

UVOD

Na temelju Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19), Prostornog plana uređenja Grada Biograda na Moru (Službeni glasnik Grada Biograda na Moru 09/05, 03/09, 07/11, 10/11, 03/16, 08/16, 11/16 i 12/19) i Odluke o izradi Urbanističkog plana uređenja park-šume Soline (Službeni glasnik Grada Biograda na Moru 12/2019) započela je izrada Urbanističkog plana uređenja park-šume Soline (u daljnjem tekstu: Plan).

Granice obuhvata Plana određene su kartografskim prikazom br. 3.B. – Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora Prostornog plana uređenja Grada Biograda na Moru (Službeni glasnik Grada Biograda na Moru 09/05, 03/09, 07/11, 10/11, 03/16, 08/16, 11/16 i 12/19).

Izrada Plana temelji se na sljedećim zakonima, propisima i dokumentima prostornog uređenja:

- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18 i 39/19)
- Pravilnik o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova (NN 106/98., 39/04, 45/04, ispravak 163/04)
- Ostali zakoni koji svojim odredbama utječu na prostorna ili druga rješenja ili se odnose na namjenu, odnosno funkciju prostora.

Postupak provedbe javne rasprave te usvajanja Plana propisan je Zakonom o prostornom uređenju (Narodne novine 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19).

1. POLAZIŠTA

1.1. Položaj, značaj i posebnosti dijela naselja u prostoru grada

1.1.1. Osnovni podaci o stanju u prostoru

Područje obuhvata Plana nalazi se u priobalnom dijelu Grada Biograda na Moru, jugoistočno od turističke zone sa hotelima Ilirija i Adriatik, i najvećim dijelom obuhvaća vrijednu borovu šumu Soline koja se koristi kao javni park. U obuhvatu se nalaze i sportsko-rekreacijska zona s teniskim terenima te javno parkiralište. Od centra naselja Biograd na Moru ovo područje je udaljeno cca 0,6km. Čitavo područje obuhvata Plana nalazi se unutar prostora ograničenja zaštićenog obalnog područja (ZOP).

Područje obuhvata Plana zauzima površinu od cca 16,4ha. Radi se o površini približno pravokutnog oblika, položenoj u smjeru sjeverozapad – jugoistok. U smjeru sjeverozapad - jugoistok najveća dužina obuhvata iznosi cca 650m, a u smjeru sjeveroistok - jugozapad 320m.

Područje obuhvata graniči:

- sa sjeveroistočne strane s postojećom zonom namjene T2 od koje je odijeljena lokalnom cestom L63161 koja vodi iz centra naselja do uvale Soline
- s jugoistočne strane s uvalom Soline i planiranom turističkom zonom namjene T1, od kojih je također odijeljena lokalnom cestom L63161
- sa sjeverozapadne strane sa zonama hotela Ilirija i Adriatik
- s jugozapadne strane s dužobalnom šetnicom, plažom i zonom sporta i rekreacije R2.

1.1.2. Prostorno razvojne značajke

Obuhvat Plana najvećim dijelom, u površini cca 12,0ha, obuhvaća park-šumu Soline. Park šuma Soline predstavlja vrijedno šumsko područje koje se na ovom području nalazi još od kraja 19. stoljeća. Tada je bilo pošumljeno alepskim i primorskim borovima, čempresima i pinijama, a trenutno u šumi prevladavaju alepski bor i hrast crnika. Unutar šume formirane su šumske staze. Područje je djelomično infrastrukturno opremljeno.

Rješenjem o preventivnoj zaštiti šumskog kompleksa Soline u Biogradu u kategoriji park-šume iz 2008.g. (Klasa: UP/I-612-07/08-33/165, Urbroj: 532-08-02-01/4-08-2, Zagreb, 6. ožujka 2008.g.) šumski kompleks je preventivno zaštićen zbog, kako se u Rješenju navodi, „svojih prirodnih vrijednosti, krajobraznih osobitosti područja, radi očuvanja i unaprijeđenja funkcija prostora u smislu odmora i rekreacije građana i ostalih posjetitelja grada Biograda na Moru“. Za šumski kompleks nakon toga nije donesen akt o proglašenju predmetnog područja zaštićenim područjem, a Rješenje o preventivnoj zaštiti isteklo je 2011.g.

Za potrebe izdavanja rješenja o preventivnoj zaštiti, izrađen je Elaborat o proglašenju šumskog kompleksa Soline Park šumom Soline – Biograd na Moru („Hortus“ d.o.o. iz Sv. Filipa i Jakova i „Geobiro“ d.o.o. iz Biograda na Moru, 2005.g.),

u kojem je opisan povijesni razvoj šume i zatečeno stanje te je dan prijedlog mjera za održavanje i zaštitu. Prema Elaboratu, ideju o podizanju park-šume na predjelu Soline inicirao je počasni predsjednik općine i Grada Biograda na Moru, conte Hubert Borelli, koji je po struci bio agronom. Ideju je proveo 1898.g., a kao povod je iskorištena proslava 50.godišnjice carevanja i kraljevanja Franje Josipa I. (1848. – 1898.g.). U šumi koja se prostirala na cca 19ha površine posađeno je 100.000. sadnica alepskog bora (*Pinus halepensis*) i čempresa (*Cupressus sempervirens*) te 50kg sjemena alepskog i primorskog bora i pinije (*Pinus pinea*). Unutar tadašnjeg obuhvata šume, u uvali Dražica, izveden je i perivoj tzv. Đardin u baroknom francuskom stilu, sa bistom Franje Josipa I. U isto vrijeme zasađen je i drvored čempresa uz glavnu ulaznu ulicu u Biograd na Moru, koji je i danas zaštitni znak grada.

Atraktivni šumski ambijent neposredno uz morsku obalu potaknuo je daljnji razvoj ovog područja, tako da je 1934.g. uz sjeverozapadni rub šume ruski emigrant W.M. Karaganjan izgradio hotel Iliriju. Gradnjom hotela Ilirija neposredno uz šumski kompleks Soline započeo je razvoj turističke djelatnosti Grada Biograda na Moru.

U jugoistočnom dijelu šume izgrađen je prije cca 25 godina teniski centar, koji danas zauzima površinu od cca 1,8ha. U postojećoj sportsko-rekreacijskoj zoni nalazi se 20-ak teniskih terena te jedna prizemna građevina bruto građevinske površine cca 200m² s pratećim sadržajima. Do teniskog centra vodi asfaltirani put.

