

OBRAZLOŽENJE

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 jedinstvene zone gospodarske i sportsko rekreacijske namjene Sedma četa - Bućina i stavljanju izvan snage Urbanističkog plana uređenja jedinstvene zone trgovačke namjene (K2), autobusni kolodvor (K5) i sportske namjene (R) (Službeni glasnik Grada Biograda na Moru br.4/2012) i Urbanističkog plana uređenja neizgrađene poslovne zone komunalno servisne namjene (K3) – Bućina (Službeni glasnik Grada Biograda na Moru br.9/2004, 7/2012, 2/2017) (Službeni glasnik Grada Biograda na Moru broj 13/19) započela je izrada Urbanističkog plana uređenja zone jedinstvene zone gospodarske i sportsko rekreacijske namjene Sedma četa - Bućina.

Za područje obuhvata Plana na snazi su:

- UPU jedinstvene zone trgovačke namjene (K2), autobusni kolodvor (K5) i sportske namjene (R) (Službeni glasnik Grada Biograda na Moru br.4/2012),
- UPU neizgrađene poslovne zone komunalno servisne namjene (K3) – Bućina (Službeni glasnik Grada Biograda na Moru br.9/2004, 7/2012, 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).

Veći dio gospodarske zone Bućina je komunalno opremljen, izgrađen i stavljen u funkciju. Gospodarska zona Sedma četa je izgrađena i komunalno opremljena. Prometna mreža je djelomično izgrađena, ali je potrebna rekonstrukcija i proširenje pojedinih prometnica. Premještanje autobusnog kolodvora sa sadašnje lokacije u centru grada na prostor sjeverno od državne ceste D8 bitno će doprinijeti rasterećivanju prometa unutar prostora grada. Površina sportsko rekreacijske namjene koja se nalazi sjeveroistočno od križanja držanih cesta D8 i D503 je neizgrađena.

Cilj izrade Plana je objedinjavanje funkcija gospodarske zone Bućina, gospodarske zone Sedma četa, zone novog autobusnog kolodvora i sportsko rekreacijske zone u jedinstvenu cjelinu s više namjena

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, 98/19)

- 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

Prostor grada Biograda na Moru ima značajan centralni položaj na prostoru Jadranske obale, između dva urbano jaka gravitacijska centra (Zadra i Šibenika). Povijesno, prostorno, ekonomski i kulturno Biograd na Moru gravitira Zadru.

Biograd na Moru je treći grad prema broju stanovnika u Zadarskoj županiji, iza Zadra i Benkovca. U njemu živi cca 5500 stanovnika (5.569 prema Popisu stanovništva iz 2011.g.), što čini oko 3,3% ukupnog broja stanovnika Zadarske županije, dok u Zadru živi oko 40% stanovnika. Iz navedenih podataka očito je da je Zadar jako gravitacijsko središte kojem u velikoj mjeri gravitira i Biograd na Moru.

Osnovna obilježja, značaj i posebnosti Biograda na Moru u odnosu na geografski i prometni položaj su:

- mediteranska klima,
- maritimna eksponiranost,
- plodno zaleđe Ravnih kotara,
- zalihe vode u neposredno okolici,
- preduvjeti za kvalitetno prometno povezivanje (morski put, autocesta, blizina
- željeznice: Zadar 27km, Benkovac 18km i međunarodne zračne luke Zadar Zemunik: 20km),
- trajektna luka za otok Pašman.

Gospodarska i rekreacijska zona Sedma četa – Bućina smještena je u središnjem dijelu Biograda na Moru, uz glavno prometno križanje državnih cesta D8 (Jadranska magistrala) i D503 (Biograd – Benkovac). Područje obuhvata Plana nalazi se izvan prostora ograničenja zaštićenog obalnog područja (ZOP), osim male površine u jugozapadnom dijelu obuhvata.

