

IDEJNO RJEŠENJE KAMPA GAJ

Ožujak, 2026.

ZONA

NARUČITELJ:	**BK PROJEKT d.o.o.** Slatinska ulica 4, 10360 Sesvete
STRUČNI IZRAĐIVAČ:	**Zona sto d.o.o.**
Direktor:	mr.sc. Ninoslav Dusper, dipl.ing.arh.
Odgovorna voditeljica:	Tamara Mihinjač Pleše, dipl.ing.arh., ovlaštena
Stručni tim:	Tamara Mihinjač Pleše, dipl.ing.arh. Daniela Nagradić, mag.ing.prosp.arh. Ilma Begović, dipl.ing.arh. Karlo Ivančić, mag.ing.arh. i urb.

SADRŽAJ:

UVOD

1.ANALIZA TRENUTNOG STANJA NA TERENU

- OPĆI DOJAM I KARAKTER PROSTORA
- PROSTUP I PROMET
- OBALNI DIO-PLAŽA
- VEGETACIJA I PRIRODNI AMBIJENT
- VIZUALNI IDENTITET I DOŽIVLJAJ PROSTORA

2. OPIS IDEJNOG RJEŠENJA

3. IDEJNO RJEŠENJE M 1:250

4.VIZUALIZACIJE

5. ANALIZA ZAKONSKOG OKVIRA I PLANSKIH SMJERNICA

UVOD

Kamp Gaj zamišljen je kao prostor koji na suvremen način spaja luksuz, prirodu i održivost. Osnovni arhitektonski koncept temelji se na očuvanju prirodnog reljefa, zadržavanju postojeće vrijedne vegetacije i ugradnji novih sadržaja u krajobraz bez narušavanja njegove izvorne morfologije i vizualne ravnoteže.

Teren je oblikovan terasasto, što omogućuje optimalnu orijentaciju svih smještajnih jedinica prema moru te stvaranje sekvenci prostora koji se otvaraju u vizurama, ali ostaju međusobno intimno odvojeni.

Arhitektonska rješenja unutar kampa većinom se planiraju na principu gradnje prirodnim materijalima kao što su drvo, kamen i kompozitni materijali neutralnih tonova koji se uklapaju u okoliš i ne dominiraju njime, nego ga naglašavaju.

Organizacija kampa definira jasno zoniranje:

- mirna smještajna zona,
- aktivni rekreacijski pojas uz magistralu,
- prirodno oblikovan obalni dio,

čime se postiže dinamična, ali skladna prostorna hijerarhija. Svaka zona povezana je mrežom pješačkih staza koje prate konfiguraciju terena.

Posebna pažnja posvećena je krajobraznom oblikovanju, koje koristi autohtonu mediteransku i velebitsku floru, prirodne materijale i minimalne intervencije u tlo. Cilj je zadržati autentičnost prostora i istaknuti prirodne vrijednosti. Takav pristup omogućuje stvaranje prepoznatljivog identiteta luksuznog eko kampa, koji na održiv i suvremen način interpretira krajolik primorskog Velebita te postaje primjer kvalitetnog suživota arhitekture i prirode.

ANALIZA TRENUTNOG STANJA NA TERENU

OPĆI DOJAM I KARAKTER PROSTORA

Područje planiranog kampa Gaj nalazi se unutar izrazito vrijednog prirodnog i krajobraznog okruženja koje obilježava prijelaz između obalnog i planinskog dijela Velebita. Riječ je o prostoru visokog vizualnog identiteta i očuvanih prirodnih značajki, smještenom uz Jadransku magistralu koja ujedno predstavlja jasnu prostornu granicu između obalnog pojasa i višeg, brdovitog zaleđa predviđenog za smještajne i rekreacijske sadržaje.

Reljef je u osnovi krški, umjereno nagnut prema moru, s izraženom morfologijom koju čine kamenite zaravni, niže depresije i prirodne terase pogodne za terasasto pozicioniranje kamp jedinica. Teren se blago uzdiže od obale prema podnožju planine, uz nagibe od približno 10 do 20 %, čime se omogućuje kontinuiran vizualni kontakt s morem i otocima. Geomorfološki elementi poput stijena, škrapa i niskih kamenitih formacija daju prostoru autentičan karakter primorskog krša te doprinose njegovoj prepoznatljivosti i prirodnoj teksturi.

Vegetacijski pokrov čini kombinacija autohtone mediteranske i submediteranske flore. U nižem pojasu, uz magistralu i prema moru, prevladava niže mediteransko raslinje (makija, šmrika, planika, crnika), dok u višim dijelovima dominiraju nasadi crnog bora i mješovita šumska vegetacija koja formira kompaktnu zelenu jezgru (osobito unutar katastarskih čestica 5552 i 5553/4). Vegetacija ima višestruku ulogu: osim krajobrazne i vizualne, ona pridonosi mikroklimatskoj ugodnosti, pruža zaštitu od vjetra i stvara prirodne zone sjene pogodne za rekreaciju i boravak.





Pogled iz zraka na predmetnu lokaciju

Vizualni identitet prostora definiran je snažnim kontrastom između tamnozelenih šumskih masa, sivih kamenih formacija i plavetnila mora. U vizurama dominiraju dvije osnovne kompozicijske osi: horizontalna linija obale i vertikalna struktura planinskog zaleđa što stvara dojmljiv pejzažni okvir. Iz gotovo svake točke terena otvara se široka panorama prema moru i otoku Pagu, čime prostor dobiva izuzetnu estetsku i ambijentalnu vrijednost.

Magistralna cesta čini prirodnu razdjelnicu prostora na dvije funkcionalne cjeline. Južni, obalni pojas zadržava rekreacijski i krajobrazni karakter s mogućnošću uređenja manjih prirodnih plažnih segmenata i šetnica uz obalu, dok sjeverni, viši dio iznad ceste posjeduje potencijal za smještajne i rekreacijske sadržaje planiranog kampa.

Postojeći pristupni putevi i terenske staze već omogućuju pješačku i tehničku dostupnost cijelog područja bez potrebe za značajnijim zahvatima u reljef.

Ukupno gledano, prostor kampa Gaj odlikuje se visokom razinom prirodne očuvanosti, vizualne skladnosti i ambijentalne prepoznatljivosti. Njegov krajobrazni karakter može se definirati kao autentičan primjer spoja planinskog i obalnog krajolika koji spaja elemente primorskog krša i mediteranske vegetacije u jedinstvenu pejzažnu cjelinu. Ove kvalitete predstavljaju temelj za oblikovanje budućeg kampa i rekreacijske zone prema načelima održivog korištenja, očuvanja prirodnog ambijenta i minimalnih vizualnih intervencija u postojeću morfologiju terena.

PRISTUP I PROMET

Magistralna cesta čini jasno izraženu prostornu i funkcionalnu granicu između dviju osnovnih prostornih cjelina – donje, obalne zone koja će se urediti kao plaža za korisnike kampa te gornje zone predviđene za rekreacijske sadržaje i smještajne jedinice kampa. Istovremeno, ona predstavlja i glavnu prometnu os koja omogućuje primarni pristup predmetnoj lokaciji.

Vegetacijski pojas uz magistralu djeluje kao prirodna zaštita od buke i vizualno ublažava prijelaz između kamp zone i javne prometnice. Međutim, radi postizanja optimalnog zaštitnog i estetskog učinka, potrebno je planirati dodatno pojačanje zelenog pojasa sadnjom gustih autohtonih vrsta koje će stvoriti učinkovitiju vizualnu i zvučnu barijeru prema prometnici.

Pored magistrale evidentirani su „prošireni dijelovi kolnika“ tj. postojeće šljunčane površine koje pružaju mogućnost formiranja servisnih i kontrolnih sadržaja bez potrebe za značajnijim zahvatima u postojeću prometnicu. Na tim lokacijama moguće je predvidjeti:

- ulazno-izlaznu točku kampa s kontrolnim punktom i recepcijom,
- manje parkirališne površine za kratkotrajno zadržavanje (check-in zona),
- servisni punkt s info točkom, spremištem ili punionicom za električne bicikle i skutere.

S obzirom na činjenicu da magistrala fizički odvaja smještajni dio kampa od obalne zone, potrebno je osigurati siguran i neometan pješački prijelaz.

U središnjem dijelu obuhvata terenske konfiguracije omogućuju formiranje podhodnika kao prostorno i vizualno diskretnijeg rješenja koje bi povezivalo pješačku mrežu gornje zone s plažom.

Alternativno, ukoliko se tehnički uvjeti (visina nasipa, razina podzemnih voda i nagib) pokažu nepovoljnima za izvedbu podhodnika, može se razmotriti mogućnost nadhodnika (pješačke pasarele) lagane čelične ili drvene konstrukcije, oblikovane u skladu s krajobraznim okruženjem.

Oba rješenja trebaju omogućiti:

- siguran i neometan pješački prijelaz bez utjecaja na prometnu protočnost magistrale,
- vizualnu nenametljivost i uklapanje u prirodni okoliš,
- mogućnost integracije s pješačkim stazama koje se planiraju unutar kampa i duž obalne zone.



Prikaz dijela lokacije gdje je moguće izvesti podhodnik

Na ovaj način osigurava se funkcionalna povezanost između smještajnih jedinica i plažnih sadržaja uz zadržavanje kontinuiteta prirodnog krajolika i minimalne intervencije u postojeću topografiju.

OBALNI DIO - PLAŽA

Obalni pojas ispod magistrale karakterizira prirodna, neuređena kamena obala s većim kamenim blokovima i uskim pojasom priobalnog raslinja. Uz obalu prolazi postojeća makadamska staza, lungomare, koja omogućava pristup moru i vizualno povezuje prostor kampa s morskom obalom. U krajnjem istočnom dijelu je između ceste i mora izveden kameni potporni zid koji stabilizira teren, dok je sama obala u prirodnoj zavjetrini i idealna za oblikovanje nasipane plaže te plaže s drvenim platformama kao pristupom k moru.



Prikaz istočnog obalnog dijela magistrale s potpornim zidom uz lungomare i more

Prostor ima izrazite krajobrazne kvalitete kao što su pogled prema otoku Pagu i otvorenom moru, te visoku razinu prirodnosti i mirnoće, što ga čini pogodnim za oblikovanje manje, mirne plažne zone u funkciji luksuznog kampa.

PRIJEDLOG UREĐENJA OBALE

Uređenje plažnog dijela preporučuje se provesti uz očuvanje prirodnog karaktera terena, bez značajnijih građevinskih zahvata.

Preporučene mjere:

- formirati prirodnu šetnicu uz obalu (izmjesitit i urediti postojeću makadamsku stazu, stabilizirati površinu i omogućiti lagani pristup moru),
- u manjim uvalama moguće je formirati intimne sunčališne zone (drvene platforme na stijenama ili prirodnim platoima),
- dodati diskretnu rasvjetu i klupe od prirodnih materijala (drvo, kamen),
- postaviti minimalnu pontonsku konstrukciju za pristup moru (plutajuća drvena platforma ili stepenasti silaz),
- očuvati postojeću vegetaciju i dopuniti je autohtonim mediteranskim vrstama (smilje, kadulja, brnistra) radi vizualne barijere prema magistreli i zaštite od erozije.



Prikaz obalnog dijela na predmetoj lokaciji na istočnoj strani

- *idealno za formiranje male i intimne nasipane plaže koja se nalazi u prirodnoj zavjetrini*

Takvo uređenje zadržava ekološki identitet i prirodnu estetiku lokacije, uz stvaranje visokokvalitetnog sadržaja za korisnike kampa.



Prikaz dijela plaže gdje je moguće formirati nasipanu plažu





Prikaz dijela plaže koji je idealan oblikovati putem različitih drvenih platoa i platformi

Oblikovanje plaže moguće je postići kombinacijom nasipavanja i drvenim platformama i platoima koji će se uklopiti u postojeći reljef.

Na stabilnim kamenitim dijelovima obale planira se postavljanje drvenih platoa i sunčališta izvedenih na laganoj potkonstrukciji bez trajnog betoniranja, dok bi se u spomenutoj zavjetrinskoj uvali formirala mala šljunčana plaža nasipavanjem prirodnog frakcijskog šljunka.

Uz rubove plaže moguće je izvesti diskretne drvene pristupe i stepenaste silaze u more.

Cjelokupno uređenje temelji se na reverzibilnim, ekološki prihvatljivim rješenjima (drvo, kamen, šljunak), uz očuvanje prirodnog izgleda obale i stvaranje skladnog, luksuznog ambijenta u skladu s konceptom planiranog kampa.

VEGETACIJA I PRIRODNI AMBIJENT

Prostor karakterizira raznolika autohtona vegetacija s postupnim prijelazom od niskog mediteranskog raslinja uz obalu (makija, šmrika, planika, crnika) prema gušćim nasadima crnog bora i mješovite šume u višoj zoni iznad magistrale. Takva struktura vegetacije osigurava mikroklimatsku ugodnost, prirodnu zaštitu od vjetra i sunca te vizualno uklapanje planiranih sadržaja u okoliš, stvarajući uravnotežen i skladan mediteranski ambijent pogodan za boravak i rekreaciju.

Fotografije prikazuju prirodni ambijent buduće lokacije kampa Gaj, koji se odlikuje izraženim mediteranskim karakterom i očuvanim prirodnim krajolikom.



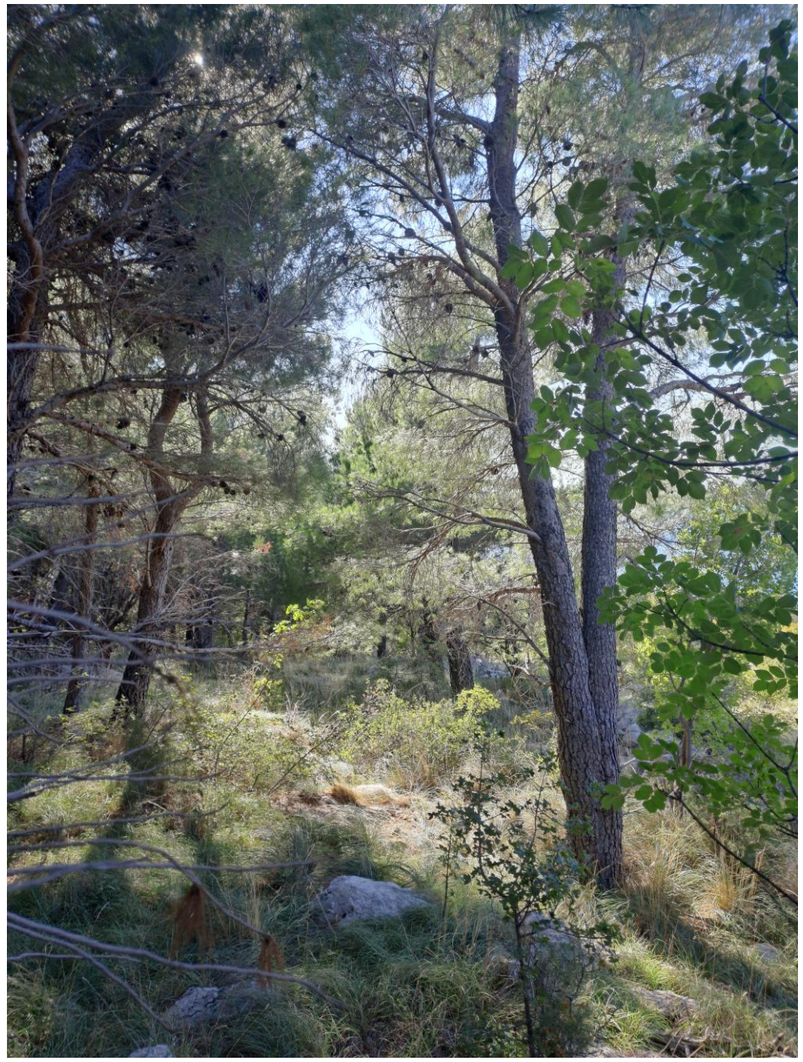
Vidljivo je pretežno šumsko područje s dominacijom autohtonih borova (pretežno crni bor i alepski bor), niskog mediteranskog raslinja i travnatih površina s pojedinačnim kamenim izbočenjima, što upućuje na tipičan krški reljef.

Dijelove koji sadrže visoka stabla smatraju se visokovrijednima i potrebno ih je u što većoj mjeri zadržati i uklopiti u planirani kamp.

Prostor ima blagi nagib terena, dobar stupanj zasjenjenosti i ugodnu mikroklimu, što ga čini izuzetno pogodnim za oblikovanje kampa s naglaskom na očuvanje prirodne vegetacije i minimalne intervencije u prostor.

Vegetacija stvara dojam intime i prirodne izoliranosti, dok prisutnost svjetlosnih prodora kroz krošnje daje prostoru mekanu svjetlosnu dinamiku i osjećaj mirnog, opuštajućeg boravka u prirodi.

Ukupni dojam lokacije može se opisati kao vizualno skladan prostor s izraženim potencijalom za razvoj luksuznog ekološkog kampa koji se temelji na spoju prirodnog okruženja i održivog turizma.