Sjeverozapadni dio obuhvata, površine cca 1,8ha, između šume i zone hotela koristi se kao javno parkiralište.

1.1.3. Infrastrukturalna opremljenost

Promet

Području obuhvata Plana pristupa se s lokalne ceste L63161 koja vodi od centra naselja do uvale Soline. Unutar obuhvata Plana izgrađene su dvije kolne prometnice za potrebe teniskog centra. U preostalom dijelu obuhvata, kroz šumski kompleks, izvedene su pješačke staze.

Elektroničke komunikacije

Područje obuhvata Plana nema izgrađenu elektroničku komunikacijsku mrežu i potrebno ga je povezati na postojeću EKI mrežu naselja.

Elektroopskrba

Područje obuhvata Plana ima djelomično izgrađenu elektroopskrbnu mrežu, u dijelu obuhvata s teniskim centrom.

Plinoopskrba

Na području Grada Biograda na Moru izveden je odvojni magistralni plinovod za MRS Biograd DN200/75 kao III. dio plinovodnog sustava Like i Dalmacije i nadzemni objekt MRS Biograd (mjerno redukcijaska stanica). Za područje obuhvata potrebno je predvidjeti povezivanje na planiranu mrežu plinoopskrbe u naselju.

Vodnogospodarski sustav

Područje obuhvata Plana djelomično je pokriveno vodoopskrbnom mrežom. Postojeći vodovod postavljen je u koridoru lokalne ceste L63161 te u dužobalnoj šetnici koja omeđuje obuhvat Plana s jugoistočne strane.

Obuhvat Plana djelomično je pokriven javnim sustavom odvodnje otpadnih voda. U dijelu prometnice L63161 postavljena je tlačna kanalizacija $\varnothing 280$. U dijelu obuhvata uz teniske terene izgrađen je gravitacijski kolektor. Uz obuhvat Plana, u blizini istočne granice, izveden je gravitacijski kolektor $\varnothing 630$. Uz granicu obuhvata južno od teniskih terena nalazi se lokacija planirane crpne stanice C.S. Plaža, $Q=5,00\text{l/s}/14,0\text{m}$

Sve otpadne vode potrebno je planiranim sustavom odvodnje odvoditi na zajednički uređaj za pročišćivanje Kumenat.

1.1.4. Zaštićene prirodne, kulturno-povijesne cjeline i ambijentalne vrijednosti i posebnosti

Zaštita prirode

Na području obuhvata Plana nema zaštićenih dijelova prirode. Obuhvat Plana ne nalazi se unutar područja ekološke mreže.

Šumski kompleks Soline bio je preventivno zaštićen u razdoblju od 2008.g. do 2011.g. temeljem Rješenja o preventivnoj zaštiti šumskog kompleksa Soline u Biogradu u kategoriji park-šume, koje je izdalo tadašnje Ministarstvo kulture. Prema Stručnom obrazloženju koje je, za potrebe izdavanje rješenja o preventivnoj zaštiti, izradio tadašnji Državni zavod za zaštitu prirode, na području šumskog kompleksa Soline prevladava šuma alepskog bora i crnike (*Quercus ilicis-Pinetum halepensis*). Osim toga navodi se da se unutar šume javlja više vrsta biljnih zajednica zaštićenih tadašnjim Zakonom o zaštiti prirode, kao što su bljušt (*Tamus communis* L.), primorska ciklama (*Cyclamen purpurascens* Mill.), rašeljka (*Prunus mahaleb* L.), ruža muškaticna (*Rosa sempervirens* L.), smilje (*Helichrysum italicum* /Roth) G. Don) i veliki kozlac (*Arum italicum* Mill.)

Prema podacima Hrvatskih šuma, obuhvat Plana zahvaća površine kojima gospodare Hrvatske šume d.o.o., Zagreb, UŠP Split, Šumarija Biograd i to temeljem Programa gospodarenja za G.J. Biograd odjel/odsjek: 25i i 25j - oba uređajni razred i u naravi kultura alepskog bora – zaštitne šume starosti 117 godina.

Park-šuma Soline je kompleks Planom evidentiran kao područje za koje se predlaže zaštita u kategoriji "Spomenik parkovne arhitekture" i "Park-šuma".

Akvatorij uz područje obuhvata Plana označen je u Registru zaštićenih područja Hrvatskih voda kao eutrofno područje "Pašmanski kanal", gdje je radi zaštite voda i vodnog okoliša potrebno provesti dodatne mjere zaštite, sukladno važećem Zakonu o vodama.

Zaštita krajobraznih i ambijentalnih vrijednosti

U Stručnom obrazloženju izrađenom za potrebe preventivne zaštite šume Soline, ovo područje prepoznato je kao „svojevrсна zelena oaza Grada Biograda na Moru, koja neposredno komunicira s obalom mora ispunjavajući u potpunosti funkcije odmora i rekreacije građana i posjetitelja Biograda na Moru kao prepoznatljive turističke destinacije hrvatskog dijela Jadrana.“

U Stručnom obrazloženju se dalje navodi: „Krajobrazne vrijednosti područja mogu se promatrati kroz cjelinu šumskog kompleksa uz more s izraženim položajem uvale Soline. Blaga reljefna odstupanja uzrok su nedostatka slobodnih vizura koje bi obuhvatile širi prostor, no najbolje vizure omogućuje pristup s morske strane odnosno panoramski pogled. Postojeći kompleks teniskih terena umanjuje krajobrazne vrijednosti prostora, no uz ostale aktivnosti (plivanje, trčanje, biciklizam i dr.) značajno doprinosi ispunjavanju sportsko-rekreacijske funkcije predviđene park-šume.“

Kao glavni uzroci ugroženosti šume u Stručnom obrazloženju se navodi sljedeće:

- uzurpacija prostora (zauzimanje staništa)
- nepridržavanje korištenja postojećih puteva i staza
- odlaganje otpada
- unošenje alohtonih vrsta
- potencijalna prenamjena prostora u svrhu širenja građevinskih područja.

