

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) Odluke o izradi Urbanističkog plana uređenja sjeverne zone gospodarske namjene sjeverno od državne ceste D8 i stavljanju izvan snage Urbanističkog plana uređenja cjelovite zone proizvodne – pretežito industrijske namjene (I1) (Službeni glasnik Grada Biograda na Moru 2/2008, 9/2012, 12/2013, 10/2014, 1/2015-pročišćeni tekst, 11/2016) i Urbanističkog plana uređenja neizgrađene poslovne zone pretežito trgovačke namjene (K2) (Službeni glasnik Grada Biograda na Moru 2/2008, 7/2011, 2/2017) (Službeni glasnik Grada Biograda na Moru 12/19) započela je izrada Urbanističkog plana uređenja sjeverne zone gospodarske namjene sjeverno od državne ceste D8.

Za područje obuhvata Plana na snazi su:

- UPU cjelovite zone proizvodne – pretežito industrijske namjene (I1) (Službeni glasnik Grada Biograda na Moru 2/2008, 9/2012, 12/2013, 10/2014, 1/2015-pročišćeni tekst, 11/2016)
- UPU neizgrađene poslovne zone pretežito trgovačke namjene (K2) (Službeni glasnik Grada Biograda na Moru 2/2008, 7/2011, 2/2017).

Odlukom o izradi predmetnog Plana ovi planovi se stavljaju van snage te se pokreće izrada novog urbanističkog plana uređenja koji će objediniti područje navedenih planova.

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). Područje obuhvata Plana je djelomično izgrađeno i većim dijelom opremljeno infrastrukturom. Osnovni cilj izrade Plana je omogućavanje razvoja zone prvenstveno opremanjem potrebnom infrastrukturom.

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

Gospodarska zona sjeverno od državne ceste D8 smještena je u sjeverozapadnom dijelu Grada Biograda na Moru. Od centra naselja Biograd na Moru udaljen je cca 1,8km. Južna polovica obuhvata Plana nalazi se unutar prostora ograničenja zaštićenog obalnog područja (ZOP).

Područje obuhvata Plana zauzima površinu od cca 90ha. Radi se o površini nepravilnog oblika, izduženoj u smjeru istok-zapad, formiranoj od više prostornih cjelina koje obrubljuju sjeverozapadni dio naselja Biograda na Moru. U smjeru sjever - jug najveća dužina obuhvata iznosi cca 1,0km, a u smjeru istok - zapad 2,3km.

Područje obuhvata graniči:

- sa sjeverne strane s poljoprivrednim površinama (P2) i zonom gradskog groblja
- sa zapadne strane s administrativnom granicom Grada prema Općini Sveti Filip i Jakov te s poljoprivrednim površinama (P4)
- s istočne strane s izgrađenim dijelom naselja Biograd na Moru
- s južne strane s Jadranskom magistralom (D8).

Reljefna obilježja pogodna su za razvoj planiranih sadržaja. Prevladavaju ravni tereni i tereni u blagom nagibu prema jugu.

1.1.2. Prostorno razvojne značajke

Prostornim planom uređenja Grada Biograda na Moru, na prostoru grada planirane su četiri velike gospodarske zone izvan naselja, koje se razlikuju s obzirom na glavne gospodarske sadržaje planirane unutar njih:

- Jankolovica – zona orjentirana na gospodarske farme i poljoprivrednu proizvodnju
- Zona sjeverno od državne ceste D8 – zona namjenjena pretežito proizvodnim i prerađivačkim sadržajima
- Zona I4, turističko informativni marikulturni centar – zona orjentirana na marikulturu i turizam
- Zona Sedma četa – Bućina – zona namjenjena pretežito poslovnim sadržajima (trgovina, uslužne djelatnosti) i novom autobusnom kolodvoru.

Gospodarska zona sjeverno državne ceste D8 namjenjena je pretežno smještaju većih proizvodnih i prerađivačkih industrijskih pogona. Zona je djelomično izgrađena. U središnjem dijelu izgrađeno je 10-ak većih i manjih gospodarskih građevina.

Unutar zone nalaze se bitni gradski infrastrukturni objekti – trafostanica TS110kV i plinska mjerna stanica na koju je vezan magistralni plinski vod. Na negradivom području uz obuhvat Plana nalazi se bazna stanica za EKI mrežu.

Obuhvat Plana djelomično je opremljen prometnom i ostalom infrastrukturom. Značajke prostora omogućuju daljnji razvoj gospodarskih sadržaja, uz prethodno dovršavanje infrastrukturne mreže.