Prikaz klasične krške vegetacije – pretežito nisko raslinje.



Prikaz postojećem makadamskog puta koji vodi do najviše točke planiranog kampa.



Pogled sa najviše točke planiranog kampa prema obali i moru.



Prikaz vegetacijskog pokrova u najvišem dijelu kampa – prevladava niska do srednje visoka vegetacija.



Prikaz vegetacije kao tampon zona između magistrale i obale – potrebno zasaditi višu vegetaciju kao vizualnu i zvučnu barijeru.



Prikaz vegetacije uz postojeći lungomare. Potrebno je zadržati visoku vegetaciju u što većoj mjeri gdje god je to moguće.





Prikaz vegetacije uz lungomare na dijelu mogućeg pothodnika i samu plažu





VIZUALNI IDENTITET I DOŽIVLJAJ PROSTORA

Prostor planiranog kampa odlikuje se izraženim vizualnim identitetom i iznimnim ambijentalnim kvalitetama. S gotovo svake točke terena pružaju se široke vizure prema moru i otoku Pagu, dok se u zaleđu zadržava neprekinuta vizualna povezanost s padinama Velebita. Cjelokupan doživljaj prostora temelji se na kontrastu prirodnih elemenata kao što su zelenila šume, sivih kamenih formacija i modrine mora koji zajedno stvaraju prepoznatljiv krajobrazni okvir "primorskog Velebita".



Planirani smještajni kapaciteti bit će raspoređeni terasasto, prateći prirodnu konfiguraciju terena, čime će svaka smještajna jedinica imati izravan pogled prema moru i maksimalnu vizualnu integraciju s krajolikom. Takav raspored omogućuje očuvanje prirodnih vizura te stvara skladan prostorni ritam koji doprinosi mirnom, intimnom i prirodnom ugođaju prostora.

Ukupni ambijent djeluje izdvojeno i autentično, što prostoru daje visoku krajobraznu i estetsku vrijednost, idealnu za razvoj **luksuznog eko kampa** u skladu s prirodnim okruženjem.





OPIS IDEJNOG RJEŠENJA

1. POLAZIŠTA

Planirana zona kampa Gaj smještena je unutar T3 turističke zone površine približno 4 ha, na prostoru izuzetnih prirodnih i krajobraznih vrijednosti koji povezuje obalni pojas i podnožje Velebita. Osnovna koncepcijska ideja temelji se na stvaranju luksuznog eko kampa koji poštuje postojeću konfiguraciju terena, vegetacijski okvir i vizualni identitet prostora, uz minimalne zahvate u prirodni reljef.

Naglasak je na održivom turizmu, prostornoj skladnosti i individualnom doživljaju prirode, uz visoki standard udobnosti i diskretan luksuz.

2. ORGANIZACIJA PROSTORA I ZONIRANJE

Prostor kampa podijeljen je u tri osnovne funkcionalne cjeline, koje se prirodno nadovezuju jedna na drugu prateći nagib terena i prostorne karakteristike:

a) Obalna zona (plaža i rekreacija)

Obalni pojas, smješten ispod magistrale, planira se urediti kao mirna rekreacijska zona s manjim plažnim segmentima i drvenim platformama za sunčanje i boravak uz more. U zavjetrinskom dijelu uvale formirala bi se mala šljunčana plaža s prirodnim pristupom moru, dok bi drvene terase i staze omogućile boravak uz obalu bez narušavanja prirodne obale. Ova zona oblikovana je kao prostor opuštanja, šetnje i rekreacije u neposrednom kontaktu s morem.

b) Središnja zona (servisni i ulazni dio kampa)

Magistrala predstavlja razdjelnicu između obalne i smještajne zone, ali ujedno i primarni pristup kampu. Uz postojeća proširenja kolnika planirana je ulazno-servisna zona s recepcijom, kontrolnim punktom, parkiralištem za kratkotrajni boravak (check-in), info točkom i manjim tehničkim prostorima.

Za povezivanje s donjom obalnom zonom predviđena je izgradnja pješačkog podhodnika (ili alternativno nadhodnika) koji bi omogućio siguran i neometan pristup plaži bez prekida prometnog toka.

Ova zona ujedno služi kao središnji funkcionalni čvor kampa, gdje se nalaze osnovni servisni sadržaji i spajaju unutarnje komunikacije.

c) Gornja zona (smještajne jedinice i parcele)

Glavni dio kampa smješten je na povišenom terenu iznad magistrale, u prirodnom okruženju koje kombinira borovu šumu i otvorene vizure prema moru i otoku Pagu.

Teren se blago spušta prema obali, što omogućuje terasasto oblikovanje smještajnih jedinica u skladu s prirodnim nagibom, bez potrebe za značajnim zemljanim zahvatima. Takav pristup osigurava da svaka jedinica ima izravan pogled na more, osjećaj privatnosti i prirodnu zasjenjenost, uz maksimalno očuvanje postojećeg vrijednog visokog zelenila.

Smještajni kapacitet planira se kao uravnotežena kombinacija različitih tipologija koje zajedno čine luksuzni, ali prirodni koncept:

Standardne kućice postavljene na laganim potkonstrukcijama, s vlastitom terasom i vanjskim prostorom za odmor. Smještene su u najvišoj točki kampa spuštajući se niz teren prema dolje.

Mobilne jedinice i glamping šatori pozicioniraju se u središnjem dijelu zone, bliže servisnim sadržajima, uz pažljivo krajobrazno uklapanje i vizualno odvajanje vegetacijom.

Kamp parcele namijenjene su gostima koji preferiraju autentičniji oblik boravka u prirodi (šatori, manji kamperi), smještene uz rekreacijsku zonu kampa, blizu restorana i recepcije radi lakšeg pristupa.

Unutar smještajne zone planira se sustav pješačkih i servisnih staza izvedenih od šljunka i drvenih elemenata koji prate prirodne konture terena te povezuju sve jedinice s centralnim sadržajima. Cjelokupna organizacija prostora temelji se na načelu prostorne diskrecije i skladne integracije s okolišem, čime se zadržava dojam intimnog, ekološki održivog i vizualno nenametljivog kampa visoke kategorije.

Ukupan kapacitet iznosi 399 kreveta, raspoređenih na oko 133 smještajnih jedinica različitih tipologija i površina (3 kreveta po jedinici).

Prostor za sport i rekreaciju

Uz magistralu se planira sportsko-rekreacijska zona koja čini prijelazni prostor između smještajnih jedinica i obalnog pojasa. Ova zona ima i ulogu aktivnog zelenog pojasa koji istodobno pruža zaštitu od buke, vizualno ublažava granicu prema prometnici te obogaćuje sadržajnu ponudu kampa.

U okviru rekreacijske zone predviđa se formiranje bazenskog kompleksa s pripadajućim sunčalištima, lounge terasama i manjim ugostiteljskim objektom (pool bar, snack zona). Bazeni bi bili izvedeni u kombinaciji glavnog bazena i manjih relaksacijskih cjelina uklopljenih u prirodni teren i okruženih autohtonom vegetacijom.

Uz bazenski plato smještaju se sportski i rekreacijski sadržaji prilagođeni različitim profilima korisnika, a to su višenamjensko sportsko igralište (mali nogomet, odbojka, košarka), outdoor fitness zona s prirodnim elementima (drvo, čelik, konopci), dječje igralište izvedeno u prirodnim materijalima, s edukativnim i interaktivnim elementima itd…

Ova zona zamišljena je kao dnevni centar aktivnosti unutar kampa, gdje se korisnici mogu baviti sportom, opuštati uz bazen ili provoditi vrijeme u hladu vegetacije. Noću, prostor može služiti i za manja društvena događanja, poput projekcija na otvorenom ili glazbenih večeri, uz ambijentalnu rasvjetu i kontroliranu buku.

U krajobraznom smislu, rekreacijsko-sportski pojas oblikuje se terasasto, prateći prirodni nagib terena, s kombinacijom travnatih i popločenih površina, drvenih staza te ozelenjenih tampon zona prema prometnici. Na taj način ostvaruje se glatki prijelaz između mirne smještajne zone i otvorene obale, uz zadržavanje vizualnog sklada i prirodnog karaktera prostora.

2. PROMETNO RJEŠENJE UNUTAR KAMPA

Kolni pristup kampu ostvaren je izravno s državne ceste (magistrale), čime je omogućena jasna i funkcionalna veza s okolinom. Neposredno nakon ulaska u kamp, s desne strane smješteno je centralno parkiralište namijenjeno korisnicima kampa i dnevnim posjetiteljima. Iznad glavnog parkirališta, planirana je zona za parkiranje i distribuciju električnih buggy vozila, dok se daljnjim kretanjem u uzlaznom smjeru pristupa recepciji te kontrolnoj rampi za ulazak u unutarnji prostor kampa.

Unutar kampa uspostavljena je hijerarhija prometnih površina koja razdvaja kolni i pješački promet, uz naglasak na sigurnost, smanjenje buke i očuvanje ambijentalne kvalitete prostora. Kolno-pješačke prometnice vode do zone iznad restorana, gdje se, uslijed konfiguracije terena i potrebe za očuvanjem ugodnog boravišnog ambijenta, ograničava daljnji kolni promet. Od te točke nadalje, pristup smještajnim jedinicama organiziran je putem električnih buggy vozila.

Kolni pristup omogućen je do kamp parcela namijenjenih smještaju kamp prikolica i kampera, u skladu s prostornim mogućnostima i terenskim uvjetima. Ostale smještajne jedinice, uključujući mobilne kućice i glamping šatore, dostupne su isključivo putem sustava internog električnog prijevoza (buggy vozila) i pješačkih komunikacija, čime se dodatno doprinosi kvaliteti boravka i sigurnosti korisnika.

Ovakvim prometnim rješenjem postiže se optimalna ravnoteža između funkcionalnosti, pristupačnosti i očuvanja prirodnog i ambijentalnog karaktera kampa.

3. KRAJOBRAZNO OBLIKOVANJE I MATERIJALI

Uređenje kampa temelji se na očuvanju i dopuni postojećeg vegetacijskog sloja te korištenju prirodnih materijala – drveta, kamena i šljunka.

Smještajne jedinice postavljaju se na lagane potkonstrukcije bez betoniranja, dok su komunikacijske površine izvedene kao šljunčane, drvene ili zemljane staze koje prate postojeće konture terena.

Vegetacijski pojas uz magistralu dodatno će se pojačati sadnjom gustih autohtonih vrsta (bor, smreka, lovor, planika) radi zaštite od buke i vizualnog zaklona.

4. ODRŽIVOST I VIZUALNI IDENTITET

Koncept se temelji na načelima ekološke održivosti, uz primjenu sustava prikupljanja oborinskih voda, solarne rasvjete i energetski učinkovitih instalacija.

Arhitektonska rješenja smještajnih jedinica prilagođena su mediteranskom kontekstu – jednostavne, minimalističke forme s prirodnim tonovima koje se stapaju s okolišem.

Vizualni identitet prostora definira kontrast zelenila, kamena i mora, uz naglašene poglede prema otoku Pagu i mirnu atmosferu odvojenosti od urbanog okruženja.

ZONA ZOO

IDEJNO RJEŠENJE KAMPA GAJ_1:250



LEGENDA

GRANICE

- obuhvat zahvata
- linija obale
- postojeći dalekovod (20kV) - zaštitni koridor 10m
- TS planirana trafostanica

PROMET

- glavne interne prometne površine kompaktnog gornjeg sloja
- sporedne interne prometne površine nekompaktnog gornjeg sloja

SMJEŠTAJNE JEDINICE

- mobilne kućice i glamping, 46 jedinica - **UKUPNO: 138 KREVETA**
- standard kućice, 40 jedinica - **UKUPNO: 120 KREVETA** (površina parcele prosječno 140 m²)
- parcele za kampere, 47 jedinica - UKUPNO: **141 KREVETA** (površina: prosječno 75 i 120-premium s bazenom m²)
- zelene površine i vegetacija u kampu

UKUPNO: 399 KREVETA

- KIG iznosi 0,063 (6,3%) za T3 zonu (4 ha)

SADRŽAJI

- R RECEPCIJA
- P PARKIRALIŠTE
- LJEKARNA
- GLAVNI RESTORAN KAMPA
- T TRGOVINA

UGOSTITELJSKI OBJEKTI

- fast food
- pekarnica
- caffe bar
- lounge bar
- slastičarnica

SPORTOVI NA OTVORENOM

- odbojka na pijesku
- teretana na otvorenom
- vodeni tobogan

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

VIZUALIZACIJE



VIZUALIZACIJE



VIZUALIZACIJE– uži dio uz bazene



VIZUALIZACIJE



VIZUALIZACIJE



VIZUALIZACIJE



VIZUALIZACIJE



VIZUALIZACIJE – uži dio uz plažu



Analiza zakonskog okvira i planskih smjernica za izradu idejnog rješenja kampa “Gaj”

SADRŽAJ:

POGLAVLJE	STR.
1. ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA	1
1.1. Geolokacija	1
1.2. Prometni pristup	1
1.3. Infrastruktura	2
• Vodoopskrba	
• Odvodnja	
• Elektroopskrba	
• Telekomunikacijska mreža	
1.4. Krajobrazne karakteristike – terenska analiza	3
• Prirodno – geografske karakteristike	
• Klimatska obilježja	
• Geološke i geomorfološke značajke	
• Pedološke značajke	
• Vegetacijski pokrov	
• Stabilnost plaže	
1.5. Ekološki značajna područja	3
• Zaštićena područja nacionalne kategorije	
• Ekološka mreža – Natura 2000	
• Seizmičke karakteristike	
2. ANALIZA PROSTORNO–PLANSKE DOKUMENTACIJE I DRUGIH ZAKONSKIH I PODZAKONSKIH AKATA	6
• Prostorni plan Ličko–senjske županije (PPLSŽ)	
• Prostorni plan uređenja Općine Karlobag (PPUO Karlobag)	
• Prostorni plan Ličko–senjske županije – grafički dio plana	10
• Prostorni plan uređenja Općine Karlobag – grafički dio plana	14
• Drugi zakonski i podzakonski akti	21
4. Prikaz postojeće situacije i prijedloga granice obuhvata	24
5. Prijedlog osnovnog zoninga	25

1. ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA

1.1. GEOLOKACIJA

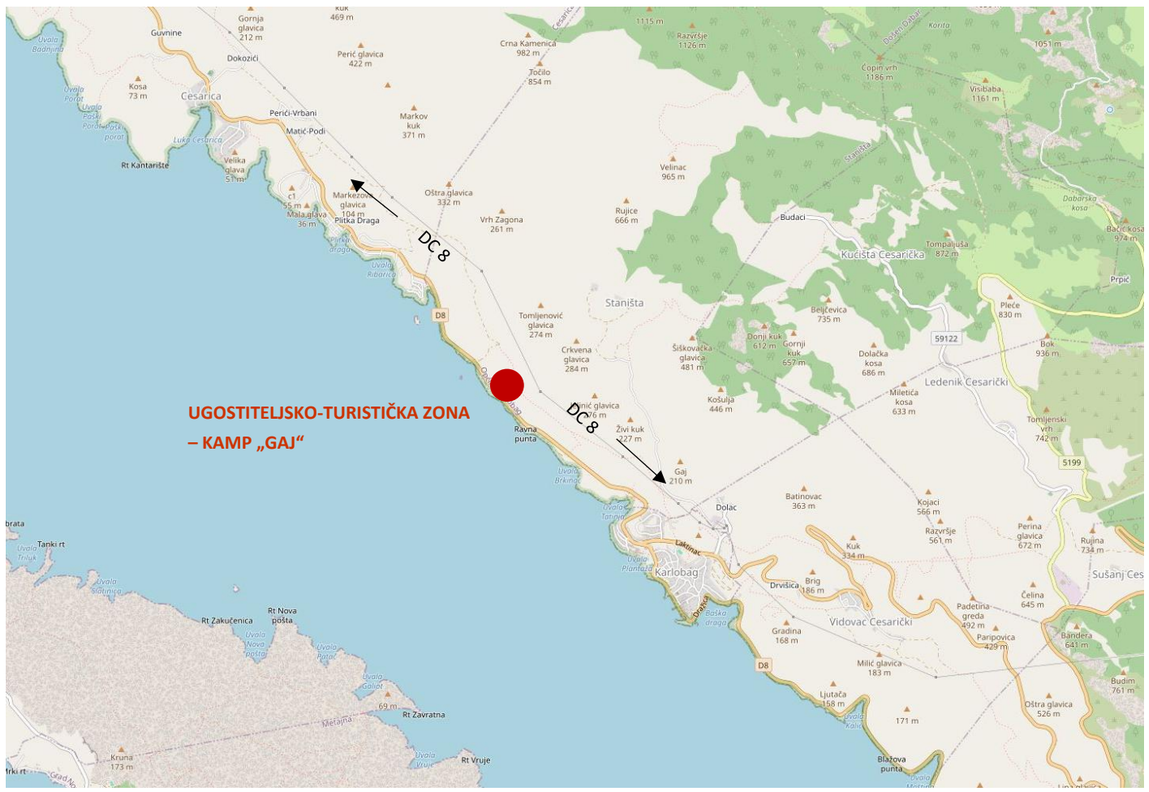
Planirana ugostiteljsko-turistička zona „Gaj“ nalazi se uz Jadransku magistralu (D8) u Ličko-senjskoj županiji i ukupne je površine 4,0 ha. Planirana zona je neizgrađena i nalazi se na području naselja Staništa na lokaciji Crkveni Gaj u Općini Karlobag.
S morske strane, zona „Gaj“ orijentirana je prema Paškom kanalu, s pogledom prema otoku Pagu, koji je najbliži veći otok u smjeru jugozapada. Otok Rab i dio otoka Goli također su vidljivi s određenih dijelova uzvisine u zaleđu lokacije.