Slijedom navedenog, u Obrazloženju se zaključuje da „mjere zaštite ponajprije trebaju omogućiti sklad prirodnog razvoja šumske zajednice i korištenja šume za odmor i rekreaciju posjetitelja, uz strogi nadzor i kontrolu aktivnosti i mogućih zahvata unutar i u neposrednoj okolini park-šume.“

Zaštita kulturno-povijesnih cjelina

Unutar obuhvata Plana nema pojedinačno zaštićenih, ni evidentiranih, kulturno-povijesnih dobara i kulturno-povijesnih cjelina.

1.1.5. Obveze iz planova šireg područja

Planovi višeg reda čije obveze treba preuzeti prilikom izrade ovog Plana su:

- Prostorni plan uređenja Grada Biograda na Moru (Službeni glasnik Grada Biograda na Moru 9/05, 3/09, 7/11, 10/11, 3/16, 8/16, 11/16 i 12/19)
- Prostorni plan Zadarske županije (Službeni glasnik Zadarske županije 2/01, 6/04, 2/05, 17/06, 3/10, 15/14).

Osim toga, s obzirom da se unutar obuhvata Plana nalazi zona koja je planovima višeg reda definirana kao izdvojeno građevinsko područje izvan naselja sportske namjene smješteno unutar prostora ograničenja zaštićenog obalnog područja (ZOP-a) (radi se o teniskom centru, R5), na Plan se primjenjuju i odredbe iz članka 49. Zakona o prostornom uređenju kojima se propisuju uvjeti uređenja ovakvih zona.

Prostornim planom uređenja Grada Biograda na Moru (u daljnjem tekstu:PPUG) definirani su granica obuhvata Plana, osnovna namjena i uvjeti gradnje.

Obuhvat Plana prema PPUG-u obuhvaća:

- šumski kompleks Soline, definiran kao zona namjene Š3 - šuma posebne namjene, izvan granica građevinskog područja
- izdvojeno građevinsko područje Sportsko-rekreacijske namjene R5 – teniski centar
- zonu infrastrukturnih sustava IS koja se odnosi na javno parkiralište.

Za **šumski kompleks Soline** su u člancima 92. – 94. PPUG-a definirani sljedeći uvjeti uređenja:

„Uređenje šumskih površine vršiti će temeljem Zakona o šumama, Šumsko gospodarske osnove odnosno Programa gospodarenja šumama.

Planom dozvoljeno uređenje unutar šumskih površina moguća je temeljem prethodno pribavljene suglasnosti Hrvatskih šuma.

Planom označeno područja park-šume "Soline" je vrijedna šumska površina na području Solina (prema grafičkom prilogu, list br. 3 Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora, mj. 1 : 25000) unutar koje nije dozvoljena gradnja već samo uređenje šetnica i trim staza, te postava klupa i javne rasvjete u svrhu zaštite ambijentalno vrijednih prostornih cjelina.

Prostor park-šume moguće je ograditi ogradom visine do 3,0m.

Postojeće tenis-terene unutar Park šume „Soline“ moguće je rekonstruirati u zadanoj površini, radi podizanja kakvoće i nivoa ponude.“

U članku 159.a. navode se evidentirana područja s potencijalom za zaštitu u kategoriji spomenik parkovne arhitekture, među koja je, uz šumu Jankolovica i drvored čempresa uz glavnu ulaznu cestu u naselje, uvršten i šumski kompleks Soline.

Uvjeti uređenja **teniskog centra** definirani su u članku 71. PPUG-a:

„Teniski centar (R5)

Postojeće tenis terene moguće je rekonstruirati, radi podizanja kakvoće i nivoa ponude, što podrazumijeva rekonstrukciju postojećih ili izgradnju novih pratećih objekata sa svlačionicama, sanitarnim čvorovima i ugostiteljskim sadržajima. Prateći objekti mogu biti isključivo prizemni. Krovovi se izvode kao ravni ili kosi maksimalno nagiba do 11 stupnjeva (max 1m visine krovne kosine na svakih 5m duljine krovne kosine). Prateći objekti se izvode u montažnoj čeličnoj ili drvenoj konstrukciji, te završnoj obradi drvom, metalom ili drugim suvremenim materijalima (polikarbonati, eternit i slično) primjerenim montažnoj tehnologiji izvedbe. Ukupna površina pratećih objekata može biti najviše 500 m².“

U članku 49. Zakona o prostornom uređenju propisani su sljedeći uvjeti uređenja izdvojenih građevinskih područja izvan naselja sportske namjene, smještenih unutar prostora ograničenja zaštićenog obalnog područja (ZOP-a) :

(1) U prostoru ograničenja izdvojena građevinska područja izvan naselja ugostiteljsko-turističke i sportske namjene, u kojima se osnovna namjena (smještaj, sport) ostvaruje u izgrađenim strukturama, mogu se planirati na predjelima manje prirodne i krajobrazne vrijednosti, uvažavanjem zahtjeva vrsnoće izgrađenog prostora, tako da:

1. smještajne građevine i prateći sadržaji (sportski, rekreacijski, ugostiteljski, uslužni, zabavni i sl.) budu, uz mjere poboljšanja komunalne infrastrukture i zaštite okoliša, više kategorije te položajem, veličinom, osobito visinom u skladu s obilježjem prirodnog krajolika i mjerama zaštite kulturnih dobara
2. smještajne građevine budu udaljene najmanje 100 m od obalne crte
3. vrsta i kapacitet pratećih sadržaja i javnih površina budu određeni razmjerno svakoj fazi građenja smještajnih građevina
4. izgrađenost pojedinačne građevne čestice nije veća od 30%, a koeficijent iskoristivosti nije veći od 0,8
5. najmanje 40% površine svake građevne čestice bude uređeno kao parkovni nasadi i prirodno zelenilo
6. odvodnja otpadnih voda bude riješena zatvorenim kanalizacijskim sustavom s pročišćavanjem
7. broj vezova jednog ili više privezišta iznosi najviše 20% ukupnog broja smještajnih jedinica.

(2) Iznimno od stavka 1. ovoga članka rekonstrukcija postojećih građevina ugostiteljsko-turističke i sportske (sportske dvorane, zatvoreni bazeni i slično) namjene planira se tako da se ne povećava postojeća gustoća korištenja, izgrađenost građevne čestice i koeficijent iskoristivosti, ako su te veličine veće od onih određenih u stavku 1. ovoga članka

(...)