1.1.3. Infrastrukturna opremljenost

Promet

Unutar obuhvata Plana postoji prometna mreža koja se veže na glavne gradske ceste – D8 (Jadranska magistrala) i D503 (Ul. dr. Franje Tuđmana). Prometna mreža u obuhvatu formirana je kao produžetak prometne mreže naselja. Glavna ulica u obuhvatu je Bukovačka ulica (L63180). Obuhvatom Plana prolazi još lokalna cesta L63175 te u manjem jugoistočnom dijelu L63162. Obuhvatu Plana pristupa se s državne ceste D8 preko 3 spoja, od čega je jedno križanje u dvije razine (podvožnjak na L63175).

Elektroničke komunikacije

Područje obuhvata Plana ima djelomično izgrađenu elektroničku komunikacijsku mrežu. U negradivom području uz obuhvat Plana (P4) nalazi se bazna radijska stanica.

Elektroopskrba

Unutar obuhvata Plana nalazi se transformatorska stanica TS 110/20(10) kV Biograd i postojeći dalekovod DV 2x110kV TS Biograd – TS Zadar/TS Bilice. Unutar obuhvata Plana nalazi se i trasa planiranog dalekovoda 110 kV TS Biograd - TS Kapela. Obuhvatom Plana prolaze i kabelski vodovi i dalekovodi KB 10 i 20kV i DV10kV. Unutar obuhvata Plana izgrađeno je više trafostanica TS 10(20)/0,4kV za potrebe gospodarskih sadržaja: TS Bure Komerc, STS Opatija 2, TS Prebolt, TS Vipnet i tri TS 10(20)/0,4kV u poslovnom dijelu zone.

Plinoopskrba

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), koji se nalazi unutar obuhvata Plana. Obuhvatom Plana položen je plinovod koji vodi od MRS prema središnjem gradskom području južno od D8.

Vodnogospodarski sustav

Područje obuhvata Plana djelomično je pokriveno vodoopskrbnom mrežom. Vodoopskrbni sustav veže se na postojeću crpnu stanicu. Obuhvatom Plana prolazi magistralni cjevovod Šibenik-Zadar.

Obuhvat Plana djelomično je pokriven javnim sustavom odvodnje otpadnih voda. Sve otpadne vode potrebno je 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.

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: 4b i 6b - oba uređajni razred, čistina, zaštitne šume, u naravi pojedinačno se može naći alepski bor, te odjel/odsjek: 4c, 5a, 5b, 6a – svi uređajni razred i u naravi kultura alepskog bora starosti od 14 - 86 godina.

Zaštita kulturno-povijesnih cjelina

Na k.č.6/1 k.o.Biograd na Moru nalazi se kamena gomila okvirnih dimenzija 11x11m i visine 1,0m. Na k.č. 6/25 k.o.Biograd na Moru nalazi se kamena gomila okvirnih dimenzija 15x17m ili više te visine oko 1,5m. Kamene gomile nalaze u dijelu obuhvata namjenjenom sportsko-rekreacijskim površinama, s minimalnom planiranom gradnjom građevina.

Na dijelu k.č. 777/63 k.o.Biograd na Moru nalaze se ostaci rimskog akvedukta Biba-Jader, kako je utvrđeno temeljem arheološkog pregleda (Javna ustanova, Agencija Han – Vrana, 2019.g.). Ostaci su vidljivi u profilu pored državne ceste D8, u obliku kamenog zida ukopanog u živac. Ostaci akvedukta se nalaze i u ostatku zone prema benzinskoj crpki (u pojasu od cca 100m od prometnice D8). Područje kojim prolaze ostaci rimskog akvedukta obuhvaća krajnji jugoistočni ugao obuhvata Plana, planiran kao negradive javne zelene površine.

1.1.5. Obveze iz planova šireg područja

Prostornim planom uređenja Grada Biograda na Moru (u daljnjem tekstu:PPUG Biograd na Moru) , kao planom višeg reda u odnosu na ovaj Plan, definirani su granica obuhvata Plana, osnovna namjena i uvjeti gradnje.

Obuhvat Plana obuhvaća izdvojeno građevinsko područje izvan naselja gospodarske namjene planirano kao jedinstvena zona gospodarske namjene I1, K1, K2, K3, IS, D2, površine 84,62ha. Za zonu se propisuje izrada Urbanističkog plana uređenja, a uvjeti gradnje određuju se sukladno pojedinim namjenama. Zona se planira kao proizvodno-prerađivačka zona, a uvjeti gradnje za površine proizvodne namjene, definirani u članku 83. PPUG-a Biograda na Moru, su sljedeći:

- unutar zone mogu se smjestiti proizvodni i prerađivački pogoni, pretežno industrijski, građevine namijenjene zanatskim i servisnim djelatnostima, skladišni prostori (kao prateća namjena osnovnoj namjeni), suha marina, komunalne građevine i uređaji, prometne građevine i javne garaže, javne i zaštitne zelene površine
- pored osnovnih djelatnosti unutar zone mogu se graditi građevine komplementarnih djelatnosti namijenjenih za poslovanje, usluge, turizam (smještajni kapaciteti, kampovi do 5ha), trgovinu, ugostiteljstvo, sport, rekreaciju, zabavu, društvene namjene, edukaciju i slično

