



CPA
CENTAR ZA PROSTORNO UREĐENJE
I ARHITEKTURU d.o.o.



Nositelj izrade:

OPĆINA DRENJE

JEDINSTVENI UPRAVNI ODJEL

URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA UGOSTITELJSKO-TURISTIČKOG I REKREACIJSKOG PODRUČJA "BOROVIK – ISTOK"

- SAŽETAK ZA JAVNOST -

1. POLAZIŠTA

Urbanistički plan uređenja ugostiteljsko-turističkog i rekreacijskog područja "Borovik – istok" izrađuje se temeljem Odluke o izradi koju je 22. svibnja 2024. donijelo Općinsko vijeće Općine Drenje. Nositelj izrade Plana je Jedinstveni upravni odjel Općine Drenje. Plan se izrađuje u skladu sa Zakonom o prostornom uređenju, Pravilnikom o prostornim planovima (NN 152/23) te drugim važećim propisima iz područja prostornog uređenja i povezanih područja.

Razlozi donošenja Plana uključuju zakonsku obvezu izrade, usklađenje s prostornim planom Osječko-baranjske županije, Prostornim planom uređenja Općine Drenje te definiranje novih prostorno-planskih rješenja u skladu s javnim interesom i potrebama korisnika prostora.

Područje obuhvata Plana određeno je geometrijom u Informacijskom sustavu prostornog uređenja (ISPU).

Razlozi donošenja Urbanističkog plana uređenja ugostiteljsko-turističkog i rekreacijskog područja "Borovik – istok" (Plan) utvrđeni su člankom 3. Odluke o izradi i uključuju:

A. Usklađenost sa zakonskim i podzakonskim okvirom

1. **Zakonska obveza izrade Plana:** Plan se izrađuje na temelju članka 86. stavka 3. Zakona o prostornom uređenju i članka 35. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi.
2. **Usklađenje s planom više razine:** Prostorni plan uređenja Osječko-baranjske županije.
3. **Usklađenje s planom šireg područja iste razine:** Prostorni plan uređenja Općine Drenje.

B. Određivanje novih prostorno planskih rješenja

Planom će se ispitati i definirati nova prostorno planska rješenja, uzimajući u obzir javni interes, potrebe korisnika prostora, inicijative, analize i zahtjeve javnopravnih tijela.

Područje obuhvata Planom za "Borovik – istok" dio je šireg turističko-rekreacijskog prostora akumulacije Borovik, prepoznatog kao vrijedan resurs za razvoj sportskih, rekreacijskih i turističkih sadržaja na području Općine Drenje. Prostor se odlikuje atraktivnim položajem uz akumulacijsko jezero, kontaktom s vodenom površinom i očuvanim šumskim okolišem. Otvorene vizure prema jezeru, prirodna konfiguracija terena i miran ambijent čine ga posebno vrijednim za ugostiteljsko-turistički i sportsko-rekreacijski razvoj.

Iako prostor trenutno nije u potpunosti infrastrukturno opremljen, osigurana je osnovna prometna dostupnost putem postojećih lokalnih i županijskih cesta. Daljnji razvoj planira se etapno, uz postupno infrastrukturno opremanje i očuvanje prostornih, ambijentalnih i krajobraznih vrijednosti područja.

2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

Ciljevi uređenja područja obuhvata Plana temelje se na racionalnom korištenju prostora, očuvanju prirodnih resursa i održivom razvoju. Urbanističkim planom uređenja ugostiteljsko-turističkog i rekreacijskog područja "Borovik – istok" stvaraju se prostorni preduvjeti za razvoj turističkih, sportskih i rekreacijskih sadržaja te uspostavu prometne i komunalne infrastrukture.

Planom se utvrđuju namjena i organizacija prostora, uvjeti gradnje i uređenja te infrastrukturno opremanje područja. Razvoj područja planira se uz očuvanje prirodnih, krajobraznih i vizualnih vrijednosti prostora.