Slika 1 - Smještaj u prostoru

1.2. 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.
Unutar predmetne zone i oko nje nalazi se makadamski put te je moguće organizirati unutarnju prometnu mrežu.



Slika 2 - Prometna povezanost lokacije

1.3. INFRASTRUKTURA

VODOOPSKRBA

Na području obuhvata planiranog kampa trenutno ne postoji izgrađena lokalna vodovodna mreža. U neposrednoj blizini nalazi se glavni magistralni vodovodni cjevovod, na koji je moguće ostvariti priključak. U sklopu Urbanističkog plana uređenja predviđa se planiranje interne vodovodne mreže unutar predmetne lokacije, koja će se povezati na navedeni magistralni sustav. Potrebno je definirati točnu lokaciju priključnog mjesta te utvrditi potrebne količine vode za opskrbu planiranih sadržaja, u suradnji s nadležnim komunalnim poduzećem.

ODVODNJA

Za predmetno područje ne postoji izgrađeni sustav odvodnje otpadnih voda pa će biti potrebno predvidjeti kompletan sustav odvodnje otpadnih voda, uključujući razdjelni sustav kojim će se zasebno prikupljati sanitarne i oborinske vode. Planirani sustav treba obuhvatiti lokalnu kanalizacijsku mrežu, crpne stanice te zatvorene spremnike i odgovarajuće uređaje za obradu sanitarnih otpadnih voda, bilo putem sabirnih jama ili manjih bioloških pročistača, u skladu s tehničkim i ekološkim standardima te priključenje na najbliži mogući sustav ili predvidjeti lokalnu obradu otpadnih voda.

ELEKTROOPSKRBA

Kroz područje planirane ugostiteljsko-turističke zone „Gaj“ prolazi elektroenergetski dalekovod (20 kV), što pruža mogućnost priključenja na elektroopskrbnu mrežu u neposrednoj blizini. U okviru idejnog rješenja evidentira se postojeća infrastruktura i potencijal za priključenje zone. Točna lokacija priključne točke, kapacitet mreže te razrada interne elektroenergetske mreže unutar obuhvata definirat će se u postupku izrade Urbanističkog plana uređenja, uz poštivanje zakonski propisanih zaštitnih koridora elektroenergetskih vodova.

TELEKOMUNIKACIJSKA MREŽA

Unutar predmetnog područja ne nalazi se postojeća telekomunikacijska mreža te će PTT opskrbu biti potrebno planirati.

Cijela ugostiteljsko - turistička zona - kamp „Gaj“ **određena PPUO Karlobag** obuhvaća površinu od 4 ha.



Slika 3 - Izvadak iz Informacijskog sustava prostornog uređenja

1.4. KRAJOBRAZNE KARAKTERISTIKE – TERENSKA ANALIZA

PRIRODNO-GEOGRAFSKE KARAKTERISTIKE

Predmetno područje smješteno je uz državnu cestu D8 (Jadranska magistrala), sjeverno od naselja Karlobag, u nenaseljenom i prirodno očuvanom predjelu pri podnožju masiva Velebita. Lokacija je u neposrednoj blizini mora, što omogućuje vizualni i funkcionalni kontakt s obalnim pojasom.

KLIMATSKA OBILJEŽJA

Predmetna lokacija je pod izraženim utjecajem sredozemne klime s elementima planinske klime zbog blizine velebitskog masiva. Klimu karakteriziraju topla i suha ljeta te blage, kišovite zime. Prosječna godišnja temperatura zraka iznosi oko 15 °C, s prosjekom najtoplijeg mjeseca (srpnja) oko 24 °C, dok u najhladnijem mjesecu (siječnju) temperatura rijetko pada ispod 5 °C.
Lokalna specifičnost ovog područja je učestala i snažna bura, osobito u zimskom razdoblju, zbog neposredne blizine Velebita, što utječe na mikroklimu i vegetacijske uvjete. Godišnja količina oborina kreće se oko 1.200 mm, s naglaskom na jesenske i zimske mjesece, dok su ljetni mjeseci uglavnom suhi. Područje ostvaruje preko 2.500 sunčanih sati godišnje, što pogoduje boravku na otvorenom i razvoju turističke namjene poput kampa.

GEOLOŠKE I GEOMORFOLOŠKE ZNAČAJKE

Predmetno područje smješteno je na primorskoj padini Velebita iznad 200 metara nadmorske visine. Reljef je karakteriziran blagim terasastim spuštanjem prema moru, s izraženim suhim jarugama, stjenovitom obalom i strmim padinama iznad lokacije. Teren je tipično krški, izgrađen većinom od vapnenaca i konglomerata, s ogoljenim i šikarom prekrivenim obroncima. U užem području zone Gaj prisutni su blagi nagibi i relativno pristupačan teren pogodan za planiranje kamp zone.

PEDOLOŠKE ZNAČAJKE

Pedološke značajke predmetnog područja odražavaju krški karakter primorskog pojasa Velebita. Prevladavaju vrlo plitka, skeletna tla na karbonatnoj podlozi s izraženom kamenitošću i niskom sposobnošću zadržavanja vode. Zbog vapnenačke osnove i nagiba terena, tla su slabo razvijena i podložna eroziji, što uvjetuje prisutnost niske i otporne vegetacije. Ovakvi su prikladni za rekreacijske i turističke sadržaje u skladu s planiranom T3 zonom. Uski pojas uz more je strma stjenovita obala.

VEGETACIJSKI POKROV

Predmetna lokacija obuhvaća pašnjake prekrivene pretežno prirodnom vegetacijom mediteranskog i submediteranskog karaktera, s dominantnim niskim raslinjem, makijom i šikarom, uz prisutnost pojedinačnih stabala alepskog bora i hrasta crnike. U jugoistočnom i jugozapadnom dijelu vegetacija je izraženija, dok je sjeverni dio prostora pretežno ogoljen i stjenovit. Vegetacija prekriva djelomično erodirane vapnenačke padine te ne predstavlja značajniju prepreku za planiranje zahvata.

STABILNOST PLAŽE

Na stabilnost plaže predmetnog područja, u principu imaju utjecaj morske struje uvjetovane različitim čimbenicima i različitog podrijetla.
Od osobitog značenja su struje izazvane vjetrom i valovima jer one imaju najveću brzinu. Plaža je cijelom duljinom iznimno stjenovita i na dosta mjesta slabije pristupačna te izložena vjetru.

1.5. EKOLOŠKI ZNAČAJNA PODRUČJA

Predmetna lokacija kampa „Gaj“ nalazi se unutar Parka prirode Velebit, najvećeg zaštićenog područja u Hrvatskoj, koji je zbog svojih prirodnih vrijednosti uvršten i u mrežu UNESCO rezervata biosfere. Iako je područje zaštićeno, lokacija zahvata se nalazi u zoni već pod utjecajem čovjeka, uz prometnicu (Jadranska magistrala) i blizu naselja.

Dva dodatna zaštićena područja, Značajni krajobraz Dubrava – Hanzina i Posebni rezervat Šumske vegetacije Dubrava – Hanzina, nalaze se na otoku Pagu (oko 8 km jugozapadno od zone zahvata).

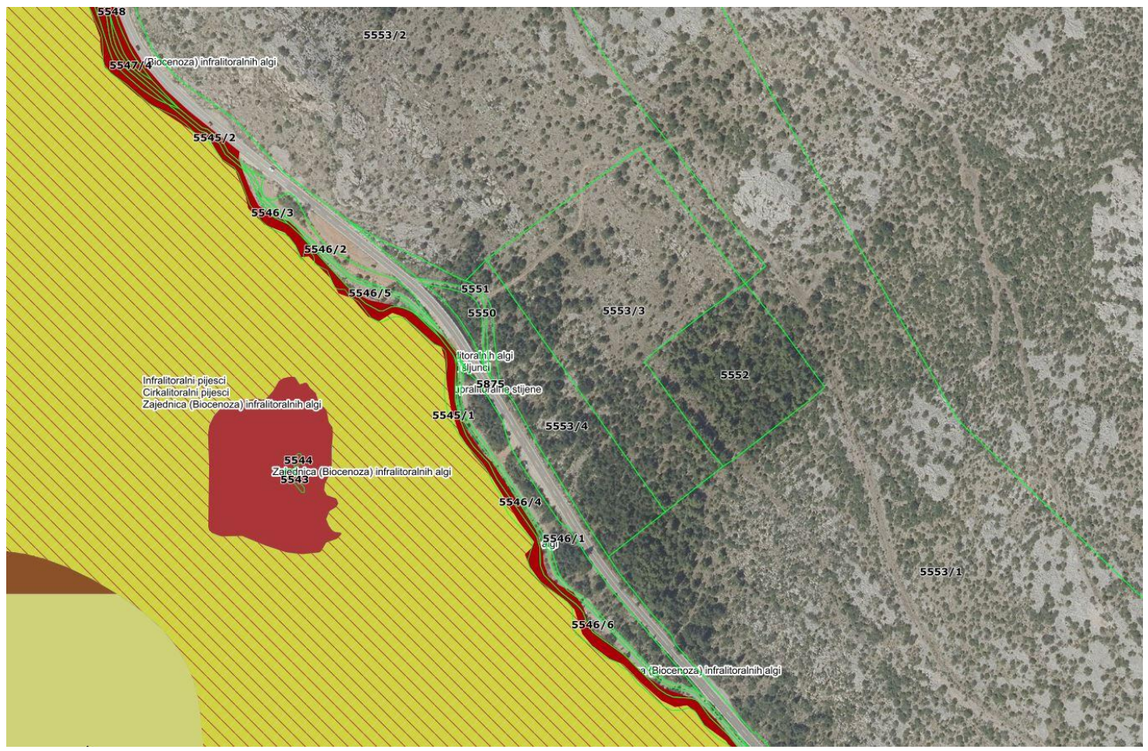
ZAŠTIĆENA PODRUČJA NACIONALNE KATEGORIJE



Slika 4 - Izvadak sa Bioportala_gis_zaštićena područja nacionalne kategorije

Cjelokupna zona planiranog zahvata nalazi se unutar zaštićenog područja nacionalne kategorije Parka prirode Velebit. Zelena podloga na karti označava granice zaštićenog područja, a rubna zona obuhvaća i priobalni pojas te stjenoviti dio uz more.
Obalna linija uključuje i nekoliko manjih priobalnih čestica, dok je kopneni dio karakteriziran niskom šumskom vegetacijom i mediteranskom makijom. Ova lokacija se nalazi u kontaktnom prostoru između prirodnih i djelomično antropogenih utjecaja, s izravnim pristupom Jadranskoj magistrali (D8) i u neposrednoj blizini mora, što zahtijeva dodatnu pažnju u planiranju zahvata.

ZAŠTIĆENA PODRUČJA NACIONALNE KATEGORIJE



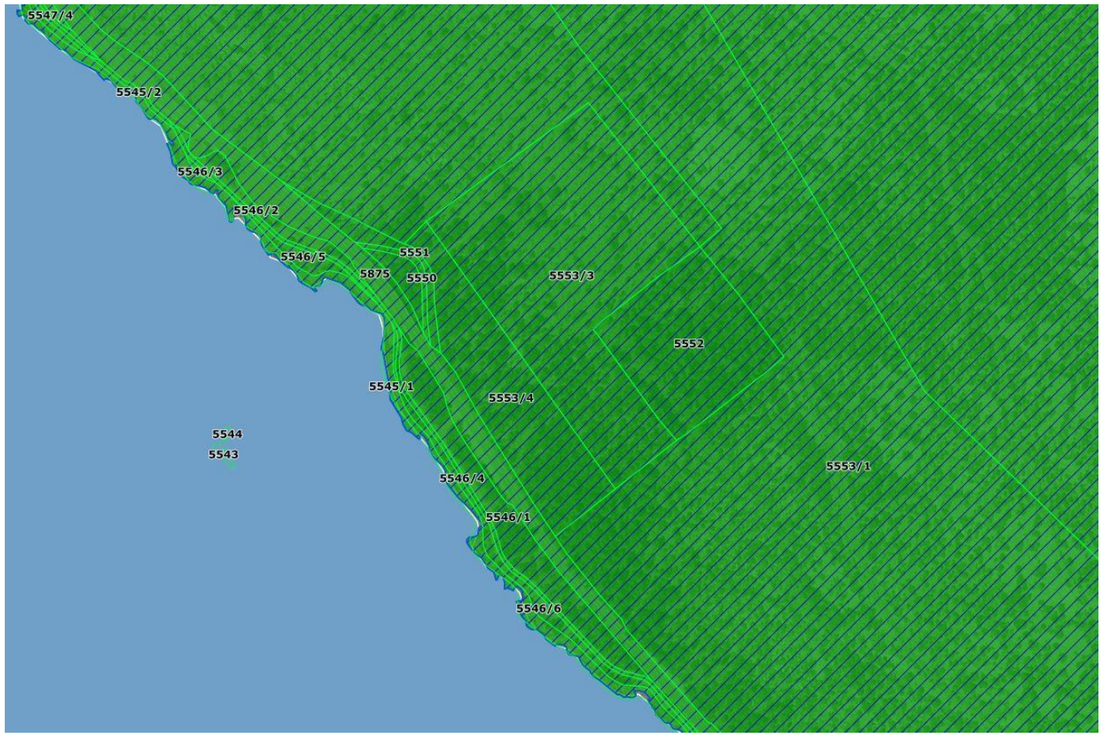
Slika 5 - Izvadak sa Bioportala_gis_karta morskih staništa

Uz obalni pojas predmetne lokacije evidentirana su vrijedna morska staništa, klasificirana prema biocenozama i tipovima morskog dna. Na temelju prikaza, u moru ispred planirane zone nalaze se:

- *Infralitoralni pijesci i cirkalitoralni pijesci,*
- *Zajednice (biocenoze) infralitoralnih algi,*
- *Litoralne algi, šijunci (vrsta morskog bilja) i*
- *Pralitoralne stjenovite zone.*

Posebno je označena zajednica infralitoralnih algi kod čestica 5543 i 5544, što ukazuje na prisutnost osjetljivih podmorskih ekosustava, od značaja za očuvanje biološke raznolikosti.

EKOLOŠKA MREŽA - NATURA 2000



Slika 6 - Izvadak sa Bioportala_gis_Natura 2000

Područja ekološke mreže Europske unije Natura 2000 na prostoru Republike Hrvatske utvrđena su Uredbom o ekološkoj mreži i nadležnostima javnih ustanova za upravljanje područjima ekološke mreže (NN 80/19, 119/23, 87/25). Dijeli se na četiri tipa područja značajna za očuvanje: područja očuvanja značajna za ptice (POP), područja očuvanja značajna za vrste i stanišne tipove (POVS), vjerojatna područja očuvanja značajna za vrste i stanišne tipove (vPOVS) i posebna područja očuvanja značajna za vrste i stanišne tipove (PPOVS).

Planirani zahvat nalazi se na Području očuvanja značajno za ptice (POP) HR1000022 Velebit te na Području očuvanja značajno za vrste i stanišne tipove (POVS) HR5000022 Park prirode Velebit. Unutar šireg područja obuhvata zahvata (10 km) nalazi se 10 područja ekološke mreže. Zbog toga, sve što se od zahvata planira mora biti usklađeno s ciljevima očuvanja prirode i treba proći provjeru (tzv. ocjenu prihvatljivosti) kako bi se utvrdilo može li zahvat narušiti vrijednosti zaštićenog područja, sukladno važećim propisima.

SEIZMIČKE KARAKTERISTIKE

Lokacija planirane turističke zone kampa „Gaj“ nalazi se unutar mediteransko-azijskog seizmičkog pojasa, koji je poznat po umjerenim do povremenim jačim potresima. Iako se radi o seizmički aktivnom području, lokacija ne spada među najaktivnije dijelove tog pojasa. Prema službenoj karti potresnih područja (za povratni period od 95 godina), horizontalno vršno ubrzanje tla za ovo područje iznosi do 0,06 g, što ukazuje na umjerenu seizmičku opasnost.