- ukupno angažirano zemljište osnovnih djelatnosti mora biti veće od 80% ukupne površine zone
- minimalna veličina građevinske čestice je 1000m²
- koeficijent izgrađenosti 0,6
- koeficijent iskoristivosti 1,2
- maksimalna visina građevina 18m
- najveći dozvoljeni broj etaža je Po+P+2
- najmanja udaljenost osnovne građevine od regulacijskog pravca je 6m
- najmanja udaljenost građevine od susjedne međe je h/2 ali ne manja od 3m pri čemu je h visina građevine
- potrebno je predvidjeti pješačke pothodnike ispod DC8
- najmanji ozelenjeni dio čestice je 10%, maksimalno štititi kvalitetno visoko zelenilo.

Uvjeti gradnje građevina poslovne namjene definirani su u članku 78.:

- najmanja građevna čestica je 1000 m².
- koeficijent izgrađenosti je max. 0,4
- koeficijent iskoristivosti je max 1,
- najveća visina poslovnih građevina je 14 m. katnosti Po(S)+P+1
- prilikom izrade UPU-a treba respektirati postojeću kvalitetnu borovu šumu na način da se planirana gradnja uklopi u postojeće zelenilo.

Uvjeti gradnje građevina društvenih djelatnosti definirani su u članku 116.:

- max. dozvoljena katnost je Po+P+3+Pk
- max. visina vijenca je 12m
- max. izgrađenost parcele (kig) je 0.50
- max. iskoristivost parcele je (kis) je 1,8
- krov može biti ravan i kosi
- potkrovlje se može koristiti kao poslovni prostor
- na parceli osigurati dovoljan broj parkirališnih mjesta
- ostatak građevne čestice hortikulturno urediti
- udaljenost građevine od susjednih građevina i međa u skladu sa Zakonom o zaštiti od Požara.

Unutar obuhvata Plana planirane su i zone sportsko-rekreacijske namjene, R i R2.

Uvjeti gradnje za zone R definirani su u članku 71.:

“Na površinama Sportsko-rekreacijske namjene R-sport mogu se graditi otvoreni sportski tereni sa pratećim građevinama (svlačionice, klupske prostorije, ugostiteljski sadržaji, gledališta, tribine, garaže), zatvoreni i otvoreni bazeni i sportske dvorane u skladu sa sljedećim lokacijskim uvjetima:

- najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti čestice (kig) je 0,2
- najveći dozvoljeni koeficijent iskoristivosti čestice (kis) je 0,4
- najveći dozvoljeni broj etaža je P + 1K (uz mogućnost gradnje podruma ili suterena, ovisno o nagibu terena)
- najveća dozvoljena visina građevine dvorane i zatvorenog bazena je 18m,
- respektirati i sačuvati postojeće kvalitetno zelenilo, posebno uz Državnu cestu D-8
- prostor koji se nalazi unutar ZOP-a, hortikulturno urediti bez mogućnosti gradnje građevina i uređenja sportskih terena, moguće je uređenje pješačkih i biciklističkih.
- moguće je planirati zajedničke parkirne površine sa zonom autobusnog kolodvora.”

Zona R2 odnosi se na zonu sporta i rekreacije izvan građevinskog područja. Uvjeti uređenja ove zone definirani su u članku 71.a:

„Zona sporta i rekreacije izvan građevinskog područja (R2) je prostor namijenjen rekreaciji građana u sklopu koje je planom dozvoljeno uređenje terena, šetnice, trim i biciklističkih staza te gradnja rekreacijskih sadržaja (boćalište, mini golf, teniski teren, stolni tenis), otvorene pozornice za različite kulturno-umjetničke priredbe, uz moguće natkrivanje, dječjih igrališta i manjih sportskih sadržaja (odbojka na pijesku) manji sportski tereni sa pratećim sadržajima.

Pratećim sadržajima iz prethodnog stavka smatraju se spremišta rekvizita, svlačionice, sanitarni čvorovi, tribine za posjetitelje i manji ugostiteljski objekti. Makimalna građevinska bruto površina pomoćnih i pratećih objekata je 50.0 m².

Unutar ovog područja nije dopuštena izgradnja stambenih sadržaja ni smještajnih kapaciteta.

Unutar rekreacijske zone na lokaciji uz industrijsku zonu planira se uređenje zabavno-edukacijskog parka u sklopu kojeg se planira smještaj zvjezdarnice, izložbenog prostora i sl.

