0 × 7,0 m.
- Omogućen je neposredan kolni pristup radi održavanja i upravljanja postrojenjem preko k.č. br. 5550 k.o. Cesarica Nova.



(IS1) Površina infrastrukture - cestovni promet državnog značaja i (IS) Prometna površina

- Unutar obuhvata Plana planiraju se prometne površine koje obuhvaćaju kolne i pješačke površine, javnu rasvjetu te podzemno položenu komunalnu infrastrukturu.
- Pristup zoni osigurava se s postojeće javne prometne mreže, odnosno državne ceste D8, putem planiranog prometnog priključka.
- U ulaznom dijelu zone planira se glavna kolna prometnica širine 6,0 m koja omogućuje pristup sadržajima unutar obuhvata.
- Unutar koridora prometnica planira se smještaj komunalne infrastrukture (vodoopskrba, odvodnja, elektroenergetska i elektronička komunikacijska mreža te javna rasvjeta).

(Pp) Parkirališna površina

- Parkirališta unutar obuhvata Plana namijenjena su korisnicima i gostima kampa Gaj.
- Uz glavni ulaz potrebno je osigurati parkirališne površine za goste na čekanju prijema te za posjetitelje koji koriste sadržaje kampa bez noćenja.
- Potrebno je osigurati parkirališna mjesta za automobile, bicikle, mopede i motocikle.
- Minimalni normativ iznosi 1 parkirališno mjesto po smještajnoj jedinici te 1 parkirališno mjesto na 2 zaposlena radnika.
- Najmanje 5% ukupnog broja parkirališnih mjesta potrebno je osigurati za osobe s invaliditetom i smanjenom pokretljivošću.

Kolno-pješačka površina

- Kolno-pješačka površina uz obalu namijenjena je kretanju pješaka, rekreaciji i boravku na otvorenom.
- Dopušteno je postavljanje urbane opreme, informativnih ploča, javne rasvjete i uređenje zelenih površina.
- Minimalna širina pješačke staze iznosi 3,0 m, uz osiguranje pristupačnosti osobama smanjene pokretljivosti.



Infrastrukturna opremljenost

Vodoopskrba

Spoj i priključak

- Spajanje na javnu mrežu van obuhvata (vodosprema i magistralni cjevovod).
- Do izgradnje mreže: privremeno iz vlastitih izvora.

Tehnički parametri

- Cijevi minimalnog profila Ø 110 mm (prstenasta izvedba).
- Osigurane sanitarne i protupožarne potrebe.

Položaj i zaštita

- Polaganje u koridor prometnica (prvenstveno ispod nogostupa).
- 5,0 m obostrani zaštitni pojas magistralnog cjevovoda.

Odvodnja otpadnih voda

Prijelazna rješenja i zaštita obale:

Do izgradnje javnog sustava, odvodnja u kampu (zona T3) rješava se biopročišćivačima ili vodonepropusnim jamama. U obalnom pojasu (zona R7) dopuštena je isključivo izvedba nepropusnih sabirnih jama bez preljeva i ispusta radi zaštite kakvoće mora za kupanje.

Zbrinjavanje oborinskih voda:

Oborinske vode s prometnica i parkirališta prikupljaju se slivnicima, pročišćavaju u separatorima ulja i masti te upuštaju u tlo putem upojnih bunara. Neonečišćene vode s krovova i staza decentralizirano procjeđuju se izravno u tlo.

Obvezni predtretman:

Ugostiteljski i turistički objekti dužni su osigurati predtretman otpadnih voda iz kuhinja ugradnjom mastolova. Zabranjeno je spajanje oborinskih voda u sanitarnu mrežu te uporaba metalnih krovnih elemenata koji onečišćuju oborinske vode.



Elektroopskrba

Koncepcija napajanja i razvoj mreže:

Opskrba električnom energijom planira se preko novoplaniranog transformatorskog postrojenja (TS) u suradnji s HEP-ODS-om, pri čemu grafički prikaz predstavlja načelnu smjernicu te je u fazi projektiranja dopuštena primjena prostorno i ekonomski povoljnijih rješenja.

Tehnički uvjeti i zaštitni koridori:

Podzemni kabeli polažu se prvenstveno ispod zelenih površina i nogostupa na dubini od minimalno 0,80 m. Za sve vodove utvrđuje se obostrani zaštitni pojas širine 5,0 m, dok se za trafostanice osigurava kolni pristup minimalne širine 3,0 m.

Obnovljivi izvori energije (OIE):

Plan potiče energetsku učinkovitost te na svim smještajnim i pratećim objektima dozvoljava ugradnju solarnih kolektora, fotonaponskih panela te dizalica topline za potrebe grijanja, hlađenja, pripreme tople vode i vlastite proizvodnje struje.



Slika: print screen ePlanovi editor kartografski prikaz 3.2.3. Područje posebnih ograničenja

Zaštićeni dijelovi prirode i Ekološka mreža (Natura 2000)

Cijelo područje planiranog zahvata nalazi se unutar zaštićenog područja Park prirode Velebit.

Lokacija obuhvaća priobalni pojas uz more i kopneni dio prekriven niskom šumskom vegetacijom i mediteranskom makijom.

Područje je u zoni dodira prirodnih i djelomično ljudskim djelovanjem izmijenjenih prostora te ima izravan pristup državnoj cesti D8 (Jadranska magistrala) i nalazi se neposredno uz more.

Zahvat se nalazi unutar područja ekološke mreže Natura 2000:

- HR1000022 Velebit
- HR5000022 Park prirode Velebit

U radijusu od 10 km nalazi se još 10 područja ekološke mreže, što dodatno povećava važnost zaštite prirode.