2. ANALIZA PROSTORNO-PLANSKE DOKUMENTACIJE I DRUGIH ZAKONSKIH I PODZAKONSKIH AKATA

Predmetno područje pokriva sljedeća prostorno-planska dokumentacija:

- Prostorni plan Ličko - senjske županije („Županijski glasnik“ br. 16/02, 17/02 - ispravak, 19/02 - ispravak, 24/02, 3/05, 3/06, 15/06 - pročišćeni tekst, 19/07, 13/10, 22/10 - pročišćeni tekst, 19/11, 4/15, 7/15 - pročišćeni tekst, 6/16, 15/16 - pročišćeni tekst, 9/17- pročišćeni tekst, 29/17 – ispravak i 20/20, 3/21)i
- Prostorni plan uređenja Općine Karlobag

PROSTORNI PLAN LIČKO-SENJSKE ŽUPANIJE – tekstualni dio plana

Članak 43.

Turističke zone kao izdvojeno građevinsko područje izvan naselja, predstavljaju prostore na kojima prevladavaju ugostiteljstvo i turizam, a planiraju se kao zasebna područja odvojeno od naselja.

Ovim Planom određuju se položaj, vrsta, veličina i kapacitet izdvojenih građevinskih područja (izvan naselja) ugostiteljsko-turističke namjene unutar zaštićenog obalnog područja mora sa oznakama ugostiteljsko-turističke namjene T1 (hotel), T2 (turističko naselje), T3 (kamp):

zona	položaj	vrsta	veličina	kapacitet	napomena
GRAD NOVALJA					
1.	Šonjevi Stani – Škvovardara	T1 T3	20,0 ha 1,0 ha	1000 kreveta 150 korisnika	neizgrađeno izgrađeno
2.	Dražica	T3	2,07 ha	250 korisnika	izgrađeno
3.	Dabi - Vidasi	T1/T3	30,0 ha	1500 korisnika	neizgrađeno
4.	Uvala Babe - Mihovilje	T1	40,0 ha	2000 kreveta	neizgrađeno
5.	Vrtić	T1	15,0 ha	750 kreveta	neizgrađeno
6.	Straško	T3 T1	60,0 ha 10,0 ha	8500 korisnika 500 kreveta	izgrađeno neizgrađeno
7.	Boškinac	T1	3,0 ha	250 kreveta	djelomično izgrađeno
8.	Vidalići	T1	16,75 ha	800 kreveta	neizgrađeno
9.	Drljanda	T1	5,0 ha	250 kreveta	neizgrađeno
10.	Ogradice	T3	8,25 ha	800 korisnika	djelomično izgrađeno
GRAD SENJ					
1.	Bunica	T2	2,0 ha	180 korisnika	*djelomično* izgrađeno
2.	Spasovac	T1	1,3 ha	230 kreveta	neizgrađeno
3.	Ujča	T1	0,85 ha	300 kreveta/korisnika	*djelomično* izgrađeno
4.	Kalić	T1, T2	4,28 ha	500 kreveta	djelomično izgrađeno
5.	Jablanova	T1, T2	6,2 ha	380 kreveta	neizgrađeno
6.	Rača	T1, T3	2,5 ha	300 kreveta/korisnika	izgrađeno
7.	Žrnovnica	T1, T2	8,7 ha	570 kreveta	djelomično izgrađeno
8.	Zidine	T1	13,2 ha	1000 kreveta	neizgrađeno
9.	Lukovo-Zala	T2, T3	3,1 ha	100 kreveta	neizgrađeno
10.	Rastovača	T1,T2	3,8 ha	230 kreveta	neizgrađeno
11.	Lomivrat, Javorina	T1, T2	10,0 ha	800 kreveta	neizgrađeno
OPĆINA KARLOBAG					
1.	Paški Porat	T1,T2	17,0 ha	1700 kreveta	neizgrađeno
2.	Gaj	T3	4,0 ha	400 korisnika	neizgrađeno
3.	Karlobag	T3	1,5 ha	150 korisnika	neizgrađeno

Maksimalni kapacitet koji se smije planirati na lokaciji Gaj (sukladno PP LSŽ) je 400 korisnika, a maksimalna površina 4 ha.

PROSTORNI PLAN UREĐENJA OPĆINE KARLOBAG – tekstualni dio plana

II. IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE KARLOBAG

1.2. GRAĐEVINSKA PODRUČJA ZA IZDVOJENE NAMJENE IZVAN NASELJA

Članak 9.

Planom su određena građevinska područja izvan naselja za smještaj specifičnih funkcija, uglavnom gospodarskih, koje namjenom, veličinom i strukturom odudaraju od osnovne namjene i strukture naselja.

Na području Općine određena su građevinska područja za slijedeće izdvojene namjene:

- *gospodarska namjena*
- *sportsko-rekreacijska namjena*
- *posebna namjena*

U građevinskim područjima iz stavka 1. ovog članka mogu se graditi i uređivati prometne površine i ostala potrebna komunalna infrastrukturna.

U ovim građevinskim područjima ne mogu se graditi građevine stambene namjene.

Građevinska područja za izdvojene tj. specifične namjene označene na kartografskim prikazima br. 1. NAMJENA I KORIŠTENJE PROSTORA (1:25000) i br. 4. GRAĐEVINSKA PODRUČJA (1:5000).

Članak 13.

- ***Ugostiteljsko-turistička djelatnost:***

  – ***hoteli, turistička naselja, autokampovi, planinarski domovi (T1, T2, T3, T5)***

Građevinska područja određena za ugostiteljsko-turističke sadržaje namijenjena su gradnji ugostiteljskih građevina prvenstveno u funkciji turizma. Mogu biti smještajnog tipa sa uslugama prehrane (hoteli, turistička naselja, turistički apartmani, pansioni, te kampovi) ili samo sa uslugama prehrane (restorani, gostionice, i sl.).
Pored postojećih, građevine ugostiteljsko-turističke namjene gradit će se prvenstveno na atraktivnim lokacijama i turističkim punktovima na zaštićenom obalnom području i na planinskom području Velebita u naselju Baške Oštarije uz postojeći turističko-ugostiteljski kompleks „Velebno".
Ovim Planom određene su slijedeće lokacije za ugostiteljsko-turističke djelatnosti:

– *na području naselja Cesarica na lokalitetu Paški Porat planira se izgradnja ugostiteljsko-turističkog kompleksa (T) za izgradnju hotela i turističkog naselja (T1 i T2) ukupne površine od 17,0 ha i planiranih 1700 kreveta,*
– ***na području naselju Staništa na lokaciji Crkveni Gaj, planira se izgradnja autokampa (T3), za 400 korisnika površine 4,0 ha,***

...

U građevinskim područjima ugostiteljsko-turističke namjene mogu se graditi i uređivati i manje sportske i rekreacijske građevine, igrališta i otvorene površine, a moguće je i postavljanje privremenih prenosivih građevina u funkciji osnovne namjene, koje mogu biti priključene na potrebnu infrastrukturu.
Parkovi i/ili uređene zelenile površine su obvezni dio površina ugostiteljsko-turističkih zona.

Članak 14.

...

- *Uređeni obalni pojas*

Površine za uređenje obalnog pojasa obuhvaćaju čestice evidentirane kao pomorsko dobro. Unutar uređenog obalnog pojasa moguća je gradnja i uređenje sljedećih površina:

- *parkirališta*
- *zelene površine*
- *putevi i obalne šetnice*
- *komunalni vezovi za kratkotrajni privez plovila*
- *građevine u funkciji uređene plaže (tuševi, sanitarni čvorovi, spremišta rekvizita i slično)*
- *uređene plaže koje obuhvaćaju otvorene površine namijenjene sunčanju i kupanju, a u pravilu ih čine šljunčane ili pješčane površine te valobrani za zadržavanje šljunka i pijeska te postavljanje plažne opreme*
- *uz plaže se mogu uređivati manji sportski tereni i dječja igrališta (odbojka na pijesku i sl., bazeni površine do 100 m2, tobogani i druge atrakcije na vodi)*
- *prizemne montažne ugostiteljske građevine najveće tlocrtne površine zatvorenog dijela 100 m2 uz koje se može urediti natkrivena terasa najveće tlocrtne površine 100 m2*

U uređenom obalnom pojasu omogućuje se gradnja kolektora otpadnih voda te druge infrastrukture (javna rasvjeta, vodovod, TK instalacije i dr.).
Površine na kojima su uređene ili se planiraju urediti plaže u planu su označene oznakom R5, a obuhvaćaju čestice evidentirane kao pomorsko dobro uz građevinska područja priobalnih naselja. Uređene plaže mogu obuhvaćati i površine građevinskih područja uz pomorsko dobro.

Članak 29.

...

*Područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite – s obzirom da je čitavo područje općine Karlobag u **Parku prirode Velebit** koji je pod međunarodnom zaštitom (UNESCO), na čitavom području Općine nužna je pojačana pažnja i posebne mjere zaštite pri formiranju građevinskih područja, građenju ili izvođenju drugih zahvata u prostoru.*
Posebne mjere uređenja i zaštite odnose se dodatno i na sljedeća područja:

– *ostali zaštićeni dijelovi prirode i dijelovi prirode Planom predviđeni za zaštitu unutar Parka prirode,*
– *poljoprivredno zemljište označeno u Planu kao druga obradiva tla ili P3*
– *područja i dijelovi ugroženog okoliša gdje je potrebno:*
  - *sanirati sve oštećene prirodne predjele s obzirom da je čitavo područje Općine u Parku prirode Velebit, a na osnovi podataka kojima raspolaže javna ustanova „Park prirode Velebit",*
  - *sanirati gradske, ruralne i druge naseljske cjeline (ambijentalno i urbanistički neprikladno građeni dijelovi vikend naselja u ZOP-u, naročito dijelovi naselja Cesarica),*
  - *sanirati tlo, šume i okoliš koji su ugroženi prilikom eksploatacije mineralnih sirovina ili zbog neadekvatnog odlaganja komunalnog i drugog otpada,*
– *područja u kojima će se primijeniti planske mjere zaštite kroz izradu detaljnije prostorno-planske dokumentacije (UPU, DPU, stručna podloga za lokacijsku dozvolu).*

Uvjeti primjene posebnih uvjeta i ograničenja u korištenju, te primjene posebnih mjera uređenja i zaštite prostora Općine prikazani su u kartografskom prikazu 3. "Uvjeti uređenja i zaštite prostora".

2.3. GRAĐEVINSKA PODRUČJA ZA IZDVOJENE NAMJENE IZVAN NASELJA

Članak 54.

Izdvojeno građevinsko područje izvan naselja utvrđeno ovim Planom je izgrađena i/ili neizgrađena prostorna cjelina izvan građevinskog područja naselja, namijenjeno specifičnim funkcijama koje svojom veličinom, strukturom i načinom korištenja nisu spojive s naseljem.
U izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja ne dozvoljava se gradnja stambenih građevina.

Ovim Planom su određena izdvojena građevinska područja za sljedeće građevine i djelatnosti:

- *gospodarska namjena*
  - *proizvodno-industrijska (I)*
  - *poslovna (K)*
  - *ugostiteljsko-turistička (T)*
- *sportsko-rekreacijska namjena (R)*
- *groblja*

U građevinskim područjima za izdvojene namjene može se planirati gradnja građevina i uređenje površina koje su sukladne namjeni iz prethodnog stavka, a upotpunjuju osnovne sadržaje i pridonose kvaliteti prostora (površine za parkove, sport i rekreaciju, parkirališne površine i građevine, te druge pomoćne građevine i sadržaji.
Građevinska područja za izgrađene strukture izvan naselja određena su na kartografskom prikazu br. 1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA u mjerilu 1:25000 i na kartografskom prikazu br. 4. GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA u mjerilu 1:5000.

Članak 56.

UGOSTITELJSKO-TURISTIČKA NAMJENA (T)

- *hoteli, turistička naselja, autokampovi, planinarski domovi (T1, T2, T3, T4)*

U izdvojenom građevinskom području za gospodarske namjene i to ugostiteljsko-turističke, određene ovim Planom, mogu se graditi građevine samo onih osnovnih namjena koje su određene u članku 13. ovih Odredbi. Pored građevina osnovne namjene (hotel npr.) mogu se graditi i uređivati i manje sportske i rekreacijske građevine, igrališta i otvorene površine, a moguće je i postavljanje privremenih prenosivih građevina u funkciji osnovne namjene, koje mogu biti priključene na potrebnu infrastrukturu.
Nova smještajna građevina ne može se graditi u pojasu od 100 m od obalne crte, dok se prateće građevine mogu graditi i na manjoj udaljenosti od obalne crte.
Izgradnja u ovoj zoni izvodi se isključivo na temelju urbanističkog plana uređenja, odnosno detaljnih planova uređenja.
Sve građevne čestice trebaju biti prometno vezane na interne pristupne i sabirne ceste, preko kojih se pristupa na lokalne i državne.
Za planiranje površina ugostiteljsko-turističke namjene određuju se sljedeći uvjeti:

- *nova gradnja planira se samo kao kvalitativna i kvantitativna dopuna postojeće turističke ponude s višom kategorijom smještajnih građevina i pratećih sadržaja (športsko - rekreacijski, ugostiteljski, uslužni, zabavni i slični) uz osobito izražene planske mjere poboljšanja infrastrukture i zaštite okoliša*
- *smještajne građevine te građevine pratećih sadržaja, potrebno je smještajem i veličinom, a osobito visinom uklopiti u mjerilo prirodnog okoliša*
- *visina izgradnje smještajnih građevina ne može biti viša od četiri korisničke etaže, odnosno ukopani podrum, prizemlje i 3 kata (P+3) ili prizemlje, 2 kata i stambeno potkrovlje (P+2+POT)*
- *najveća visina građevine je 13,0 m, mjereno od presječnice prirodnog terene i građevine uz pročelje na njenom najnižem dijelu do gornjeg ruba stropne konstrukcije zadnjega kata, odnosno vrha nadozida potkrovlja, čija visina ne može biti viša od 1,2 m*
- *turistička izgradnja treba štititi nepovredivost prostora na strmim terenima*
- *nove smještajne građevine, organizirane kao turističko naselje, planiraju se na načelu sukladnosti arhitektonskog izraza s elementima autohtonog urbaniteta i tradicijske arhitekture*
- *vrsta i kapacitet pratećih sadržaja i javnih površina određuje se proporcionalno u odnosu na svaku fazu izgradnje smještajnih građevina*
- *prostorna cjelina ugostiteljsko-turističke namjene širine veće od 500 m uz obalu, mora imati najmanje jedan javni cestovno-pješački pristup do obale*
- *gustoća korištenja za nova ugostiteljsko-turistička područja, a na osnovi Odredbi PPLSŽ može biti do 100 kreveta/ha*
- *izgrađenost građevne čestice ne može biti veća od 30%, a kod kampova ne veća od 10%, za turistička naselja najmanja dozvoljena izgrađenost iznosi 10% površine građevne čestice*
- *za kampove najmanja dozvoljena izgrađenost iznosi 2% površine građevne čestice*
  - *koeficijent iskoristivosti građevne čestice ne može biti veći od 0,8*
  - *najmanje 40% neizgrađene površine svake građevne čestice ugostiteljsko-turističke namjene mora se urediti kao parkovni nasadi i prirodno zelenilo, s tim da to uključuje i sportsko-rekreacijske površine (biciklističke staze, bazeni, boćališta, odmorišta s klupama i sj.)*
- *prostorna cjelina ugostiteljsko-turističke namjene mora imati odgovarajući pristup na javno-prometnu površinu i unutar nje smješten pripadajući broj parkirališnih mjesta,*
- *odvodnja otpadnih voda mora se riješiti zatvorenim kanalizacijskim sustavom s pročišćavanjem.*

Članak 62.

…
Za turističku rekreaciju namijenjeno je čitavo područje Općine s obzirom da se ista nalazi u Parku prirode Velebit.
Unutar ovog područja postoji mogućnost uređivanja površina u funkciji turističke rekreacije što podrazumijeva slijedeće: građenje, uređivanje i postavljanje planinarskih staza, pješačkih šetnica (lungo mare), trim staza, biciklističkih staza, mjesta za sjedenje i

boravak, nadstrešnica, manjih igrališta, informativnih ploča i putokaza, te drugih sličnih zahvata u prostoru, kao i građevina.

Najmanja širina obalne šetnice (lungo mare) je 1,2 m, a potrebno ju je obvezno izvesti na dijelu obale od naselja Karlobag do naselje Cesarica, a na drugim dijelovima obale gdje je to opravdano i gdje konfiguracija terena to omogućava.

Svi navedeni zahvati ne smiju mijenjati značajke krajolika u kojem se grade, a posebno se isključuje mogućnost krčenja autohtonih i homogeni šumskih površina s ciljem njihove izgradnje.

Članak 75.

c) Uvjeti smještaja na izdvojenom građevinskom području za gospodarske (proizvodne, poslovne i ugostiteljsko turističke) namjene izvan naselja

Izdvojena građevinska područja za gospodarske (proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke namjene) izvan naselja planirana su u skladu s Prostornim planom Ličko-senjske županije i označena u grafičkom dijelu elaborata Prostornog plana, kartografski prikaz broj 1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA u mjerilu 1:25000 i broj 4. GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA u mjerilu 1:5000.