Planom su utvrđeni sljedeći uvjeti uređenja zone sport i rekreacije izvan građevinskog područja (R2):

- maksimalno respektirati i sačuvati postojeće kvalitetno zelenilo.
- max. dozvoljena visina građevina je 4.00 m
- izgrađenost zgradama u obuhvatu zahvata u prostoru sportsko-rekreacijskog igrališta na otvorenom nije veća od 4%
- najmanje 30% obuhvata zahvata u prostoru bude uređeno kao parkovni nasadi i prirodno zelenilo
- urediti neprekinutu šetnicu (lungo mare) širine min. 5,0 m, te osmisliti zaštitno zelenilo uz istu (odnosi se na zone uz obalu)
- osigurati javni prostor od najmanje 15m od linije pomorskog dobra
- osmisliti zaštitno zelenilo na rubovima zona.“

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

Demografski podaci nisu od neposrednog utjecaja na razvoj zone, s obzirom da se u obuhvatu Plana ne planira stanovanje.

U gospodarskom i prostornom smislu, prednosti koje ova zona ima za razvoj planiranih sadržaja su :

- povoljan prometni položaj
- povoljan položaj u odnosu na naselje s obzirom na planirane sadržaje
- zona djelomično privedena namjeni i infrastrukturno opremljena
- neizgrađeni dio zone očuvan od neplaniranih i neprimjerenih zahvata u prostoru.

Ograničenje u razvoju zone predstavlja djelomična opremljenost komunalnom infrastrukturom.

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, razvoj gospodarskih i sportsko-rekreacijskih sadržaja utječe na kvalitetu stanovanja i standard građana pa tako i na demografski razvoj, što je jedan od ciljeva izrade Plana.

2.1.2. Odabir prostorne i gospodarske strukture

Cilj je odabranom prostornom strukturom uklopiti nove sadržaje u postojeće stanje u prostoru. Prostorna struktura definirat će se uz poštivanje postojeće prometne mreže.

Razvojem zone cilj je stvoriti uvjete za koncentraciju gospodarskih sadržaja na jednom mjestu te omogućiti stvaranje prepoznatljive gospodarske zone za potrebe grada i šireg područja.

Realizacija sportsko-rekreacijskih zona sa sadržajima od značaja za grad stvorit će dodatnu vrijednost ovog prostora i potaknuti daljnji razvoj poslovnih i trgovačkih sadržaja.

Odabirom prostorne i gospodarske strukture potrebno je zaštititi postojeće vrijednosti prostora i krajobraza.

2.1.3. Prometna i komunalna infrastruktura

Prometna mreža u obuhvatu pretežno je definirana. Raster prometnica unutar obuhvata Plana kvalitetno je postavljen, ali same prometnice su tehnički neuvjetno izvedene. U sklopu rekonstrukcije prometnica potrebno je:

- asfaltiranje i proširenje prometnica do zadovoljavajućih širina profila,
- rekonstrukcija postojećih neuvjetnih križanja
- rekonstrukcija radijusa prometnica,
- rekonstrukcija spojeva na D8.

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.

2.1.4. Očuvanje prostornih posebnosti dijela naselja

Kao prostorna posebnost unutar područja obuhvata može se izdvojiti borova šuma koja stvara ugodan i posebno vrijedan ambijent. Sadržaje u prostoru pokrivenom šumom treba planirati na način koji će u najvećoj mogućoj mjeri osigurati njenu zaštitu.

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

Postojeći i planirani broj stanovnika i gustoća stanovanje nisu od utjecaja na racionalno korištenje i zaštitu prostora.

Cilj prostornog uređenja je detaljnije razgraničiti grupe sadržaja unutar zone, s obzirom na smještaj u prostoru u odnosu na okolne sadržaje (naselje, poljoprivredne površine, groblje, veliki infrastrukturni objekti i sl.). Cilj je raporediti gospodarske sadržaje na način da budu komplementarni susjednim namjenama odnosno po potrebi predvidjeti pojaseve zelenila i druge mjere zaštite u cilju postizanja optimalnih uvjeta za razvoj svih sadržaja unutar zone i na susjednim površinama.

Razmještaj cestovnih (uličnih) pravaca unutar zone obuhvata, koji preuzima matricu postojeće prometne mreže, formira pojedine blokove u kojima je za cilj grupirati sadržaje gospodarske namjene uz što manje troškove komunalnog opremanja. Jedan od ciljeva takvog pristupa je da se realizaciji planskih zahvata može pristupiti fazno tj. uz manje troškove opremanja prostora.

2.2.2. Unapređenje uređenja naselja i komunalne infrastrukture

Preduvjet za realizaciju gospodarskih sadržaja u obuhvatu Plana je opremanje prostora komunalnom infrastrukturom, kroz individualne sustave i kroz povezivanje na javne sustave vodoopskrbe, odvodnje, EKI infrastrukture i elektroopskrbe i širu prometnu mrežu.

3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

3.1. Program gradnje i uređenja prostora

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

Unutar izgrađenih dijelova unutar obuhvata Plana nalaze se građevine gospodarske namjene, proizvodni i prerađivački pogoni, skladišta i slični sadržaji. Na neizgrađenim dijelovima Plana industrijske namjene planira se daljnji razvoj ovih sadržaja te stvaranje cjelovite zone namjenjene razvoju i jačanju gospodarskih sadržaja za potrebe Grada i šireg područja.