(8) Faze izgradnje pratećih sadržaja ugostiteljsko-turističke i sportsko-rekreacijske namjene određuju se proporcionalno u odnosu na svaku fazu izgradnje građevina osnovne namjene.

Sljedom obveze iz Zakona o prostornom uređenju, gdje je u članku 72. propisano da Prostorni plan županije, između ostalog, određuje izdvojena građevinska područja izvan naselja za gospodarsku namjenu županijskog značaja, u članku 20. Prostornog plana Zadarske županije (u daljnjem tekstu:PPŽ) definirano je sljedeće:

„Planom je utvrđen i prikazan (grafički prilog br. 1.1.) prostorni raspored svih izdvojenih područja sportske namjene izvan naselja, definirana je vrsta osnovne sportske namjene. Detaljni uvjeti uređenja terena i gradnje sportskih građevina i pratećih sadržaja kao i uvjeta infrastrukturnih priključaka i opskrbe, te detaljni uvjeti zaštite prostora odredit će se PPU-om Općine (Grada).“

Na grafičkom prilogu br.1.1. PPŽ-a na području teniskog centra označen je simbol „R“, koji označava izdvojeno građevinsko područje izvan naselja sportsko-rekreacijske namjene.

Površina infrastrukturnih sustava IS –javno parkiralište – uređuje se temeljem uvjeta iz članka 128. PPUG-a:

„Promet u mirovanju rješava se javnim ili privatnim parkiralištima /garažnim prostorom.

Postojeći manjak parkirališnog prostora nadoknađuje se postupnom gradnjom javnih parkirališta.

Za staru jezgru izgradnja javnih parkirališta – garaža rješava se na rubnim područjima.“

1.1.6. Ocjena mogućnosti i ograničenja razvoja u odnosu na demografske i gospodarske podatke te prostorne pokazatelje

U zadnjem međupopisnom razdoblju između 2001. i 2011.g. broj stanovnika Biograda na Moru porastao je za 6%. Mogući daljnji rast broja stanovnika, s obzirom na planirane sadržaje unutar obuhvata Plana, nije od većeg utjecaja na racionalno korištenje i zaštitu prostora.

U gospodarskom smislu najveći utjecaj na razvoj sadržaja unutar obuhvata Plana ima turistička djelatnost. Obuhvat je okružen planiranim i postojećim zonama ugostiteljsko-turističke namjene ukupnog kapaciteta cca 4300 kreveta, a u širem okruženju, na udaljenosti do max. 3km (predio Kumenat i Crvena Luka), u postojećim i planiranim zonama, planirano je još cca 5500 kreveta. Razvojem turističke djelatnosti i povećanjem broja turista, raste i potreba za planiranjem komplementarnih sportskih, rekreacijskih i sličnih sadržaja.

Istovremeno, povećani broj posjetitelja unutar šumskog kompleksa može predstavljati ugrozu za prirodne i ambijentalne vrijednosti ovog prostora, zbog čega je posebnu pažnju potrebno posvetiti uspostavljanju uravnoteženog i skladnog režima korištenja šume.

2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

2.1. Ciljevi prostornog uređenja gradskog značaja

2.1.1. Demografski razvoj

S obzirom da se unutar obuhvata Plana ne planira stanovanje, uređenje prostora unutar obuhvata Plana nije od neposrednog utjecaja na demografski razvoj Grada. Međutim, uređenje zelenih površina te razvoj sportsko-rekreacijskih i pratećih sadržaja utječe na kvalitetu stanovanja i standard građana pa tako mogu posredno utjecati i na demografski razvoj.

2.1.2. Odabir prostorne i gospodarske strukture

U prostornoj strukturi područja unutar obuhvata Plana prevladavaju otvorene, šumske površine, s minimalnom izgradnjom u dijelu obuhvata gdje su smješteni teniski tereni. Cilj je planskim rješenjima maksimalno očuvati postojeću prostornu strukturu na području šume i parkirališta, a na području sportsko-rekreacijske zone cilj je planiranu izgradnju maksimalno uklopiti u prirodni okoliš. U prostornoj strukturi grada, ovaj prostor predstavlja područje osobite prirodne, krajobrazne i ambijentalne vrijednosti te ga je potrebno očuvati i zaštititi.

U gospodarskom smislu, sadržaji unutar obuhvata Plana nadovezuju se na okolne stambene i turističke sadržaje. Vrijedan šumski kompleks s dugom tradicijom postojanja obogaćuje širi prostor, nadopunjuje se na okolne sadržaje i stvara dodatnu vrijednost kako za stanovništvo Biograda na Moru tako i u turističkoj ponudi grada. Kvalitetu življenja i turističkog boravka povećavaju i sportsko-rekreacijski sadržaji. Bitnu značajku u funkcioniranju Grada imaju komunalni i ostali infrastrukturni sadržaji pa se može reći da svi sadržaji unutar obuhvata Plana posredno i neposredno doprinose u gospodarskoj strukturi grada. Cilj je Planom osigurati razvoj sadržaja u obuhvatu Plana na održivi način te omogućiti maksimalno korištenje kapaciteta, uz poštivanje svih mjera zaštite vrijednog šumskog kompleksa.

2.1.3. Prometna, komunalna i ostala infrastruktura

Planom je potrebno dopuniti infrastrukturnu mrežu na način da se pokriju potrebe svih korisnika u zoni. U tom smislu, potrebno je planirati priključak zone na javni sustav odvodnje te dogradnju vodovodne i elektroopskrbne mreže i mreže elektroničkih komunikacija.

Rekonstrukcijom obodnih prometnica potrebno je unaprijediti širu prometnu mrežu na ovom dijelu grada koja povezuje centar mjesta s turističkim zonama raspoređenim u jugoistočnom dužobalnom području.

2.1.4. Očuvanje prostornih posebnosti dijela naselja

S obzirom na karakter sadržaja u obuhvatu Plana, jedan od osnovnih ciljeva prostornog uređenja je očuvanje prostornih posebnosti ovog dijela naselja. To se u prvom redu odnosi na šumski kompleks Soline. Postojeću šumu potrebno je

maksimalno štititi, a sve buduće intervencije u prostoru trebaju se prilagoditi i uklopiti u šumsko okruženje svojim sadržajem, smještajem, dimenzijama, visinom i odabirom materijala.