…

Ugostiteljsko turistička namjena (T)

Na izdvojenom građevinskom području izvan naselja za ugostiteljsko-turističku namjenu određen je smještaj za:

- *hotel s pratećim sadržajima, trgovačke, uslužne, ugostiteljske, športske, rekreativne i zabavne te slične namjene (T1)*
- *turističko naselje (T2)*
- *kamp – autokamp (T3)*

Članak 76.

Raspored izdvojenog građevinskog (neizgrađenog) područja ugostiteljsko-turističke namjene po naseljima, veličine zona kao i maksimalni kapacitet po zonama prikazan je u slijedećoj tablici:

STATISTIČKO NASELJE	PODRUČJE	površina (ha)	maksimalni kapacitet (broj kreveta)	vrsta smještaja	maksimalni broj etaža	neizgrađeno
CESARICA	BAŠKI ROBAT	17,0	1700	T1	P+3	+
STANIŠTA	GAJ	4,0	400 800	T3	P	+
STANISTA	KARLOBAG	1,5	150	T3 T1	P+3	+
LEDENIK CESARIČKI	LEDENIK CESARIČKI	6,3 3,6	300 500	T2 T3	P+1	+
CESARICA	TROLOKVA 1	1,0	100	T1	P+1	+
CESARICA	TROLOKVA 2	1,0	100	T1	P+1	+
CESARICA	TROLOKVA 3	1,0	100	T2	P+1	+
CESARICA	TROLOKVA 4	1,0	100	T2	P+1	+
BAŠKE OŠTARIJE	BAŠKE OŠTARIJE	1,0	200	T2 T3	P+1	+

…

U čl. 13 je iskazan kapacitet od 400 korisnika, a u članku 76. se predlaže da se taj kapacitet izbriše i zamijeni sa kapacitetom od 800 korisnika.

Maksimalni kapacitet koji se smije planirati na lokaciji Gaj (sukladno PP LSŽ) je 400 korisnika.

…

- *Staništa-Crkveni Gaj, kamp (autokamp) (T3) površine **4,0 ha***

9. MJERE PROVEDBE PLANA

Članak 129.

Sve legalno izgrađene građevine (prikazane ili neprikazane u grafičkom dijelu Plana), zadržavaju se u prostoru, ako nisu u suprotnosti sa drugom namjenom koja je određena ovim Planom.

9.1. OBVEZE IZRADE PROSTORNIH PLANOVA

Članak 130.

U cilju provođenja ovoga Plana i zaštite prostora potrebno je izraditi sljedeće prostorne planove užih područja:

1. …

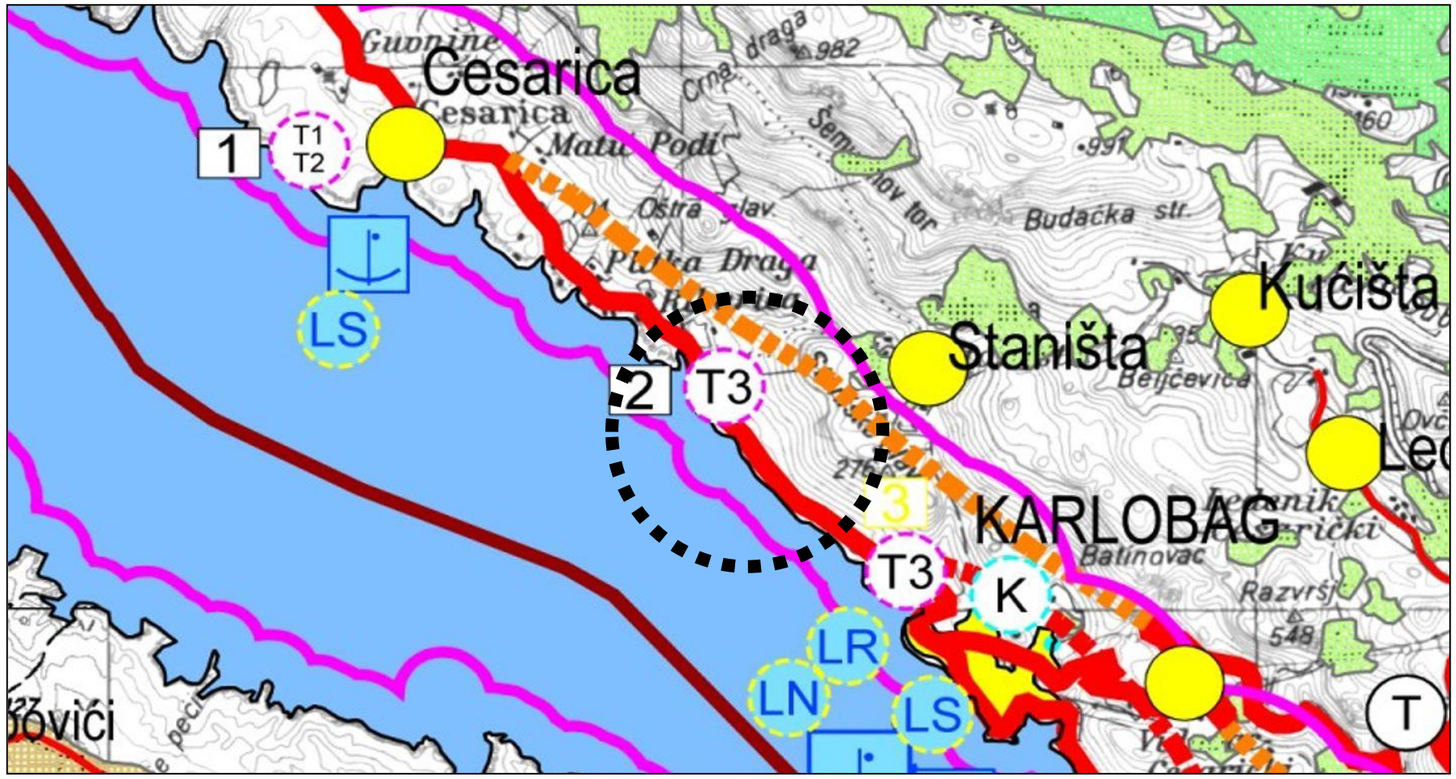
4. URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA (UPU) KAMPA "GAJ" U STATISTIČKOM NASELJU STANIŠTA

…

Za sve površine koje su na kartografskim prikazima građevinskih područja naselja u mjerilu 1:5000 označene kao neizgrađeni – neuređeni dijelovi građevinskih područja Planom se utvrđuje obaveza izrade urbanističkih planova uređenja. Na ovim površinama nije moguća gradnja neposrednom provedbom PPUO Karlobag prije donošenja UPU-a.

PROSTORNI PLAN LIČKO-SENJSKE ŽUPANIJE – grafički dio plana

1.a. Korištenje i namjena prostora



POVRŠINE IZVAN NASELJA

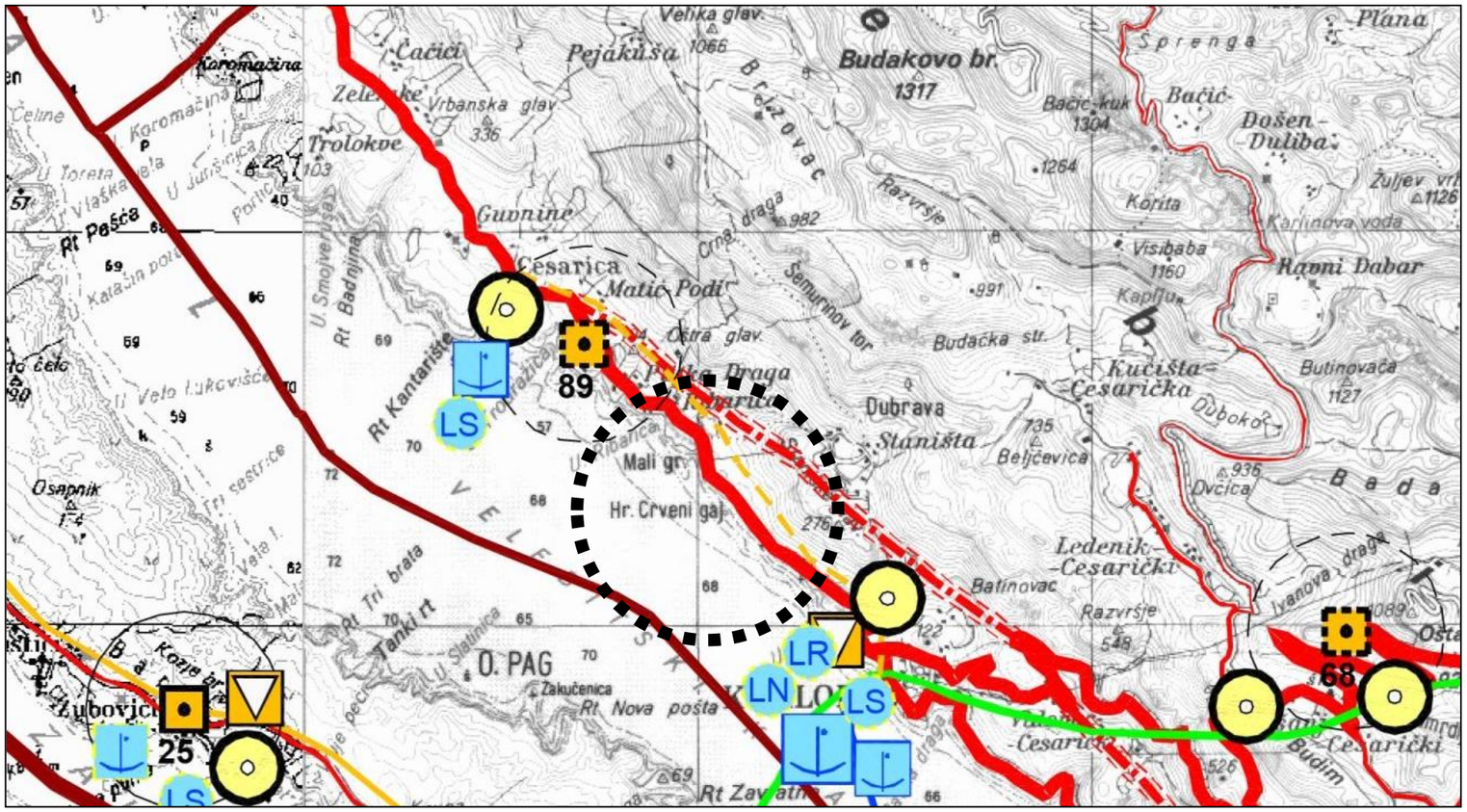
- (H) MARIKULTURA
- (I) GOSPODARSKA NAMJENA (PROIZVODNA)
  POVRŠINE ZA ISKORIŠTAVANJE MINERALNIH SIROVINA (EKSPLOATACIJSKO POLJE)
  E3 - ostalo
- (K) POSLOVNA NAMJENA
- (T, i19) UGOSTITELJSKO TURISTIČKA NAMJENA
  (T1 - hotel, T2 - turističko naselje, T3 - kamp,
  T4 - turistički punkt s ugostiteljstvom (bez smještaja)

Prema **Prostornom planu Ličko-senjske županije**, lokacija obuhvata **"Kamp Gaj"** nalazi se u **turističkoj zoni T3 (kamp)**, unutar područja Cesarica – Staništa, jugozapadno od državne ceste D8 i neposredno uz obalu.

Na kartografskom prikazu „Korištenje i namjena prostora" (PP LSŽ, kartografski prikaz 1.a) područje je označeno kao T3 turistička zona kampova, u kontinuitetu s turističkim zonama T1 i T2 u Cesarici, okruženo pretežno prirodnim i šumskim površinama te morskim dobrom (LS – lučko sidrište).

Zona T3 namijenjena je razvoju ugostiteljsko-turističkih sadržaja u funkciji kampova i glamping kampova, uključujući smještajne jedinice (kamp-parcele, mobilne i glamping kućice), prateće ugostiteljsko-rekreacijske sadržaje, te pripadajuću prometnu, komunalnu i hortikulturnu infrastrukturu.

1.b. Korištenje i namjena prostora, promet i elektroničke komunikacije



Prema prikazanoj **karti energetskog sustava Ličko-senjske županije**, lokacija planiranog **kampa "Kamp Gaj"** u zoni Cesarica – Staništa nalazi se neposredno uz **državnu cestu D8** (Karlobag – Senj), koja predstavlja glavnu prometnu i infrastrukturnu os povezanu s naseljem Karlobag.

S obzirom na položaj i postojeće infrastrukturne koridore označene na karti, **najlogičnije je priključenje planiranog kampa izravno s državne ceste D8, koja prolazi uz zapadni rub obuhvata.** Duž iste prometnice vidljive su i trase postojećih elektroenergetskih i vodoopskrbnih vodova, što omogućuje kratke i tehnički jednostavne priključke za električnu energiju.

Lokacija je tako smještena u neposrednoj blizini glavne prometne i energetske mreže, što dodatno potvrđuje njenu pogodnost za planirani turističko-ugostiteljski zahvat.

postojeće planirano

CESTOVNI PROMET

- AUTOCESTA
- BRZA CESTA
- BRZA CESTA / OSTALE DRŽAVNE CESTE (TRASA CESTE U ISTRAŽIVANJU)
- OSTALE DRŽAVNE CESTE
- ŽUPANIJSKA CESTA
- LOKALNA CESTA
- OSTALE CESTE
- TUNEL
- MOST
- MEĐUNARODNI GRANIČNI CESTOVNI PRIJELAZ
- GRANIČNI CESTOVNI PRIJELAZI ZA POGRANIČNI PROMET

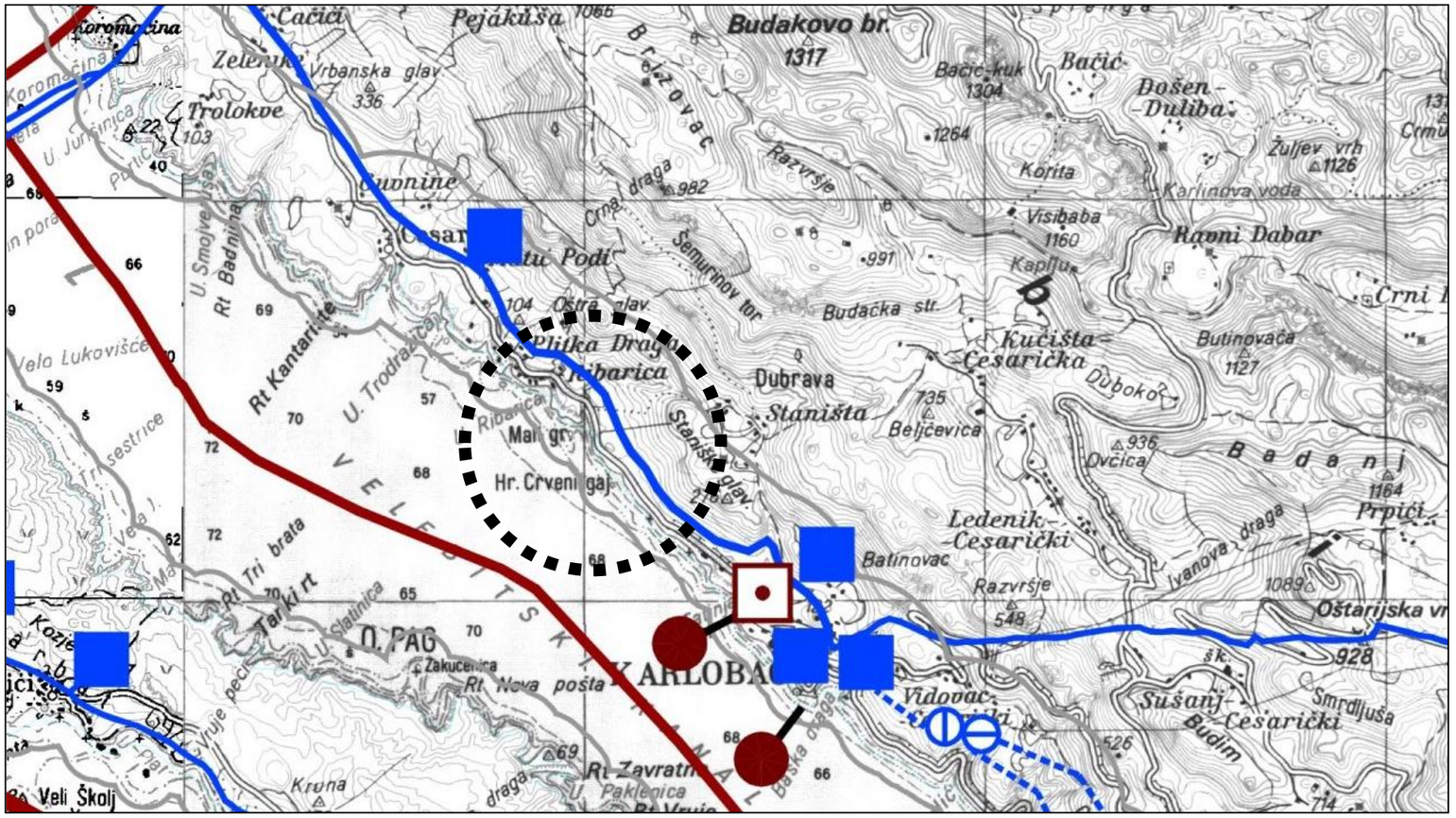
ELEKTRONIČKE KOMUNIKACIJE
- NEPOKRETNE ZEMALJSKE MREŽE

- MJESNA TELEFONSKA CENTRALA
- PODRUČNA TELEFONSKA CENTRALA
- MEĐUNARODNI VOD
- MAGISTRALNI VOD
- KORISNIČKI I SPOJNI VOD
- TV ODAŠILJAČ / TV PRETVARAČ
- RADIJSKI KORIDOR