Programom gradnje u dijelu obuhvata uz naselje i državnu cestu D8 planiraju se sadržaji poslovne, društvene i sportsko-rekreacijske namjene.

Na dijelu obuhvata namjene R2 planira se uređenje sportskih i komplementarnih sadržaja na otvorenom te uređenje zabavno-edukacijskog parka sa zvjezdarnicom.

Program uređenja uključuje prometno i infrastrukturno opremanje kao preduvjet za realizaciju osnovnih gospodarskih sadržaja.

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. gospodarska namjena – proizvodna
pretežno industrijska I1
2. gospodarska namjena – poslovna
pretežno trgovačka, K2
3. javna i društvena namjena
socijalna, D2
4. sportsko-rekreacijska namjena
sport, R
sport i rekreacija, R2
5. javne zelene površine, Z1
6. površine infrastrukturnih sustava
TS 110/10(20) kV, IS1
TS10(20)/0,4 kV, IS2
plinska redukcijaska stanica, IS3

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

Namjena	Površina (ha)	Udio (%)
1. gospodarska namjena – proizvodna		
pretežno industrijska I1	56,38	63,1
2. gospodarska namjena – poslovna		
pretežno trgovačka, K2	3,68	4,1
3. javna i društvena namjena		
socijalna, D2	1,28	1,4
4. sportsko-rekreacijska namjena		
sport, R	1,28	1,4
sport i rekreacija, R2	5,70	6,4
5. javne zelene površine, Z1	5,33	6,0
6. površine infrastrukturnih sustava	14,28	16,0
TS 110/10(20) kV, IS1	0,80	0,9
TS10(20)/0,4 kV, IS2		
plinska redukcijaska stanica, IS3	0,67	0,7
Ukupno	89,40	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 pristupa se s južne strane preko državne ceste D8 i s istočne strane preko državne ceste D503. Obuhvatom Plana prolaze lokalne ceste L63162, L63175 i L63180.

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.

Javna parkirališta i garaže mogu se planirati unutar gospodarske namjene sukladno Odredbama Plana.

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

namjena	broj parkirališnih mjesta
Proizvodne, obrtničke, uslužne i slične djelatnosti (u sklopu samostojeće građevine)	najmanje 2 PM po građevini i dodatno 1 PM na 3-8 zaposlenih u većoj radnoj smjeni

Ugostiteljski objekti	1 PM/4 sjedala
Auto servis	najmanje 8 PM
Društvena namjena, socijalna	1PM/3 zaposlenika
Športske dvorane i igrališta	1 PM/10 sjedala
Ostali sadržaji	1PM/3 zaposlenika

3.5. Komunalna 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. Unutar obuhvata Plana nalazi se transformatorska stanica TS 110/20(10) kV Biograd i postojeći dalekovod DV 2x110kV TS Biograd – TS Zadar/TS Bilice. Unutar obuhvata Plana nalazi se i trasa planiranog dalekovoda 110 kV TS Biograd - TS Kapela.

Unutar obuhvata Plana nalazi se više postojećih i planiranih TS 10(20)/0,4kV.

Konzum zone:

- Odabrani normativ potrošnje za gospodarske sadržaje iznosi 30 W/m² građevinskebruto površine (GBP).
- Pretpostavljeni GBP gospodarskih sadržaja iznosi 380000m².
- Prema normativu potrošnja iznosi $P_v = 380000m^2 \times 30W = 11400 \text{ kW}$.

Ukupni konzum zone prema proračunu:

$$P_{vu} = 11400 \times 1,1 = 12540 \text{ kW}$$

$$S_{vu} = P_{vu} \times 0,95 = 11910 \text{ kVA}$$

$$S = 11910 / 0,9 \times 0,95 = \underline{13940 \text{ kVA}}$$

Potrebe za električnom energijom mogu se pokriti planiranjem 14 TS10(20)/0,4kV. U obuhvatu Plana je izgrađeno sedam TS10(20)/0,4kV, a označene su lokacije za još osam planiranih. 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. Način priključenja novih trafostanica TS 10(20)/0,4 kV će se definirati tehničkim uvjetima za projektiranje ovog javnopravnog tijela u postupku izrade glavnih projekata.

Prilikom gradnje novih ili rekonstrukcije postojećih elektroenergetskih objekata kabela trase iz Plana mogu se korigirati radi prilagodbe tehničkim rješenjima imovinsko-pravnim odnosima i stanju na terenu

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 redukcijaska stanica), koji se nalazi unutar obuhvata Plana.