2.2. Ciljevi prostornog uređenja naselja odnosno dijela naselja

2.2.1. Racionalno korištenje i zaštita prostora u odnosu na postojeći i planirani broj stanovnika, gustoću stanovanja, obilježja izgrađene strukture, vrijednost i posebnosti krajobraza, prirodnih i kulturno-povijesnih i ambijentalnih cjelina

S obzirom da unutar obuhvata nema postojećih i planiranih stambenih sadržaja, postojeći i planirani broj stanovnika te gustoća stanovanja ne predstavljaju kriterij za racionalno korištenje i zaštitu prostora.

Izgrađene strukture unutar obuhvata Plana nalaze se unutar zone teniskog centra. Daljnje uređenje ovog prostora uvjetovano je odredbama Zakona o prostornom uređenju, koji propisuje uvjete uređenja izdvojenih građevinskih područja sportsko-rekreacijske namjene izvan naselja. Tim odredbama je, kroz ograničavanje maksimalne izgrađenosti i iskorištenosti prostora, osigurano racionalno korištenje prostora, a propisivanjem uvjeta za odabir smještaja građevina i za kategoriju buduće gradnje s obzirom na kvalitetu te propisivanjem minimalnog udjela zelenih površina osigurana je zaštita prirodnih vrijednosti prostora.

Osnovni i najznačajniji sadržaj unutar obuhvata Plana je šumski kompleks Soline. Osim što zauzima najveći dio obuhvata, šuma ujedno predstavlja vrijednu krajobraznu, kulturno-povijesnu i ambijentalnu cjelinu. Cilj Plana je definirati buduću izgradnju i planirane režime korištenja prostora na način da se u maksimalnoj mjeri podrede ovom osnovnom i najvrjednijom sadržaju unutar obuhvata Plana.

U sklopu uređenja i održavanja šume, potrebno je provesti saniranje i obnovu šume, a po potrebi dotrajala stabla potrebno je zamijeniti novima.

2.2.2. Unapređenje uređenja naselja, komunalne i ostale infrastrukture

U cilju unaprjeđenja područja unutar obuhvata Plana, potrebno je dovršiti njegovo opremanje prometnom, komunalnom i ostalom infrastrukturom. Postojeću prometnu, komunalnu i ostalu infrastrukturu potrebno je rekonstruirati, a sve sadržaje u obuhvatu Plana povezati na javne sustave vodoopskrbe, odvodnje, EKI infrastrukture i elektroopskrbe i širu prometnu mrežu. Prostor park-šume potrebno je dodatno opremiti javnom rasvjetom i česmama s pitkom vodom.

3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

3.1. Program gradnje i uređenja prostora

Program gradnje i uređenja prostora napravljen je na osnovu analize postojećeg stanja i razvojnih mogućnosti te obveza iz PPUG Biograda na Moru.

Unutar obuhvata Plana zadržavaju se postojeći sadržaji – šumski kompleks Soline (park-šuma), teniski centar i javno parkiralište. Planira se unaprjeđenje režima korištenja postojećih sadržaja. Park-šumu potrebno je urediti i opremiti opremom tako da se omogući korištenje svih potencijala ovog prostora u vidu odmora, rekreacije, sporta, zabave, boravka u prirodnom okruženju. Teniski centar kao izdvojena zona sportsko-rekreacijske namjene izvan naselja uređuje se u skladu s uvjetima iz PPUG-a te uvjeta iz Zakona o prostornom uređenju. Prostor parkinga također je potrebno urediti kako bi se omogućilo njegovo optimalno funkcioniranje. Osnova uređenja prostora unutar obuhvata Plana je zaštita i unaprjeđenje prirodnog ambijenta park-šumu Soline, što je preduvjet za planiranje svih sadržaja unutar obuhvata Plana.

Program uređenja također uključuje prometno i infrastrukturno opremanje u svrhu podizanja standarda korištenja sadržaja u obuhvatu Plana.

3.2. Osnovna namjena prostora

Površine unutar Plana razgraničene su, kako je prikazano na kartografskom prikazu 1. „Korištenje i namjena površina“, na sljedeće namjene:

1. Šuma posebne namjene, park-šuma - Š3
2. Sportsko-rekreacijska namjena, teniski centar - T5
3. Površine infrastrukturnih sustava
 - prometne površine IS
 - parkiralište IS1

Šuma posebne namjene, park-šuma - Š3 je javna zelena površina, koja obuhvaća šumski kompleks Soline, posebne kulturno-povijesne, prirodne i ambijentalne vrijednosti.

Sportsko-rekreacijska namjena, teniski centar - T5, namijenjena je za gradnju i rekonstrukciju teniskog centra.

Površine infrastrukturnih sustava, prometne površine - IS, namijenjeni su kolnom, biciklističkom i pješačkom prometu.

Površine infrastrukturnih sustava, parkiralište - IS1 namijenjeni su uređenju parkirališta.

3.3. Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenja površina

Namjena	Površina (ha)	Udio (%)
1. Šuma posebne namjene, park-šuma - Š3	11,32	68,94
2. Sportsko-rekreacijska namjena, teniski centar - T5	1,83	11,14
3. Površine infrastrukturnih sustava		
- parkiralište, IS1	1,80	10,96
- prometne površine - prometnice	0,82	5,0
- prometne površine - pješačke površine	0,65	3,96
Ukupno	16,42	100,0

S obzirom da unutar obuhvata Plana nije planirano stanovanje, nije dan iskaz prostornih pokazatelja za gustoću stanovanja.

3.4. Prometna i ulična mreža

Prometna mreža u obuhvatu Plana prikazana je na kartografskom prikazu 2.1. „Prometna i ulična mreža“.

Obuhvatu Plana kolno se pristupa preko lokalne ceste L63161. Unutar obuhvata Plana izgrađene su dvije kolne prometnice za potrebe teniskog centra. U preostalom dijelu obuhvata, kroz park-šumu, izvedene su pješačke staze.

Planom je određena ukupna širina profila prometnice te načelni raspored pojedinih površina unutar regulacijskih pravaca ulice. Konačno oblikovanje prometnice, uz moguća odstupanja rasporeda i širina pojedinih dijelova uličnog profila kao posljedice detaljnoga tehničkog rješavanja, definirat će se urbanističko-tehničkim uvjetima, odnosno lokacijskom dozvolom.