3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

Urbanističkim planom za područje "Borovik – istok" utvrđuju se sljedeće osnovne kategorije korištenja prostora, u skladu s Pravilnikom o prostornim planovima (NN 152/23):

- **Ugostiteljsko-turistička namjena s gradnjom smještajnih građevina (T2)** – omogućuje izgradnju smještajnih objekata, uz sportske, rekreacijske, ugostiteljske, uslužne i zabavne sadržaje.
- **Sportsko-rekreacijska namjena (R2)** – predviđa sportsko-rekreacijske građevine i sadržaje, osobito usmjerene na sportove na vodi, otvorene bazene, otvorena i zatvorena sportsko – rekreacijska igrališta, trim staze, adrenalinski park i slične aktivnosti, uz prateće sadržaje, zelene površine i prometne površine.
- **Zaštitna zelena površina (Z5)** – namijenjena zaštiti okoliša, reljefa i vodenih površina, uključuje zelenu infrastrukturu, staze i urbanu opremu te manje infrastrukturne građevine.
- **Površine infrastrukture – energetski sustav (IS7)** – predviđene za proizvodnju, prijenos i distribuciju energije, uključujući trafostanice, uz kompatibilne prateće sadržaje.
- **Površine infrastrukture – vodnogospodarski sustav (IS8)** – namijenjene izgradnji vodosprema, uređaja za pročišćavanje otpadnih voda i drugih građevina u funkciji vodnog gospodarstva.
- **Prometne površine** – obuhvaćaju ceste, ulice, pješačke i biciklističke površine, parkirališta i autobusna stajališta, uključujući zaštitne zelene površine.

Osnovne namjene prostora navedene u ovom odjeljku utvrđene su sukladno Prilogu II: Sadržaj namjena prostora Pravilnika o prostornim planovima i primjenjuju se isključivo na sadržaje koji su detaljnije definirani **pravilom provedbe** ovog Plana.



NAMJENA PROSTORA

Unutar obuhvata Plana propisana su **pravila provedbe** zahvata u prostoru za sljedeće namjene površina:

- **T2-1, T2-2 i T2-3** - ugostiteljsko-turistička namjena – turističko naselje (tri jedinstvene funkcionalne cjeline)
- **R2** - sportsko-rekreacijska namjena,
- **Z5** - zaštitne zelene površine
- **IS** - površine infrastrukturnih sustava
- **PP** - prometne površine.

Unutar funkcionalne cjeline T2-1 planira se turističko naselje kapaciteta do 90 ležajeva raspoređenih u najviše 30 vila, dok je u zoni T2-2 planirano manje turističko naselje kapaciteta do 10 ležajeva. U funkcionalnoj cjelini T2-3 planiraju se prateći sadržaji u funkciji turističkog naselja, uključujući zajedničko parkiralište, informacijsko-recepcijski centar, sanitarne sadržaje, trgovačke, ugostiteljske, uslužne i rekreacijske sadržaje te pješačke, biciklističke i zelene površine, bez mogućnosti gradnje smještajnih građevina



PRAVILA PROVEDBE

Planom su definirane smjernice i osigurani prostorni koridori za razvoj prometne i ostale infrastrukture. Prometni sustav obuhvaća cestovne, pješačke i biciklističke površine te interne prometnice i parkirališne kapacitete za potrebe turističkih i pratećih sadržaja. Planirana je izgradnja elektroničke komunikacijske infrastrukture radi osiguranja širokopojasnog pristupa, pri čemu se mreža vodi pretežito podzemno.

Energetski sustav obuhvaća razvoj elektroenergetske i plinske mreže, uključujući izgradnju transformatorskih stanica i javne rasvjete. Vodoopskrba će se osigurati izgradnjom vodoopskrbnih građevina i pripadajuće mreže, uz mogućnost budućeg priključenja na javni vodoopskrbni sustav. Planiran je razdjelni sustav odvodnje kojim se sanitarne i oborinske vode odvođe odvojeno. Sanitarne vode usmjeravaju se prema uređaju za pročišćavanje, uz mogućnost budućeg priključenja na javni sustav odvodnje, dok se oborinske vode zbrinjavaju prirodnim rješenjima poput upojnih i zelenih površina te bioretencija i kišnih vrtova, radi zaštite okoliša i smanjenja opterećenja sustava.

Na području obuhvata nema zaštićenih prirodnih područja, kulturne baštine ni područja ekološke mreže Natura 2000, a svi zahvati planiraju se uz očuvanje krajobraznih vrijednosti i prirodnih obilježja prostora.

Područje pripada VII. seizmičkoj zoni prema MCS ljestvici, zbog čega se građevine moraju projektirati sukladno propisima protupotresne zaštite. Planom su također propisane mjere zaštite i spašavanja te zaštite od požara, uključujući osiguranje evakuacijskih i vatrogasnih pristupa, hidrantske mreže i drugih sigurnosnih uvjeta u skladu s važećim propisima.