Pri planiranju novih objekta 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 priključka 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. Vodoopskrba sjeveroistočnog dijela obuhvata Plana planira se spajanjem na postojeću crpnu stanicu. Vodoopskrbu sjeveroistočnog dijela potrebno je rekonstruirati, u skladu s projektom "Razvoj sustava vodoopskrbe, odvodnje i pročišćavanja aglomeracije Biograd na Moru-Pašman-Tkon", čija je izrada u tijeku. Planirana mreža jugozapadnog dijela obuhvata plana veže se na postojeći sustav.

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

Sukladno Vodoopskrbnom planu zadarske županije (Hidroprojekt-ing, Zagreb, 2009.g.), u gospodarskim zonama treba sustavno pratiti stvarnu potrošnju vode u vremenu te sukladno tome prilagođavati vodoopskrbni sustav porastu ili padu potrošnje.

Potrošnja vode po jedinici proizvoda ovisi od tipa primijenjene opreme, sheme tehnološkog procesa i lokalnih uvjeta. Zato se potrošnja vode u gospodarskim zonama najbolje određuje na licu mjesta, u skladu sa konkretnim zahtjevima, jer razlike u odnosu na uobičajene prosječne vrijednosti mogu biti višestruke.

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. Unutar obuhvata planira se izgradnja razdjelnog sustava za odvodnju otpadnih sanitarnih voda i oborinskih voda. Ispuštanje svih otpadnih voda nakon pročišćavanja (na zajedničkom uređaju za pročišćavanje smještenog na lokaciji «Kumenat», koja se nalazi izvan obuhvata Plana), 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 sa uređajima za pročišćavanje moguća je kao privremeno rješenje realizacija pojedinačnih objekata sa prihvatom otpadnih voda u vodonepropusne sabirne jame i odvozom putem ovlaštenog pravnog subjekta ili odgovarajućim uređajima za pročišćavanje sanitarnih otpadnih voda (s ispuštanjem pročišćenih otpadnih voda u upojne bunare) sve prema uvjetima Hrvatskih voda. Sabirnu jamu potrebno je smjestiti u neposrednoj blizini zgrade. Sabirna jama treba biti udaljena od vodoopskrbnog cjevovoda min. 5m, treba biti izvedena sa zaobljenjima između dna i zidova i imati otvor za pražnjenje. Po izgradnji sustava javne odvodnje, odvodnju otpadnih i fekalnih voda riješiti priključenjem na isti.

Unutar obuhvata Plana djelomično je izgrađen sustav odvodnje oborinskih voda. Pročišćene otpadne vode dijelom se upuštaju u upojne bunare, a dijelom se odvođe na središnje gradsko područje južno od D8 gdje se povezuju u sustav odvodnje otpadnih voda naselja.

Elektroničke komunikacije

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

Područje obuhvata Plana ima djelomično izgrađenu mrežu elektroničkih komunikacija. EKI mreža u obuhvatu Plana veže se na vodove više razine koje prolaze trasama državnih cesta D8 i D503.

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.

3.6. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina

3.6.1. Uvjeti i način gradnje

Zone **proizvodne namjene, pretežno industrijske, I1**, podijeljene su u više prostornih cjelina, prikazanih na kartografskom prikazu 4.2. "Uvjeti gradnje", unutar kojih su planirani sljedeći sadržaji:

Prostorna cjelina	Planirani sadržaji
1.1.	<ul style="list-style-type: none"> – reciklažno dvorište i pretovarna stanica – sunčane elektrane i ostali pogoni za korištenje sunčeve energije
1.2.a	<ul style="list-style-type: none"> – sunčane elektrane i ostali pogoni za korištenje sunčeve energije – proizvodni i prerađivački pogoni, pretežno industrijski – građevine namijenjene zanatskim i servisnim djelatnostima – skladišni prostori – suhe marine – poslovni, uredski, ugostiteljski i trgovački sadržaji, prodavaonice, izložbeno-prodajni prostori i sl. – komunalne građevine i uređaji, prometne građevine i javne garaže
1.2.b 1.2.c	<ul style="list-style-type: none"> – proizvodni i prerađivački pogoni, pretežno industrijski – građevine namijenjene zanatskim i servisnim djelatnostima – skladišni prostori – suhe marine – poslovni, uredski, ugostiteljski i trgovački sadržaji, prodavaonice, izložbeno-prodajni prostori i sl. – komunalne građevine i uređaji, prometne građevine i javne garaže
1.3.	<ul style="list-style-type: none"> – proizvodni i prerađivački pogoni, pretežno industrijski – građevine namijenjene zanatskim i servisnim djelatnostima – skladišni prostori – suhe marine – poslovni, uredski, ugostiteljski i trgovački sadržaji, prodavaonice, izložbeno-prodajni prostori i sl. – komunalne građevine i uređaji, prometne građevine i javne garaže – javne zelene površine, građevine društvene namjene, sportsko-rekreacijski sadržaji
1.4.	<ul style="list-style-type: none"> – poljoprivredna proizvodnja, proizvodnja hrane – poslovni, uredski, ugostiteljski i trgovački sadržaji – skladišni prostori
1.5.	<ul style="list-style-type: none"> – poslovni, uredski, ugostiteljski i trgovački sadržaji – suhe marine
1.6.	<ul style="list-style-type: none"> – građevine namijenjene zanatskim i servisnim djelatnostima – poslovni, uredski, ugostiteljski i trgovački sadržaji
1.7.	<ul style="list-style-type: none"> – tehnološki park – poslovni, uredski, ugostiteljski i trgovački sadržaji
1.8.	<ul style="list-style-type: none"> – poljoprivredna proizvodnja, proizvodnja hrane – poslovni, uredski, ugostiteljski i trgovački sadržaji, skladišni prostori (kao prateća namjena osnovnoj namjeni), turističko-informativni centar