Presjeci planiranih prometnica unutar obuhvata Plana označeni su na kartografskom prikazu 2.1. „Prometna i ulična mreža“ u mj. 1:200.

Unutar obuhvata Plana planira se javno parkiralište, na području označenom na kartografskom prikazu 2.1. „Prometna i ulična mreža“.

Unutar obuhvata Plana nisu planirani javni trgovi i veće pješačke površine. Osnovne pješačke površine su nogostupi uz prometnice minimalne širine 1,5m te pješačke staze koje su sastavni dio park-šume Soline.

Potreban broj parkirališnih mjesta (PM) mora se izgraditi unutar građevinske čestice, prema sljedećim normativima:

Namjena	Broj parkirališnih mjesta
Sportska igrališta	1 PM/10 sjedala
Ostali sadržaji	1PM/3 zaposlenika
Ugostiteljski objekti	1 PM/4 sjedala

3.5. Komunalna i ostala infrastrukturna mreža

Elektroopskrba

Elektroenergetski sustav prikazan je na kartografskom prilogu 2.2. „Elektroničke komunikacije i energetska sustav“.

Planirani elektroenergetski sustav obuhvata Plana spaja se na elektroenergetski sustav Grada Biograda na Moru. U sklopu rješenja elektroenergetske mreže unutar obuhvata Plana, potrebno je predvidjeti opremanje *park-šume* Soline javnom rasvjetom i električnim instalacijama za sustav priključenja korisnika za organizaciju evenata i priredbi i sličnih sadržaja na otvorenom

Konzum zone:

Vršno opterećenje po prostornim jedinicama prikazano je u sljedećoj tablici:

	Opis	očekivana izgrađenost/površina m ²	jedinična snaga W/m ²	el. snaga kW
1	Teniski centar			
	- prateće građevine	500	150	75,0
	- sportski tereni	18300	5	90,0
2	Površine infrastrukturnih sustava			
	- parkirališta i prometnice	26200	5	135,0
	- pješačke staze	6500	5	32,5
	UKUPNO			332,5

Ukupni konzum zone prema proračunu:

$P_{vu}=332,5 \times 1,1=356,75 \text{ kW}$

$S_{vu}=990 \times 0,95=347,5 \text{ kVA}$

$S=940,5/0,9 \times 0,95=366 \text{ kVA}$

Potrebe za električnom energijom mogu se pokriti planiranjem jedne TS10(20)/0,4kV. 630 kVA. Ukoliko se pokaže potreba za dodatnom količinom električne energije, moguća je izgradnja transformatorske stanice unutar površina bilo koje namjene što se ne smatra izmjenom Plana.

Plinoopskrba

Sustav plinoopskrbe prikazan je na kartografskom prilogu 2.2. „Elektroničke komunikacije i energetska sustav“.

Na području Grada Biograda izveden je odvojni magistralni plinovod za MRS Biograd DN200/75 kao III. dio plinovodnog sustava Like i Dalmacije i nadzemni objekt MRS Biograd (mjerno redukcijska stanica).

Pri planiranju novih objekata i instalacija treba uzeti u obzir minimalne sigurnosne udaljenosti od plinovoda, a one su:

- za srednjetačni (ST) plinovod 2 m,

- za niskotlačni (NT) plinovod te niskotlačne i srednjetačne kućne priključke 1 m.

Udaljenosti plinovoda i plinskih redukcijских stanica (PRS) od drugih komunalnih instalacija određuju se sukladno posebnim uvjetima vlasnika tih instalacija. Pri određivanju trasa plinovoda i kućnih priključaka te lokacija PRS moraju se poštovati i ostale minimalne sigurnosne udaljenosti od postojećih i planiranih instalacija i objekta kako je to određeno posebnim propisima i odlukama. Sva križanja plinovoda s postojećim instalacijama izvoditi tako da bude osiguran svjetli razmak od 50 cm (mjereno po vertikali). U pojasu širokom 2,0 m od osi razvodnog plinovoda zabranjena je sadnja višegodišnjeg drvenog raslinja.

Vodoopskrba

Vodovodna mreža prikazana je na kartografskom prilogu 2.3. „Vodnogospodarski sustav“.

Područje obuhvata Plana djelomično je pokriveno vodoopskrbnom mrežom i nužno je izgraditi vodoopskrbni cjevovod u dijelu u kojem nije izgrađen. Postojeći vodovod postavljen je u koridoru lokalne ceste L63161 te u dužobalnoj šetnici koja omeđuje obuhvat Plana s jugoistočne strane. Buduću mrežu vodopskrbe potrebno je planirati u skladu s projektom "Razvoj sustava vodoopskrbe, odvodnje i pročišćavanja aglomeracije Biograd na Moru-Pašman-Tkon", čija je izrada u tijeku.

Prilikom uređenja park-šume Soline potrebno je predvidjeti lokacije za javne česme s pitkom vodom.

Prilikom dimenzioniranja vodoopskrbne mreže, osim osiguranja sanitarne vode propisane kvalitete, mora se osigurati protupožarna zaštita putem vanjskih protupožarnih hidranata, čija se međusobna udaljenost i najmanji profil dovodne cijevi određuju u skladu s važećim Pravilnikom o hidrantskoj mreži za gašenje požara. Na mjestima gdje nije moguće postaviti nadzemne hidrante predvidjeti podzemne hidrante.

Potrebne količine vode za polijevanje zelenih površina ne mogu se planirati iz vodoopskrbnog cjevovoda.

Daljnjoj izgradnji novih građevina unutar obuhvata Plana može se pristupiti tek po osiguranju dostatnih količina vode u vodoopskrbnom sustavu odnosno uz suglasnost nadležnog isporučitelja vodnih usluga.

Potrebne količine vode

U obračunu potrebne količine vode za sadržaje unutar obuhvata Plana obračunata je potrošnja vode u zoni teniskog centra. Ostali sadržaji nisu uvršteni u obračun jer, s obzirom na način korištenja, imaju zanemarivu potrošnju vode.