Svi planirani zahvati moraju biti usklađeni s ciljevima očuvanja prirode te je potrebno provesti ocjenu prihvatljivosti za ekološku mrežu kako bi se utvrdilo hoće li zahvat negativno utjecati na zaštićene vrste, staništa ili vrijednosti područja.

Zbog položaja unutar Parka prirode Velebit i područja Natura 2000, riječ je o ekološki vrlo osjetljivom prostoru u kojem su moguća dodatna ograničenja gradnje i drugih zahvata te je obvezna procjena njihova utjecaja na prirodu.



Slika: print screen ePlanovi editor kartografski prikaz 3.1.. Zaštićeni dijelovi prirode

Načelni koncept uređenja plaže

SADRŽAJI

UGOSTITELJSKI OBJEKTI

- fast food
- pekarnica
- caffe bar

unutar jednog manjeg montažnog objekta

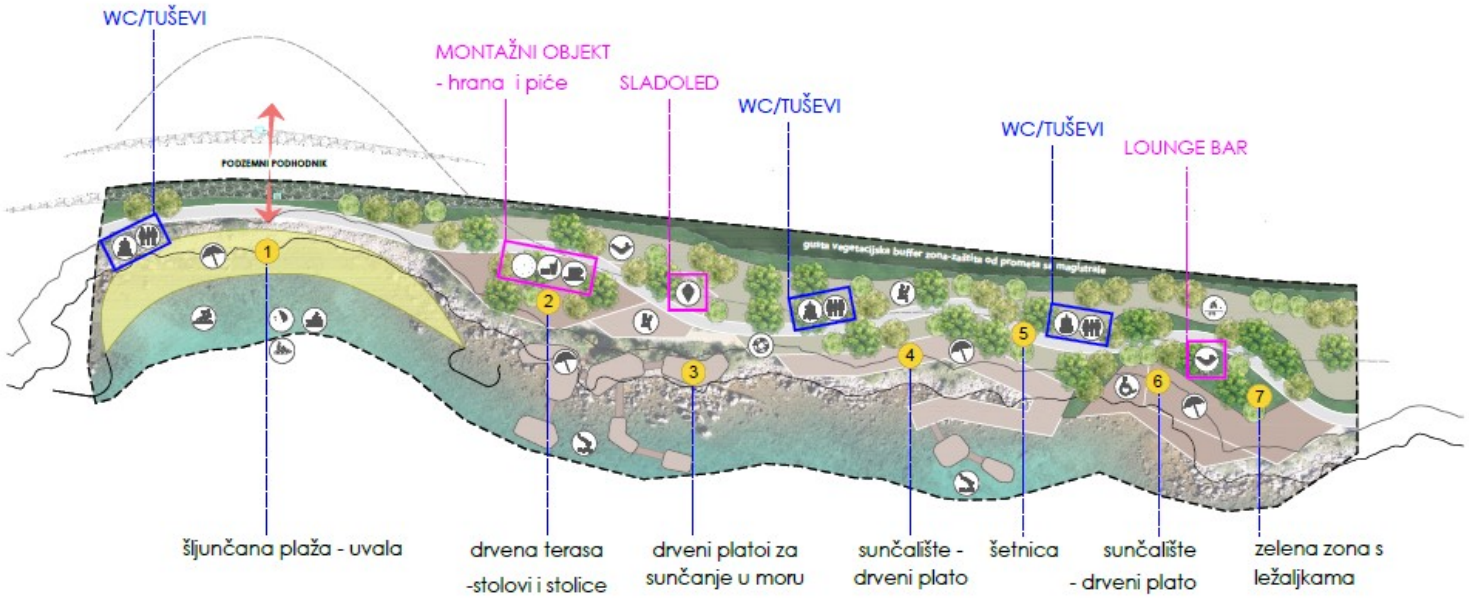
- lounge bar
- slastičarnica

VODENI SPORTOVI

- plivanje, vaterpolo
- jedrenje
- kajak/pedalina
- jet ski

OSTALI SADRŽAJI

- plaža (sunčalište, kupalište)
- sanitarije
  kabine za presvlačenje
- tuševi na plaži
- klupa / sjedenje
- pristup za osobe smanjene pokretljivosti
- masaža
- spasioci



2 Primjeri montažnog objekta s hranom i pićem (pekara, fast food, sladoled, kafić...) uz dvene platoe tj. terasu



4 Primjer sunčališta na drvenim platformama s ležaljkama



Plaža je oblikovana s ciljem očuvanja postojeće prirodne konfiguracije terena i izbjegavanja agresivnih zahvata u prostor. Sunčališta su organizirana na drvenim platformama i platoima izvedenima iznad terena i u moru, čime se minimalizira intervencija u obalni pojas. Unutar obuhvata nalazi se i postojeća šljunčana uvala koju je planirano djelomično nasipati radi formiranja manje uređene plaže.

Ugostiteljski sadržaji raspoređeni su diskretno i funkcionalno: u središnjem dijelu smješten je glavni objekt s terasom na drvenim platoima za posluživanje hrane i pića; na izdvojenom drvenom platou predviđena je manja kućica za sladoled; dok je na krajnjem desnom rubu obuhvata planiran manji lounge bar integriran u zelenu oazu s ležaljkama. Cjelokupno rješenje koncipirano je u duhu eko-plaže, s naglaskom na prirodne materijale, minimalne intervencije i očuvanje ambijentalnih vrijednosti prostora.

7 Primjeri montažnog lounge bara u ozelenjenom dijelu plaže sa ležaljkama



1 Primjer šljunčane plaže - uvale



3 Primjer drvenih platoa za sunčanje u moru



Načelni prostorni prikaz koncepta uređenja plaže sa šetnicom i sunčalištem



HVALA NA PAŽNJI!

ZONA