Unutar prostornih cjelina proizvodne pretežito industrijske namjene, I1, s oznakom 1.1., 1.2.a., 1.2.b., 1.2.c. dopušta se gradnja građevina uz sljedeće uvjete:

minimalna veličina građevinske čestice		1000 m ²
najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti građevne čestice (kig)		0.4
najveći dozvoljeni koeficijent iskorištenosti građevne čestice (kis)		1.0
najmanji ozelenjeni dio građevne čestice	Prostorna cjelina 1.1.,1.2.a.,1.2.c.	20%
	Prostorna cjelina 1.2.b.	15%
najmanja udaljenost osnovne građevine od regulacijskog pravca		6m
najmanja udaljenost građevine od susjedne međe		h/2, ali ne manja od 3m (h=visina građevine)
najveći dozvoljeni broj nadzemnih etaža		P+1
najveća dozvoljena visina građevine	Prostorna cjelina 1.1.,1.2.a.,1.2.c.	12 m
	Prostorna cjelina 1.2.b.	10 m

Unutar prostornih cjelina proizvodne pretežito industrijske namjene, I1, s oznakom 1.3., 1.4., 1.5., 1.6., 1.7. i 1.8. dopušta se gradnja građevina uz sljedeće uvjete:

minimalna veličina građevinske čestice		1000 m ²
najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti čestice (kig)		0.6
najveći dozvoljeni koeficijent iskoristivosti čestice (kis)		1.2
najmanji ozelenjeni dio čestice		10%
najmanja udaljenost osnovne građevine od regulacijskog pravca		6m
najmanja udaljenost građevine od susjedne međe		h/2, ali ne manja od 3m (h=visina građevine)
najveći dozvoljeni broj etaža		Po+P+2K
najveća dozvoljena visina građevine		18 m

Na površinama, **poslovne namjene – pretežno trgovačke, K2**, mogu se graditi građevine za sljedeće sadržaje:

- građevine za trgovačke sadržaje
- prodavaonice, izložbeno-prodajni prostori i građevine sličnih sadržaja
- komunalne građevine i uređaji, te prometne građevine i javne garaže
- prateći sportsko-rekreacijski sadržaji
- javne i zaštitne zelene površine.

Unutar zona poslovne namjene – pretežno trgovačke, K2, gradnja građevina moguća je prema sljedećim uvjetima:

- minimalna veličina građevinske čestice 1000m²
- najveći koeficijent izgrađenosti je 0,4
- najveći koeficijent iskoristivosti je 1,0
- najveća visina građevina je 14,0m
- najveća katnost je Po(S)+P+1
- najmanja udaljenost osnovne građevine od regulacijskog pravca je 5,0m
- najmanja udaljenost građevine od susjedne međe je h/2, ali ne manja od 3,0m pri čemu je h visina građevine
- najmanji ozelenjeni dio čestice je 10%.

- respektirati postojeću kvalitetnu borovu šumu na način da se planirana gradnja uklopi u postojeće zelenilo.

U zoni **javne i društvene namjene, D2**, planirana je gradnja staračkog doma prema sljedećim uvjetima:

- najveći koeficijent izgrađenosti je 0,5
- najveći koeficijent iskoristivosti je 1,8
- najveća visina građevina je 12,0m
- najveća katnost je Po+P+3+Pk
- najmanja udaljenost osnovne građevine od regulacijskog pravca je 5,0m
- najmanja udaljenost građevine od susjedne međe je $h/2$, ali ne manja od 3,0m pri čemu je h visina građevine
- najmanji ozelenjeni dio čestice je 10%.