Područje obuhvata Plana zauzima površinu od cca 46ha. Radi se o površini pretežno pravokutnog oblika, položenoj sa sjeveroistočne strane križanja cesta D8 i D503. Obuhvat je izdužen u smjeru Jadranske magistrale (jugoistok- jeverozapad). U smjeru jugoistok-sjeverozapad najveća dužina obuhvata iznosi cca 1,5km, a u smjeru sjeveroistok – jugozapad prosječno 300m.

Područje obuhvata graniči:

- sa sjeveroistočne strane – s pretežno izgrađenim građevinskim područjem naselja
- sa sjeverozapadne strane – s državnom cestom D503, s druge strane ceste je pretežno izgrađeno građevinsko područje naselja

- s jugoistoče strane – s negradivim šumskim područjem, dalje u nastavku je zona za karting
- s jugozapadne strane - s Jadranskom magistralom (D8), s druge strane ceste su pretežito poljoprivredne površine, u zapadnom dijelu neizgrađeni dio naselja.

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, koje se razlikuju s obzirom na glavne gospodarske sadržaje planirane unutar njih:

- Jankolovica – zona orjentirana na gospodarske farme i poljoprivrednu proizvodnju, smještena u sjevernom dijelu grada uz područja osobito vrijednih poljoprivrednih površina
- Zona uz državnu cestu D8 – zona namjenjena pretežito proizvodnoj namjeni
- Zona I4, turističko informativni marikulturni centar – zona orjentirana na marikulturu i turizam, smještena na području Kumenat, uz planiranu ribarsku luku i trajektno pristanište za Pašman
- Zona Sedma četa – Bućina – zona namjenjena pretežito poslovnim sadržajima (trgovina, uslužne djelatnosti) i novom autobusnom kolodvoru, smještena uz križanje glavnih prometnih osi Grada – D8 i D503.

Zona Sedma četa – Bućina nalazi se na atraktivnom položaju u širem području grada, uz glavne prometne osi kojima je izravno povezana s glavnim županijskim centrima, Zadrom i Benkovcem. Zona je okružena stambenim dijelovima naselja, a smještajem novog autobusnog kolodvora na ovom području može se očekivati velika cirkulacija ljudi. S obzirom na ove značajke, zona ima potencijal u budućnosti postati novi poslovni centar grada.

Područje obuhvata Plana dijelom je privedeno planiranoj namjeni. Dio obuhvata namjenjen gospodarskim sadržajima djelomično je izgrađen trgovačkim i sličnim sadržajima.

Zone namjenjene sportu i rekreaciji pretežno su pokrivene šumom alepskog bora. U manjem jugoistočnom dijelu postoje sadržaji adrenalinskog parka.

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

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). Postojeće prometnice postavljene su u pravilan raster koji zajedno s D8 i D503 oblikuje pravokutne kazete gradivih površina.

Postojeće prometnice su po tehničkim značajkama neuvjetne. Radi se o djelomično asfaltiranim putevima koji nemaju zadovoljavajuće profile i potrebno ih je rekonstruirati.

Na cestu D503 spajaju se:

- Neretvanska ulica – prolazi sjeveroistočnim dijelom obuhvata, spaja se na D503 na neuvjetnom križanju cca 400m sjeverno od križanja D8 i D503. Unutar obuhvata Plana križa se s ulicama – Savska, Odranska i Dravska. Završava na T križanju s Dravskom ul.
- Plitvička ulica – slijepa prometnica usporedna s Neretvanskom, na potezu između D8 i Neretvanske, opskrbljuje nekoliko poslovnih građevina izgrađenih sjeverno od planirane sportsko-rekreacijske zone.