- POKRETNE ZEMALJSKE MREŽE

- SREDIŠTE KOMUNIKACIJSKE ZONE ZA POSTAVU SAMOSTOJEĆEG ANTENSKOG STUPA
- PROSTOR ZA SMJEŠTAJ ZONE r = 1000 m

2.a. Vodnogospodarski sustav



postojeće planirano

VODOOPSKRBA

- MAGISTRALNI VODOOPSKRBNI CJEVOVOD
- OSTALI VODOOPSKRBNI CJEVOVODI
- VODOSPREMA
- VODOZAHVAT / VODOCRPILIŠTE (PODZEMNI)
- UREĐAJ ZA PROČIŠĆAVANJE PITKE VODE
- CRPNA STANICA

ODVODNJA OTPADNIH VODA

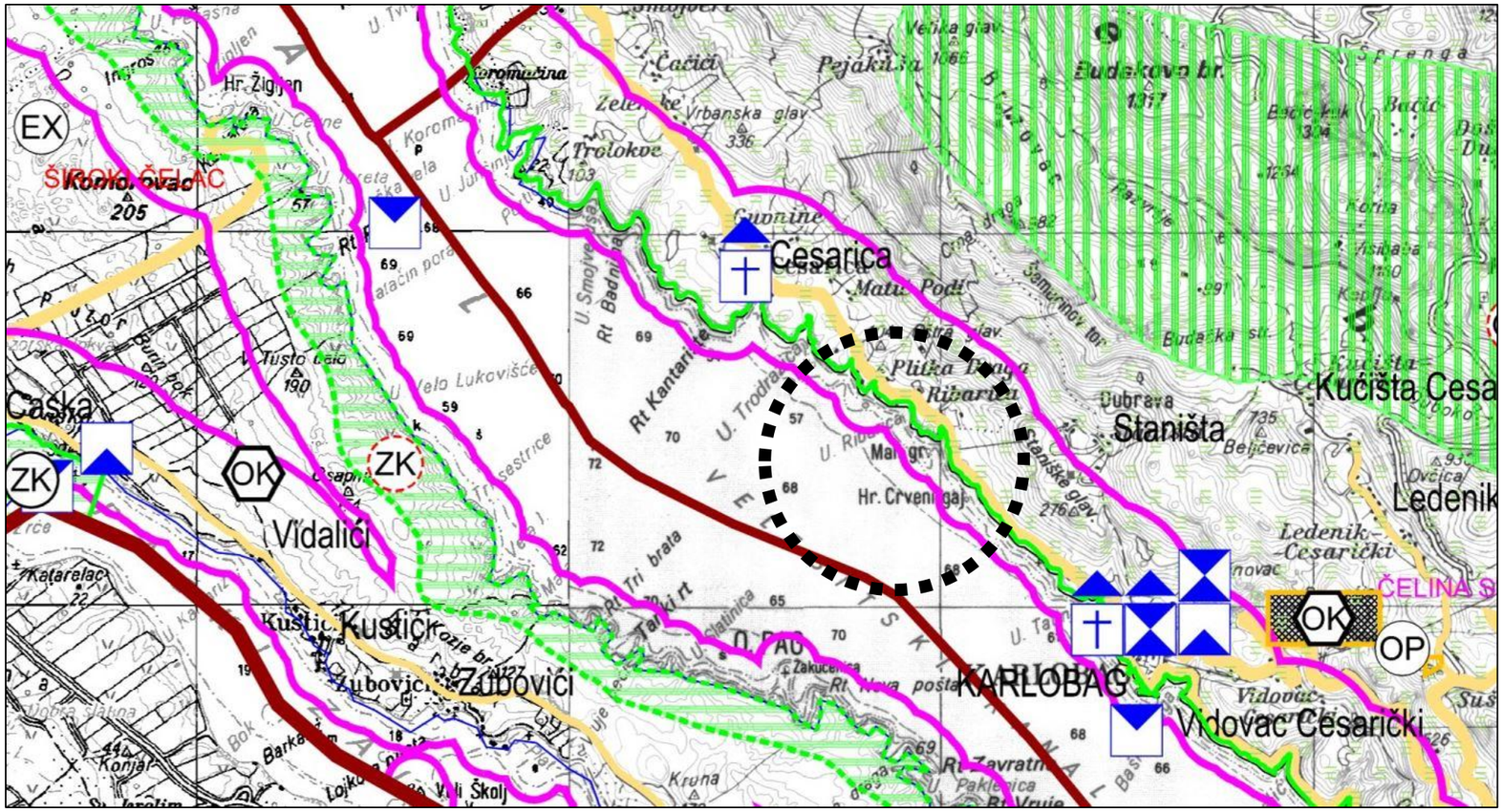
- ISPUST
- UREĐAJ ZA PROČIŠĆAVANJE OTPADNIH VODA

Prema kartografskom prikazu **vodnogospodarskog sustava** Ličko-senjske županije, područje planiranog kampa **"Kamp Gaj" nalazi se u neposrednoj blizini postojećeg magistralnog vodoopskrbnog cjevovoda Karlobag – Cesarica, koji prolazi uz državnu cestu D8.** Time je omogućeno izravno priključenje na javni vodovod bez potrebe za novim infrastrukturnim koridorima.

U okolici Karlobaga označeni su uređaji za pročišćavanje pitke vode i vodospreme kao dijelovi regionalnog vodoopskrbnog sustava, što osigurava stabilnu i kvalitetnu opskrbu pitkom vodom za planirani kapacitet kampa.

Sustav odvodnje otpadnih voda temelji se na uređaju za pročišćavanje otpadnih voda smještenom u zoni Karlobaga, s označenim ispustom pročišćenih voda u more. Budući da se lokacija kampa nalazi izvan dosega postojeće javne kanalizacije, predviđa se izgradnja lokalnog biološkog pročistača (bioprocistača) unutar obuhvata kampa, s mogućnošću infiltracije ili tehničke upotrebe pročišćene vode (npr. za navodnjavanje zelenih površina).

3. Uvjeti korištenja i zaštite prostora



TUMAČ PLANSKOG ZNAKOVLJA

- DRŽAVNA GRANICA
- ŽUPANIJSKA GRANICA
- OPĆINSKA / GRADSKA GRANICA
- CESTE
- GRANICA ZAŠTIĆENOG OBALNOG PODRUČJA

ZAŠTIĆENI DIJELOVI PRIRODE

- NP — NACIONALNI PARK
- PP — PARK PRIRODE

Prema kartografskom prikazu "Uvjeti korištenja i zaštite prostora" iz Prostornog plana Ličko-senjske županije, lokacija planiranog kampa **"Kamp Gaj" nalazi se unutar granice zaštićenog obalnog područja (ZOP)**, što zahtijeva poseban pristup u planiranju i uređenju prostora, s naglaskom na očuvanje krajobraznih i prirodnih vrijednosti.

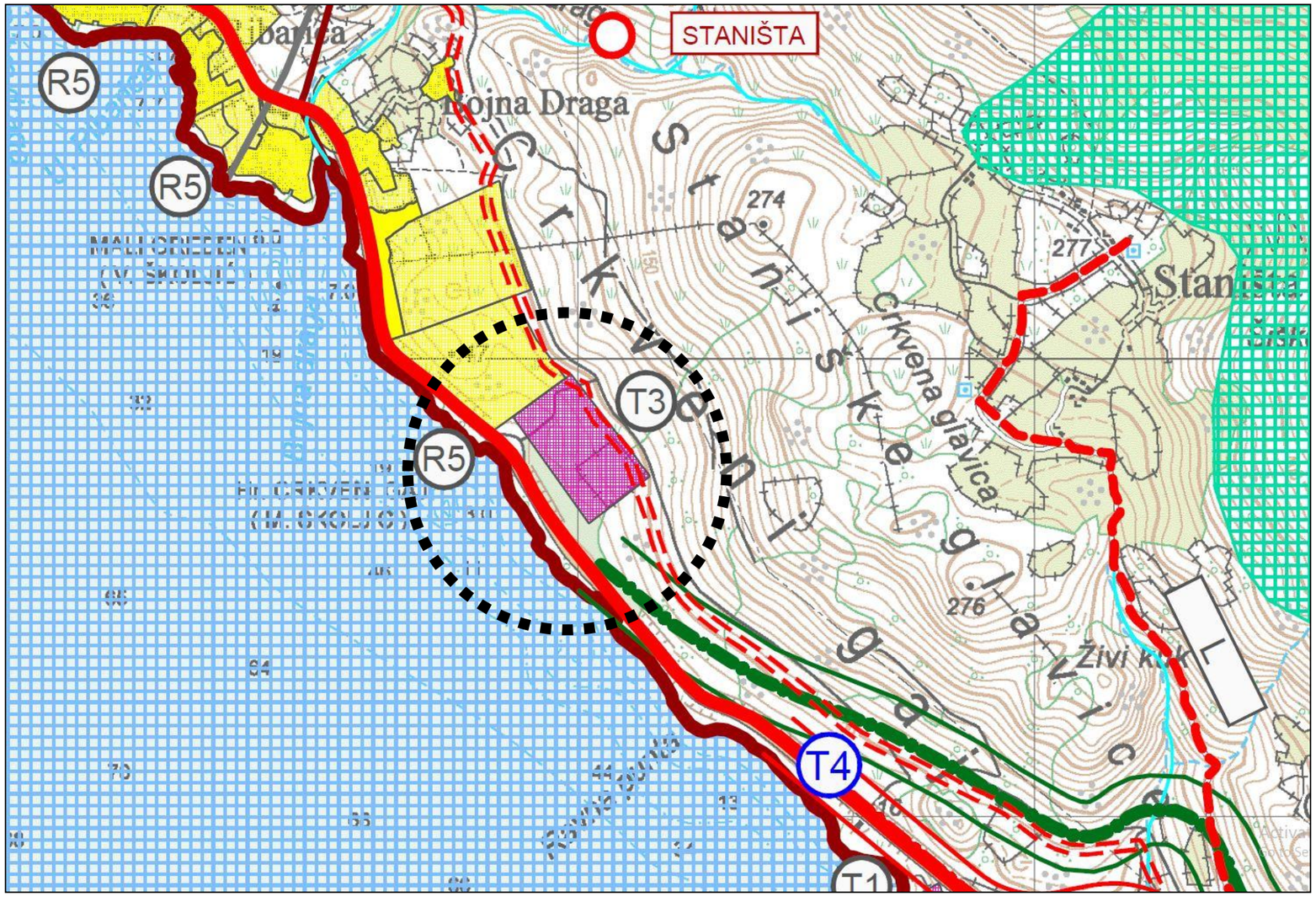
Područje Cesarica – Staništa u kojem se kamp obuhvaćeno je granicom parka prirode što dodatno naglašava potrebu za ekološki odgovornim i održivim oblikovanjem kampa.

Planirani zahvat stoga podliježe ograničenjima i smjernicama ZOP-a, koje uključuju:

- očuvanje prirodnog obalnog pojasa i krajobraznog karaktera,
- nemogućnost trajne izgradnje i betoniranja,
- korištenje prirodnih materijala i pokretnih jedinica bez temelja,
- te poštivanje propisanih zaštitnih pojaseva uz obalu i prometnice.

"Kamp Gaj" planira se kao eko kamp niskog utjecaja na okoliš, s minimalnim zahvatima u tlo, obnovljivim izvorima energije i održivim upravljanjem vodom i otpadom, čime se u potpunosti poštuju smjernice zaštite obalnog područja.

1.a. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA



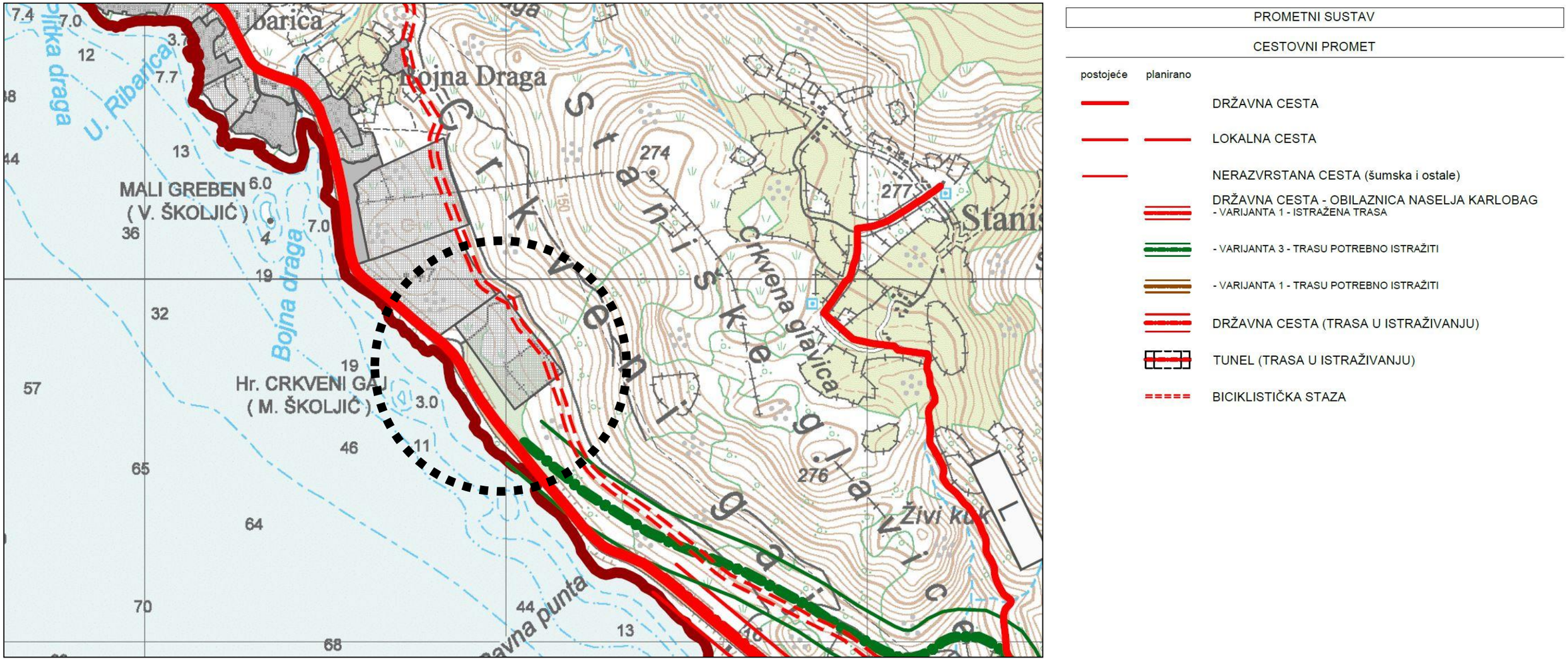
POVRŠINE ZA RAZVOJ I UREĐENJE IZVAN NASELJA