Predviđena dnevna potrošnja vode za korisnike obuhvata računa se prema sljedećim ulaznim parametrima:

Vrsta korisnika	Kapacitet	Pretpostavljena dnevna potrošnja vode po osobi	Ukupna dnevna potrošnja (l)
posjetitelji	50	100 l/dan	5 000
zaposlenici	20	100 l/dan	2 000
Ukupna dnevna potrošnja			7 000 (7,0 m3)

Predviđena dnevna potrošnja vode za održavanje teniskih terena računa se prema sljedećim ulaznim parametrima:

Pretpostavljena dnevna potrošnja vode po m ²	Površina (m ²)	Ukupna dnevna potrošnja (l)
3 l/m ² /dan	18 000	54 000 (54,0 m3)

Odvodnja otpadnih voda

Mreža odvodnje otpadnih voda prikazana je na kartografskom prilogu 2.3. „Vodnogospodarski sustav“. Unutar obuhvata planira se izgradnja razdjelnog sustava za odvodnju otpadnih sanitarnih voda i oborinskih voda.

Obuhvat Plana djelomično je pokriven sustavom odvodnje otpadnih voda. U dijelu prometnice L63161 postavljena je tlačna kanalizacija ø280. U dijelu obuhvata uz teniske terene izgrađen je gravitacijski kolektor. U blizini istočne granice obuhvata Plana izveden je gravitacijski kolektor ø630. Uz granicu obuhvata južno od teniskih terena nalazi se lokacija planirane crpne stanice C.S. Plaža, Q=5,00l/s/14,0m. Ispuštanje svih otpadnih voda nakon pročišćavanja (na zajedničkom uređaju za pročišćavanje smještenog na lokaciji «Kumenat»), predviđa se u more Pašmanskog kanala.

Buduću mrežu odvodnje otpadnih voda potrebno je planirati u skladu s projektom "Razvoj sustava vodoopskrbe, odvodnje i pročišćavanja aglomeracije Biograd na Moru-Pašman-Tkon", kojim će se definirati način zbrinjavanja fekalnih i otpadnih voda s predmetnog područja, a čija je izrada u tijeku.

Do realizacije sustava javne odvodnje s uređajem za pročišćavanje moguća je realizacija pojedinačnih objekata sa prihvatom otpadnih voda u vodonepropusne sabirne jame i odvozom putem ovlaštenog pravnog subjekta. Sabirne jame moraju se izvesti na udaljenosti od min. 5,0m od vodoopskrbnog cjevovoda. Po izgradnji sustava javne odvodnje, odvodnju otpadnih i fekalnih voda riješiti priključenjem na isti, izravno, a ne preko sabirne jame, a sabirnu jamu potrebno je poništiti.

Svim potrošačima koji ispuštaju otpadne vode kvalitete različite od standarda komunalnih otpadnih voda propisuje se obveza izrade predtretmana otpadnih voda do standarda komunalnih otpadnih voda.

Za ispuštanje pročišćenih otpadnih voda u more Pašmanskog kanala potrebno je zadovoljiti posebne mjere zaštite sukladno važećem Zakonu o vodama, s obzirom da se radi o „osjetljivom području“ (eutrofikacija) označenom u Registru/karti zaštićenih područja, gdje je radi zaštite voda i vodnog okoliša potrebno provesti dodatne mjere zaštite.

Elektroničke komunikacije

Elektronička komunikacijska infrastruktura u obuhvatu Plana prikazana je na kartografskom prilogu 2.2. „Elektroničke komunikacije i energetska sustav“.

Područje obuhvata Plana nema izgrađenu mrežu elektroničkih komunikacija. Planiranu EKI mrežu u obuhvatu Plana potrebno je vezati na postojeću EKI mrežu postavljenu u koridore okolnih prometnica.

Uz planiranu trasu EKI mreže moguće je postavljanje eventualno potrebnih građevina (vanjski kabinet-ormarić) za smještaj elektroničke komunikacijske opreme zbog potreba uvođenja novih tehnologija ili pristupa novih operatora odnosno rekonfiguracije mreže.

Sve mjesne i međumjesne elektroničke komunikacijske veze (mrežni kabeli, svjetlovodni i koaksijalni kabeli) polažu se u koridorima postojećih odnosno planiranih prometnica.

Trase kabelaške kanalizacije za postavljanje nepokretne zemaljske mreže planiraju se sukladno odredbama:

- Pravilnika o tehničkim uvjetima za kabelašku kanalizaciju (NN 114/10, 29/13)
- Pravilnika o načinu i uvjetima određivanja zone elektroničke komunikacijske infrastrukture i povezane opreme, zaštitne zone i radijskog koridora te obveze investitora radova ili građevine (NN 75/13)
- Pravilnika o svjetlovodnim distribucijskim mrežama (NN 57/14).

Nova elektronička komunikacijska infrastruktura (EKI) za pružanje javne komunikacijske usluge putem elektromagnetskih valova, bez korištenja vodova, planirana je postavom baznih stanica i njihovih antenskih sustava na antenskim prihvataima na izgrađenim građevinama i rešetkastim i/ili jednocijevnim stupovima bez detaljnog definiranja (točkastog označavanja) lokacija

U cilju sprječavanja nepotrebnog zauzimanja novih površina potrebno je težiti objedinjavanju vodova u potrebne koridore prilikom planiranja nepokretne zemaljske mreže, a bazne stanice s antenskim sustavima potrebno je planirati uz načelo zajedničkog korištenja od strane svih operatora gdje god je to moguće.

3.6. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina

3.6.1. Uvjeti i način gradnje

Unutar obuhvata Plana planirane su tri prostorne cjeline, kako je prikazano na kartografskom prikazu 4.2. „Uvjeti gradnje“. To su:

- Šuma posebne namjene, park-šuma - Š3

- Sportsko-rekreacijska namjena, teniski centar - R5
- Površine infrastrukturnih sustava, parkiralište - IS2

Gradnja građevina planirana je unutar zone Sportsko-rekreacijske namjene R5 – teniski centar. Kako se radi o izdvojenom građevinskom području izvan naselja Sportsko-rekreacijske namjene, osnovni uvjeti za uređenje i gradnju unutar zone definirani su Zakonom o prostornom uređenju. Planom su uvjeti gradnje detaljnije propisani na sljedeći način:

- osnovne građevine i prateći sadržaji, uz mjere poboljšanja komunalne i ostale infrastrukture i zaštite okoliša, moraju biti više kategorije te položajem, veličinom, osobito visinom u skladu s obilježjem prirodnog krajolika
- zona se može urediti kao jedna građevna čestica, u površini zone, ili se razgraničiti na više građevnih čestica, čija površina ovisi o planiranim sadržajima
- izgrađenost pojedinačne građevne čestice ne može biti veća od 30%, a koeficijent iskoristivosti ne može biti veći od 0,8
- ukupna građevinska bruto površina svih građevina s pratećim sadržajima unutar zone ukupno iznosi 500m²
- građevine s pratećim sadržajima mogu biti isključivo prizemne, max. dozvoljena visina građevina je 4,0m
- najmanje 40% površine svake građevne čestice mora biti uređeno kao parkovni nasadi i prirodno zelenilo
- odvodnju otpadnih voda treba riješiti zatvorenim kanalizacijskim sustavom s pročišćavanjem.