Unutar **zona sportsko-rekreacijske namjene, sport, R**, mogu se planirati:

- sportske dvorane,
- otvoreni sportski tereni, montažna gledališta uz sportske terene
- šetališta, trim i biciklističke staze, bočališta
- otvorene i natkrivene pozornice, dječja igrališta,
- prizemni montažni objekti za smještaj pratećih sadržaja (spremišta rekvizita, svlačionice, sanitarni čvorovi, tribine za posjetitelje i manji ugostiteljski objekti)

Smještaj planiranih sadržaja moguć je prema sljedećim uvjetima:

- maksimalni koeficijent izgrađenosti čestice može biti 0,2
- najveći dozvoljeni koeficijent iskoristivosti čestice (kis) je 0,4
- najveći dozvoljeni broj etaža je P+1K (uz mogućnost gradnje podruma ili suterena, ovisno o nagibu terena)
- visina građevine određuje se prema namjeni; najveća dozvoljena visina sportske dvorane i zatvorenog bazena je 18m,
- najmanja udaljenost osnovne građevine od regulacijskog pravca 6m
- najmanja udaljenost građevine od susjedne međe $h/2$, ali ne manja od 3m pri čemu je h visina građevine
- maksimalno respektirati i sačuvati postojeće kvalitetno zelenilo
- moguće je uređenje pješačkih i biciklističkih staza.

Unutar **zone sporta i rekreacije, R2**, moguće je uređenje terena, šetnice, trim i biciklističkih staza te gradnja rekreacijskih sadržaja (bočalište, mini golf, teniski teren, stolni tenis), otvorene pozornice za različite kulturno-umjetničke priredbe, uz moguće natkrivanje, dječjih igrališta i manjih sportskih terena (odbojka na pijesku i sl.) sa pratećim sadržajima. Unutar zone planira se uređenje zabavno-edukacijskog parka u sklopu kojeg se planira smještaj zvjezdarnice, izložbenog prostora i sl.

Pratećim sadržajima iz prethodnog stavka smatraju se spremišta rekvizita, svlačionice, sanitarni čvorovi, tribine za posjetitelje i manji ugostiteljski objekti. Maksimalna građevinska bruto površina pomoćnih i pratećih objekata je 50m².

Gradnja građevina i uređenje zone sporta i rekreacije, R2, moguće je prema sljedećim uvjetima:

- izgrađenost zgradama u obuhvatu zahvata iznosi maksimalno 4%

- najmanje 30% obuhvata zahvata u prostoru potrebno je urediti kao parkovne nasade i prirodno zelenilo
- max. dozvoljena visina građevina je 4,0m, tehnološki uvjetovani dijelovi zgrade zvezdarnice (vidikovac i teleskop) mogu biti viši..
- maksimalno respektirati i sačuvati postojeće kvalitetno zelenilo
- osmisliti zaštitno zelenilo na rubovima zona.

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 prirodnih ni kulturnih cjelina. Obuhvat Plana ne nalazi se unutar područja ekološke mreže.

Obuhvat Plana smješten je na području vegetacijskih oblika makije i šikare sa pojedinačnim stablima alepskog bora, starosti od 14 do 86 godina, i hrasta medunca. Potrebno je, gdje god okolnosti dopuštaju, planirati zahvate izvan područja visoke šume, kako ne bi došlo do degradacije i uništenja šuma i šumskih zemljišta, odnosno da se isto svede na minimum.

Na području obuhvata Plana nalaze se arheološki lokaliteti – kamene gomile i ostaci rimskog akvedukta, prikazani na kartografskom prikazu 3. „Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina“.

Na k.č.6/1 k.o.Biograd na Moru nalazi se kamena gomila okvirnih dimenzija 11x11m i visine 1,0m. Na k.č. 6/25 k.o.Biograd na Moru nalazi se kamena gomila okvirnih dimenzija 15x17m ili više te visine oko 1,5m. Nije dozvoljeno ukloniti kamene gomile bez arheoloških istraživanja. Kamene gomile izuzimaju se iz zone gradnje.

Na dijelu k.č. 777/63 k.o.Biograd na Moru nalaze se ostaci rimskog akvedukta Biba-Jader, kako je utvrđeno temeljem arheološkog pregleda (Javna ustanova, Agencija Han – Vrana, 2019.g.). Ostaci su vidljivi u profilu pored državne ceste D8, u obliku kamenog zida ukopanog u živac. Ostaci akvedukta se nalaze i u ostatku zone prema benzinskoj crpki (u pojasu od cca 100m od prometnice D8). Ostatke akvedukta je potrebno arheološki istražiti, dokumentirati, konzervirati te prezentirati.

Prije ikakvih radova na spomenutim arheološkim lokalitetima potrebno je zatražiti posebne uvjete nadležnog konzervatorskog odjela.

Ako se pri izvođenju građevinskih ili bilo kojih drugih radova koji se obavljaju na površini ili ispod površine tla ili na kopnu naiđe na arheološko istraživanje ili nalaze, osoba koja izvodi radove dužna je prekinuti radove i o nalazu bez odgađanja nadležni konzervatorski odjel.

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 nagrizanja, ispuštanja otrovnih plinova te kemijsku ili biološku reakciju.

Osnovne 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 sensorima (rasvjeta, voda) radi racionalne uporabe energije
- razvrstavanje i recikliranje otpada.

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