izgrađeno / neizgrađeno

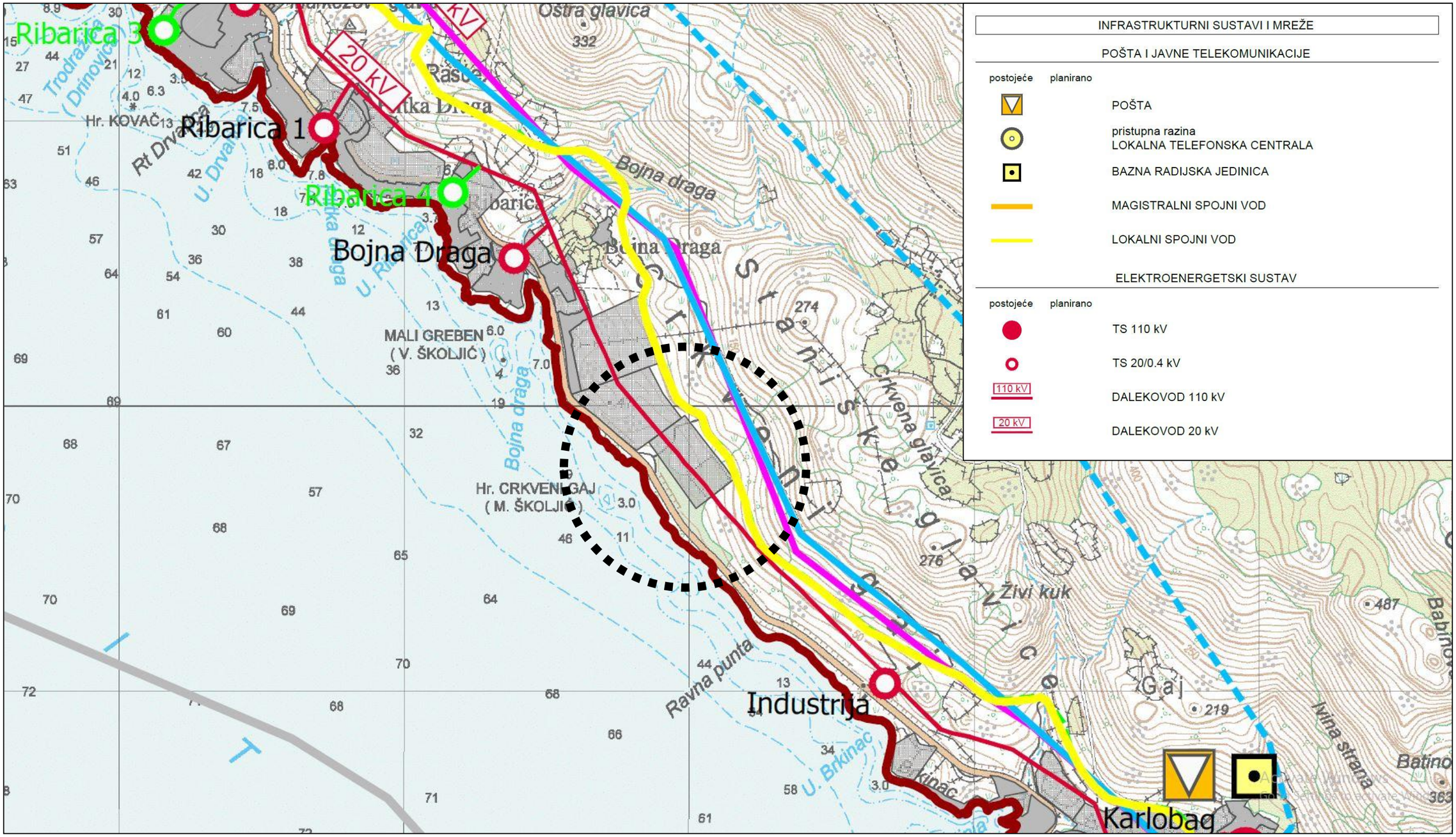
- PROIZVODNA NAMJENA (I) — I1 - pretežito industrijska; I3 - klaonica
- POSLOVNA NAMJENA (K) — poslovno-gospodarska (poduzetnička) zona
- UGOSTITELJSKO-TURISTIČKA NAMJENA (T) — T1 - hotel; T2 - turističko naselje; T3 - kamp; T5 - planinarski dom
- SPORTSKO-REKREACIJSKA NAMJENA (R) — R3 - skijalište-zimski sportovi; R5 - plaže-vodeni sportovi; R6 - sportsko rekreacijski sadržaji; R7 - planinarska staza
- OSTALA OBRADIVA TLA (P3)
- GOSPODARSKA ŠUMA (Š1)
- ZAŠTITNA ŠUMA (Š2)
- ŠUMA POSEBNE NAMJENE (Š3)
- OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO, ŠUME I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE (PŠ)
- GROBLJE
- POSEBNA NAMJENA - OUP BASAČA (N)
- MARIKULTURA (H)
- MORE
- VODOTOCI

Activate Windows
Go to Settings to activate Windov

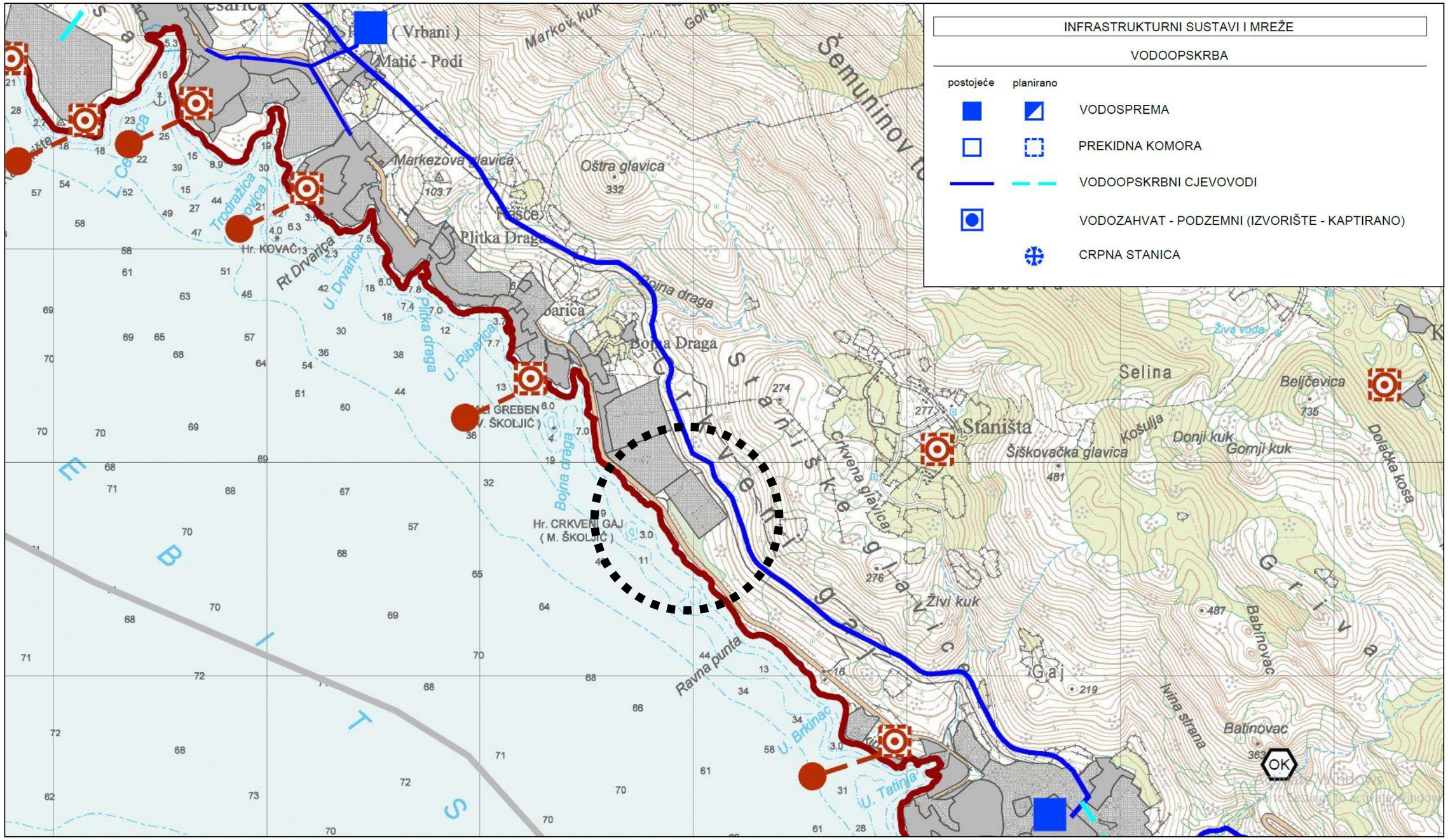
2.1.a. PROMETNA MREŽA



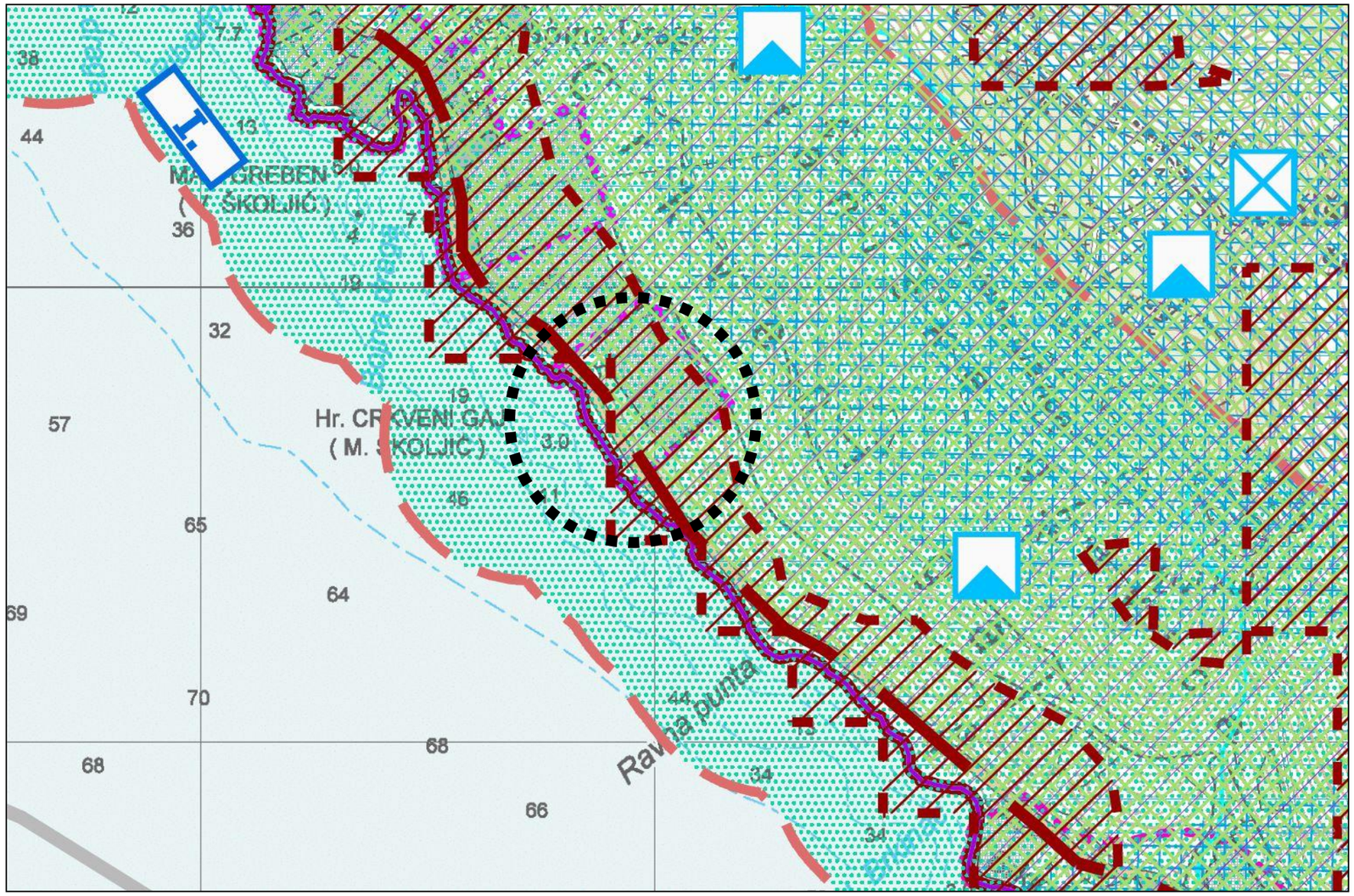
2.2.a. ELEKTROENERGETSKA I TK MREŽA



2.3.a. VODNOGOSPODARSKI SUSTAV I ZBRINJAVANJE OTPADA



3.a. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE PROSTORA



PODRUČJA POSEBNIH UVJETA KORIŠTENJA

ZAŠTIĆENI DIJELOVI PRIRODE

MEĐUNARODNI ZNAČAJ - SVJETSKA BAŠTINA

PROGRAM MEĐUNARODNIH PROJEKATA

DRŽAVNI ZNAČAJ

registrirano evidentirano

PARK PRIRODE "VELEBIT" =
= OSOBITO VRIJEDAN PRIRODNI KRAJOBRAZ

POSEBNI REZERVAT ŠUMSKE VEGETACIJE
KLEPINA DULIBA NA ŠTIROVAČI (R); RAMINO KORITO (E)

POSEBNI BOTANIČKI REZERVAT
ŠUGARSKI KRAJ (Velebitska degenija)

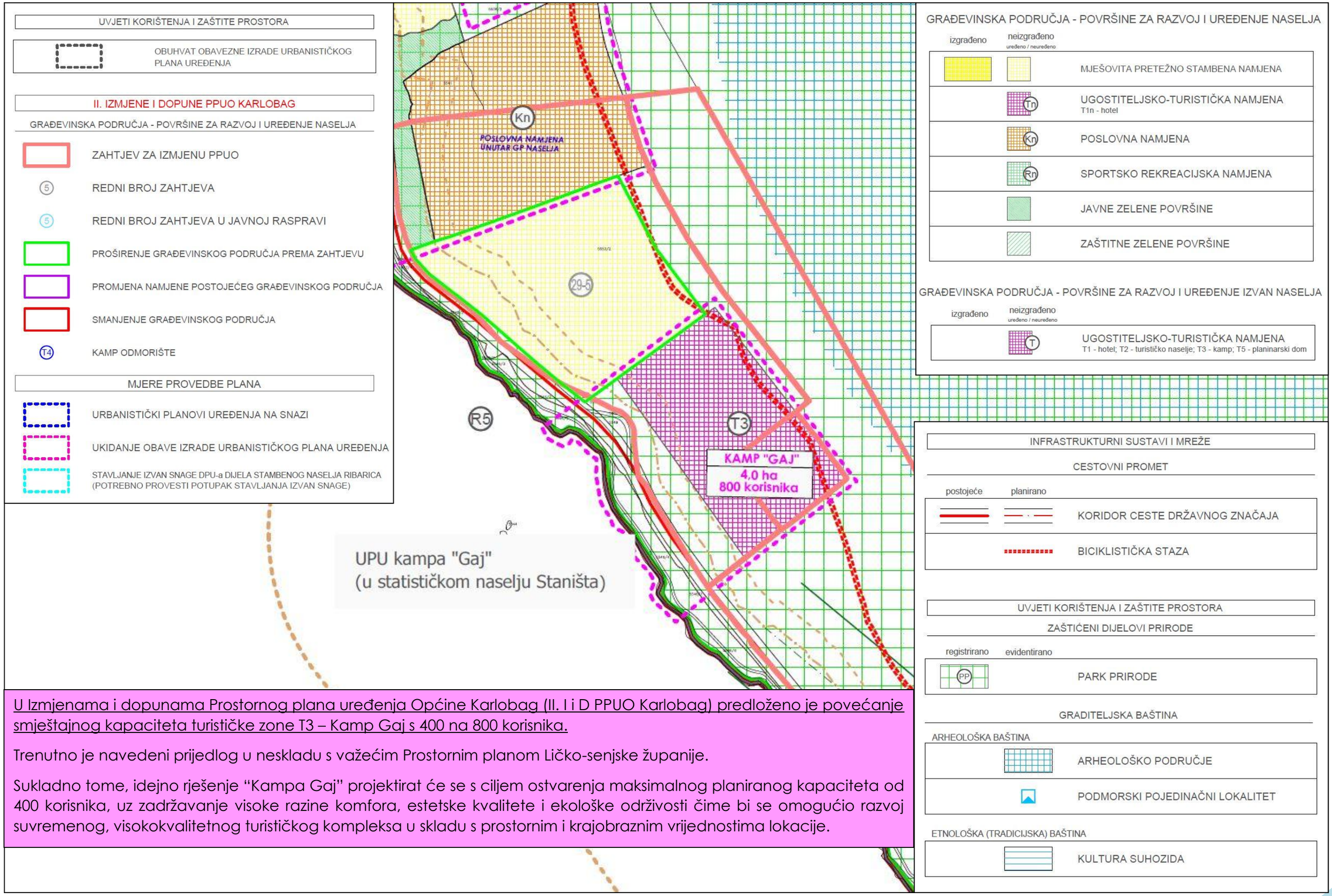
POSEBNI GEOMORFOLOŠKO-BOTANIČKI REZERVAT
BUDAKOVO BRDO, BAČIĆ KUK, KIZA, LJUBAČKO BRDO

ŠUME - PRIJEDLOG ZA ZAŠTITU
(PODACI O ZAŠTIĆENIM DIJELOVIMA PRIRODE IZ PPLSŽ)

ŠUME - PRIJEDLOG ZA ZAŠTITU
(PODACI O ZAŠTIĆENIM DIJELOVIMA PRIRODE HRVATSKE ŠUME, USP GOSPIĆ, ŠUMARIJA KARLOBAG)

PEĆINE

4.03. CESARICA, STANIŠTA



U Izmjenama i dopunama Prostornog plana uređenja Općine Karlobag (II. I i D PPUO Karlobag) predloženo je povećanje smještajnog kapaciteta turističke zone T3 – Kamp Gaj s 400 na 800 korisnika.