U slučaju da postojeća izgradnja unutar zone ne ispunjava navedene uvjete, rekonstrukcija postojećih građevina planira se tako da se ne povećava postojeća gustoća korištenja, izgrađenost građevne čestice i koeficijent iskoristivosti.

Faze izgradnje pratećih sadržaja određuju se proporcionalno u odnosu na svaku fazu izgradnje građevina osnovne namjene.

Potreban broj parkirališnih mjesta (PM) planira se na otvorenim površinama unutar zone, prema normativima iz poglavlja 5.1. Odredbi za provedbu Plana.

Unutar Šume posebne namjene, park-šume - Š3 planira se uređenje i po potrebi obnova šumskih staza, uređenje trim staza i biciklističkih staza te postava klupa, kanti za otpatke, javne rasvjete, česmi s vodom i sl. Moguće je planirati manje rekreacijske sadržaje kao što su stolni tenis, sprave za vježbanje, bočalište, mini golf i sl. Gradnja zgrada nije dozvoljena. Svi planirani sadržaji moraju se smještati uz maksimalno poštivanje i zaštitu park-šume.

U uređenju i opremanju šume potrebno je koristiti prvenstveno prirodne materijale, kao što su drvo, kamen, šljunak, opeka i sl.

3.6.2. Mjere zaštite prirodnih vrijednosti i posebnosti i kulturno-povijesnih i ambijentalnih cjelina

Područja i lokaliteti na koje se primjenjuju mjere zaštite prikazani su na kartografskom prikazu 3. „Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina“

Na području obuhvata Plana nema zaštićenih dijelova prirode. Obuhvat Plana ne nalazi se unutar područja ekološke mreže. Unutar obuhvata Plana nema pojedinačno zaštićenih kulturno-povijesnih dobara niti kulturno-povijesnih cjelina.

Park-šuma Soline je kompleks Planom evidentiran kao područje za koje se predlaže zaštita u kategoriji "Spomenik parkovne arhitekture" i "Park-šuma".

Park-šuma Soline predstavlja šumsku površinu posebne kulturno-povijesne, prirodne i ambijentalne vrijednosti. Park-šumu je potrebno redovito održavati i uređivati. U skladu s posebnim propisima, redovito treba vršiti sanitarnu sječu i sadnju novih stabala, kao i održavanje u svrhu protupožarne zaštite. Zabranjuje se unošenje alohtonih biljnih vrsta.

U poglavlju 1. "Polazišta"; 1.1.4. "Zaštićene prirodne, kulturno-povijesne cjeline i ambijentalne vrijednosti i posebnosti", navode se glavni uzroci ugroženosti šume, kako je obrazloženo u stručnom obrazloženju izrađenom za potrebe izdavanja rješenja o preventivnoj zaštiti. To su:

- uzurpacija prostora (zauzimanje staništa)
- nepridržavanje korištenja postojećih puteva i staza
- odlaganje otpada
- unošenje alohtonih vrsta
- potencijalna prenamjena prostora u svrhu širenja građevinskih područja.

U skladu s navedenim uzrocima ugroženosti, park-šumu je potrebno urediti na način koji će osigurati njenu zaštitu od negativnih utjecaja. Unutar park-šume potrebno je planirati obnovu šumskih staza, uređenje trim staza i biciklističkih staza te postavu klupa, kanti za otpatke, javne rasvjete, česmi s vodom i sl. U park-šumi nije dozvoljena gradnja građevina, a moguće je planirati manje rekreacijske sadržaje kao što su stolni tenis, sprave za vježbanje, bočalište, mini golf i sl. Svi planirani sadržaji moraju se smještati uz maksimalno poštivanje i zaštitu park-šume. U uređenju i opremanju park-šume potrebno je koristiti prvenstveno prirodne materijale, kao što su drvo, kamen, šljunak, opeka i sl. Prostor park-šume moguće je ograditi ogradom visine do 3,0m.

3.7. Sprječavanje nepovoljna utjecaja na okoliš

Na području obuhvata Plana ne predviđa se razvoj djelatnosti i gradnja građevina koje ugrožavaju zdravlje ljudi i štetno djeluju na okoliš.

Djelatnosti koje se obavljaju u zoni ne smiju proizvoditi infektivne, karcinogene toksične otpade, te otpade koji imaju svojstva nagrivanja, ispuštanja otrovnih plinova te kemijsku ili biološku reakciju.

Opće mjere zaštite okoliša unutar obuhvata Plana su:

- održavanje ili povećanje biološke raznolikosti zaštitom autohtonih biljnih i životinjskih vrsta, ugradnjom zelenih ili smeđih krovova, smanjivanjem unosa kemikalija te svjetlosnog onečišćenja i onečišćenja bukom
- smanjenje potrošnje vode sadnjom autohtonih vrsta te ugradnjom kontroliranih sustava navodnjavanja koji se napajaju potrošnom vodom
- korištenje energetski učinkovitih sustava temeljenih na obnovljivoj energiji proizvedenoj na lokaciji (prvenstveno sunčeva energija)
- korištenje tehničkih sustava s automatizacijom i senzorima (rasvjeta, voda) radi racionalne uporabe energije
- razvrstavanje i recikliranje otpada.

Odredbama za provođenje Plana detaljno su propisane mjere zaštite tla, zraka, voda, zaštita od buke, požara i potresa te urbanističke mjere zaštite od velikih nesreća.