Trenutno je navedeni prijedlog u neskladu s važećim Prostornim planom Ličko-senjske županije.

Sukladno tome, idejno rješenje "Kampa Gaj" projektirat će se s ciljem ostvarenja maksimalnog planiranog kapaciteta od 400 korisnika, uz zadržavanje visoke razine komfora, estetske kvalitete i ekološke održivosti čime bi se omogućio razvoj suvremenog, visokokvalitetnog turističkog kompleksa u skladu s prostornim i krajobraznim vrijednostima lokacije.

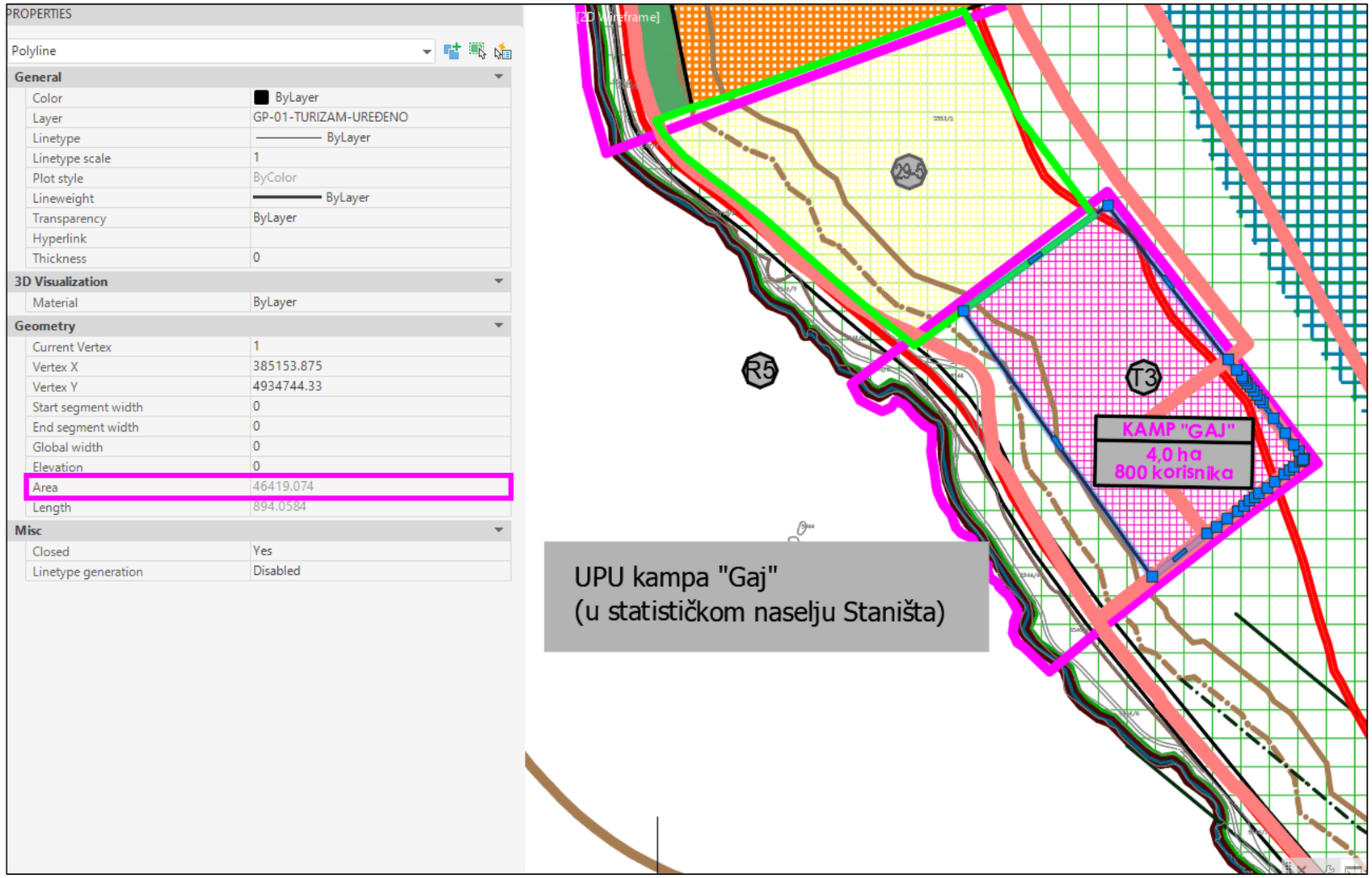
4.03. CESARICA, STANIŠTA

Maksimalni kapacitet koji se, sukladno važećem **Prostornom planu Ličko-senjske županije**, može planirati u **zoni Gaj (T3 – kamp)** iznosi 400 korisnika, uz najveću dopuštenu površinu **od 4,0 ha**.

Na kartografskom prikazu 4.3. navodi se površina od 4,0 ha, **međutim, ucrtani obuhvat prostire se na približno 4,64 ha**, što premašuje površinu definiranu županijskim planom.

U postojećem prijedlogu UPU-a "Kamp Gaj", granica obuhvata djelomično zahvaća dio katastarske čestice 5553/2, koja je u vlasništvu Općine Karlobag, čime ukupna površina prelazi planom dopuštenih 4,0 ha.

Ukoliko se planirani obuhvat uskladi s važećim prostorno–planskim pokazateljima, dio čestice 5553/2 potrebno je isključiti iz obuhvata plana, čime bi površina zahvata bila u skladu s propisanim ograničenjem od maksimalno 4,0 ha.



DRUGI ZAKONSKI I PODZAKONSKI AKTI

S obzirom na planirane ugostiteljsko-turističke namjene - kamp (T3) analizirani su i pozitivni hrvatski propisi koji se bave istom temom, a to su:

- Zakon o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23)
- Zakon o gradnji („Narodne novine“ br. 153/13, 20/17, 39/19, 125/19, 145/24)
- Pravilnik o razvrstavanju i kategorizaciji ugostiteljskih objekata iz skupine kampovi („Narodne novine“ br. 54/16, 68/19 i 120/19).
- Tehnički propis o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti („Narodne novine“ br. 12/2023)
- Pravilnik o uvjetima za projektiranje i izgradnju priključaka i prilaza na javnu cestu („Narodne novine“ br. 95/14)
- Uredba o procjeni utjecaja zahvata na okoliš („Narodne novine“ br. 61/14, 3/17 i 75/20)

- **PRAVILNIK O RAZVRSTAVANJU I KATEGORIZACIJI UGOSTITELJSKIH OBJEKATA IZ SKUPINE KAMPOVI (NN br. 54/16, 68/19 i 120/19)**

Ovim Pravilnikom propisuju se vrste ugostiteljskih objekata iz skupine kampovi, ugostiteljske usluge koje se moraju pružiti u pojedinoj vrsti, minimalni uvjeti i sl. U nastavku su navedeni najvažniji podaci o kampu iz Pravilnika, kako slijedi:

2.7.1. Definicija, vrste i kapacitet osnovnih smještajnih jedinica

Članak 14.

(1) Osnovna smještajna jedinica je otvoreni prostor, uređen i opremljen za kampiranje.
(2) Kampiranje je boravak gosta na osnovnoj smještajnoj jedinici u pokretnoj opremi za kampiranje.
(3) Osnovne vrste smještajnih jedinica su: 1. Kamp mjesto,
2. Kamp parcela.
(4) Kamp mjesto je pojedinačno ili grupno brojem ili slično označen i uređen prostor za kampiranje (očišćen od korijenja, kamenja i sl.).
(5) Kamp parcela je omeđen, pojedinačno brojem ili slično označen i uređen prostor za kampiranje (očišćen od korijenja, kamenja i sl.).
*(6) **Na osnovnim smještajnim jedinicama nalazi se pokretna oprema za kampiranje: šator, kamp prikolica (kamp kućica, karavan), autodom (kamper), pokretna kućica (mobilhome), glamping kućica, glamping oprema i slično.***
(7) Pokretna kućica (mobilhome) je pokretna oprema za kampiranje od čvrstog materijala, nije čvrsto vezana za tlo (može se maknuti), ima kupaonicu.
(8) 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 (npr. pod zemljom, na stupovima, drvu, vodi, stijeni i slično), s ili bez kupaonice.
(9) 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 (npr. stupovima, drvu, vodi, stijeni).
(10) Iznimno od stavka 8. ovog članka, spavaonica i prostorija za spavanje zatečene u objektu koji je poslovao u funkciji kampa do stupanja na snagu ovog Pravilnika, mogu biti čvrsto vezane za tlo.
U članku 36. i 36.. Pravilnika navedeni su uvjeti za gradnju vrste kampa i vrste glamping kako slijedi:

3.1. VRSTA KAMP

Članak 36.

(1) Kamp je objekt u kojem se pružaju usluge:

1. ***Smještaj na osnovnim smještajnim jedinicama – kampiranje,***
2. *Smještaja u građevinama; bungalov, paviljon i drugo,*
3. *Prehrane, pića i napitaka,*
4. *Iznajmljivanje pokretne opreme za kampiranje; stolova, stolica, vreća za spavanje. Šatora, kamp prikolica (kamp kućica, karavan), pokretnih kućica (mobilhome), autodom (kamper), glamping kućica, glamping opreme i slično,*
5. *Bavljenje športom i/ili drugim oblicima rekreacije u Kampu ili u blizini Kampa,*
6. *Druge usluge u funkciji turističke potrošnje.*

…
(4) Zajednički sadržaji su:

1. *recepcija (unutar objekta ili na/ispred ulaza u objekt),*
2. *prometnice unutar objekta,*
3. *sanitarni čvor za goste u zajedničkim sadržajima,*
4. *sanitarni čvor i drugi sanitarni elementi za goste na smještajnim jedinicama,*
5. *ugostiteljski sadržaji i objekti za pružanje usluga jela, pića i napitaka,*
6. *prostorije i prostori za šport i rekreaciju,*
7. *druge prostorije i prostori u funkciji turističke potrošnje,*
8. *uređen okoliš.*

…
(8) Od ukupnog kapaciteta objekta izraženog brojem smještajnih jedinica 70% kapaciteta mora biti osigurano za smještaj gostiju – kampista na osnovnim smještajnim jedinicama (kamp mjesto i/ili kamp parcela). Preostalih 30% smještajnih jedinica može

biti u građevinama. ***Na najviše 40% osnovnih smještajnih jedinica mogu biti postavljeni mobilhomovi ili glamping kućice.***

…

3.1.a VRSTA GLAMPING

Članak 36.a

(1) Glamping je objekt u kojem se pružaju usluge:

1. smještaja na osnovnoj smještajnoj jedinici – kampiranje,

2. smještaja u građevinama; bungalov, paviljon i drugo,

3. prehrane, pića i napitaka,

4. iznajmljivanja pokretne opreme za kampiranje; stolova, stolica, glamping opreme odnosno glamping šatora, glamping kućica i slično,

5. bavljenja športom i/ili drugim oblicima rekreacije u objektu ili u njegovoj blizini,

6. druge usluge u funkciji turističke potrošnje.

(2) Pokretnu opremu za kampiranje na osnovnoj smještajnoj jedinici mogu iznajmljivati turističke agencije za potrebe svojih korisnika.

(3) Objekt mora imati zajedničke sadržaje (prostorije i prostore) i osnovne smještajne jedinice – kamp parcele.

(4) Zajednički sadržaji su:

1. recepcija (unutar objekta ili na/ispred ulaza u objekt),

2. prometnice unutar objekta,

3. sanitarni čvor za goste u zajedničkim sadržajima,

4. ugostiteljski sadržaji i/ili objekti za pružanje usluga jela, pića i napitaka,

5. prostorije i prostori za šport i rekreaciju,

6. druge prostorije i prostori u funkciji turističke potrošnje,

7. uređen okoliš.

(5) Prostorije u kojima se nalaze recepcija, sanitarni čvorovi za goste u zajedničkim sadržajima i ostale građevine, ne mogu biti kontejnerskog tipa.

(6) Glamping mora imati najmanje deset osnovnih smještajnih jedinica odnosno kamp parcela, a može imati smještajne jedinice u građevinama.

(7) Od ukupnog kapaciteta objekta, izraženog brojem smještajnih jedinica, 70% kapaciteta mora biti osigurano za smještaj gostiju – kampista na osnovnim smještajnim jedinicama – kamp parcelama. Preostalih 30% smještajnih jedinica može biti u građevinama – sobama, studio apartmanima i apartmanima.

(8) Na svim osnovnim smještajnim jedinicama (kamp parcelama) mora biti postavljena glamping oprema odnosno glamping šatori i/ili glamping kućice, sve s vlastitom kupaonicom.

(9) Na osnovnim smještajnim jedinicama zabranjeno je postavljanje ograda, trajnih popločenja tla i slično.“

Članak 39.

(3) Kategorije imaju vrste Kamp i Glamping.

(4) Kamp ima četiri kategorije: dvije, tri, četiri i pet zvjezdica, a Glamping ima dvije kategorije: četiri i pet zvjezdica.

- **TEHNIČKI PROPIS O OSIGURANJU PRISTUPAČNOSTI GRAĐEVINA OSOBAMA S INVALIDITETOM I SMANJENE POKRETLJIVOSTI („NARODNE NOVINE“ BR. 12/2023)**

Primjenjuje se na eventualne pojedine sadržaje unutar kampa, iako kapacitet iznosi 400 korisnika te ne prelazi prag od 500 gostiju naveden u Propisu.

U obvezu pristupačnosti ulaze zasebna recepcija, ugostiteljski objekt s 80 i više sjedećih mjesta te sanitarni blokovi s četiri ili više WC jedinica za javnu uporabu. Stoga je potrebno osigurati pristupačne komunikacije, najmanje jednu sanitarnu jedinicu prilagođenu osobama smanjene pokretljivosti te nesmetan ulaz i kretanje u objektima javne i poslovne namjene unutar kampa.

Članak 7.

(1) Obveze iz ovoga Propisa odnose se na građevine javne i poslovne namjene iz stavka 2. ovoga članka te na građevine stambene i stambeno-poslovne namjene iz stavka 3. ovoga članka.

(2) Građevine javne i poslovne namjene su:

***1. građevine trgovačke, ugostiteljske i/ili turističke namjene**: robna kuća, trgovački i uslužni centar, samoposluživanje uslužne površine od 400 m² i više, tržnica, caffe bar, kavana, restoran i drugi prostori za obavljanje ugostiteljske djelatnosti s 80 i više sjedećih mjesta, disko klub i noćni klub površine od 400 m² i više, turistički informativni centar, ured turističke zajednice površine od 200 m² i više, poslovnica turističke agencije površine od 200 m² i više, zasebno stojeća recepcija, građevina nautičkog turizma, hotel (soba/TWC) s 25 i više soba, hostel s 25 i više soba sa zajedničkim sanitarnim jedinicama, turističko naselje s 25 i više apartmana, kamp za 500 i više gostiju, restoran uz autocestu, državnu i županijsku cestu, hotel s posebnim standardom: motel uz autocestu, državnu i županijsku cestu, trgovačko-ugostiteljski sadržaj uz crpku za gorivo i sl.*

…

Primjena na kamp:

- Ako se gradi restoran s ≥80 mjesta, mora biti pristupačan.
- Ako je planirana zasebna recepcija, ulazi u obvezu pristupačnosti.

…

15. građevine ostale namjene: *sajamski i izložbeni centar, tehnologijski park, javni WC, građevina u kojoj je obvezno izvođenje četiri ili više WC jedinica za javnu uporabu, mrtvačnica i krematorij, javno sklonište i sl.*

Primjena na kamp:

- Svaki sanitarni blok u kampu s ≥4 WC-a spada pod ovu obvezu.
- Potrebno je projektirati barem jednu pristupačnu sanitarnu jedinicu po bloku.

…

10. **građevine sportsko rekreacijske namjene**: *sportski teren, sportska dvorana, zatvoreni i otvoreni sportski bazeni, školska sportska dvorana i sl.*

Primjena na kamp:

- Ako kamp ima bazen, igralište ili sportski teren, obveza pristupačnosti se primjenjuje.

– *Predvidjeti jedno pristupačno PM na svakih 20 parkirnih mjesta.*

- **PRAVILNIK O UVJETIMA ZA PROJEKTIRANJE I IZGRADNJU PRIKLJUČAKA I PRILAZA NA JAVNU CESTU („NARODNE NOVINE“ BR. 95/14)**

Priključak na javnu cestu planirat će se sukladno Pravilniku o uvjetima za projektiranje i izgradnju priključaka i prilaza na javnu cestu (NN 95/14), izveden pod pravim kutom na prometnicu, minimalne širine 6,0 m, uz poštivanje propisanih udaljenosti od raskrižja i osiguranje potrebne pregledne površine, u skladu s uvjetima nadležne institucije.

PRIKAZ POSTOJEĆE SITUACIJE



PRIJEDLOG OSNOVNOG ZONINGA