Na cestu D8 spajaju se:

- Savska ulica – spaja se na D8 na neuvjetnom križanju cca 600m istočno od križanja D8 i D503, cca 300m sjevernije križa se s Neretvanskom ul. i nastavlja dalje prema sjeveru izvan obuhvata Plana.
- Odranska ulica - spaja se na D8 na neuvjetnom križanju cca 350m istočno od križanja D8 i Savske. Usporedno sa Savskom križa se sa Neretvanskom i nastavlja prema sjeveru. Služi kao kolni pristup do većeg trgovačkog centra izgrađenog u središnjem dijelu obuhvata Plana.
- Dravska ulica - spaja se na D8 na neuvjetnom križanju cca 270m istočno od križanja D8 i Odranske. Na T križanju sa Dravskom završava Neretvanska ul., a Dravska ulica nastavlja prema sjeveru.
- Zrmanjska ulica - spaja se na D8 na neuvjetnom križanju cca 140m istočno od križanja D8 i Dravske. Sjeverno od obuhvata Plana spaja se na prometnu mrežu stambenog dijela naselja.

PPU-om Grada Biograda na Moru ulice D503 i Savska uvrštene su u mrežu biciklističkih staza grada. Neretvanska, Dravska i Odranska ulica uvrštene su u mrežu pješačkih staza.

Elektroopskrba

Područje Biograda na Moru napaja se iz TS 110/10 (20) kV «Biograd». Unutar obuhvata Plana istočnim dijelom Neretvanske ulice prolazi 10kV kabel i nastavlja prema istočnom jelu grada južno od D8.

Vodnogospodarski sustav

Područje obuhvata Plana djelomično je pokriveno vodoopskrbnom mrežom. Obuhvat Plana vezan je na javni vodoopskrbni sustav koji se vodom opskrbljava iz izvorišta

Kakma. Vodoopskrba unutar obuhvata Plana izvodi se preko postojećeg vodovoda više razine položenog unutar cestovnog koridora D503 (Biograd-Benkovac).

Obuhvat Plana djelomično je pokriven javnim sustavom odvodnje otpadnih voda koji sve otpadne vode odvodi na uređaj za pročišćivanje Kumenat.

Elektroničke komunikacije

Područje obuhvata Plana ima djelomično izgrađenu mrežu elektroničkih komunikacija.

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

Na području obuhvata Plana nema zaštićenih prirodnih ni kulturnih cjelina. Obuhvat Plana ne nalazi se unutar područja ekološke mreže.

Dijelom obuhvata Plana, kroz područje sportsko-rekreacijske zone (k.č. 769/1), prolazila je trasa rimskog akvadukta, koja je išla od Vranskog jezera do Zadra.

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: 24a, 24b, 24d i 23a, svi uređajni razred i u naravi kultura alepskog bora starosti od 59 i 111 godina, zaštitne šume.

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 određen je kao izdvojeno građevinsko područje izvan naselja gospodarske, poslovne namjene te su u čl.78. definirani uvjeti gradnje:

“Planom se utvrđuje obveza izrade Urbanističkog plana uređenja za sve zone gospodarske namjene - poslovna izvan građevinskog područja naselja na način i u skladu sa uvjetima ovoga Plana i uz poštivanje dodatnih uvjeta.:

- 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.”

Za zonu Sedma četa - Bućina članak 78.a definira:

“Na području Sedma četa – Bućina planira se jedinstvena zona gospodarske namjene K1, K2, K3 i K5 i sportske namjene R, površine 45,78ha. Za zonu se propisuje izrada

Urbanističkog plana uređenja. Zona se planira kao uslužno mješovita, a uvjeti gradnje određuju se sukladno pojedinim namjenama.”

Uvjeti uređenja zone sportsko-rekreacijske namjene 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.”

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 u odnosu na druge potencijalne lokacije su :

- vrlo 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 neuvjetna prometna mreža koju je potrebno rekonstruirati i 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 gospodarske zone i smještajem autobusnog kolodvora na ovom području, cilj je rasteretiti centar grada od ovih sadržaja te omogućiti razvijanje centra u smjeru kvalitetnog gradskog življenja kroz rasterećenje od kolnog prometa te povećanje udjela javnih, zelenih, kulturnih, turističkih i drugih komplementarnih sadržaja primjerenih centru grada. U tom cilju, planira se iz centra grada izmještanje prometnih sadržaja kao što su autobusni kolodvor i trajektno pristanište za Pašman koji, osobito ljeti, stvaraju velike gužve.

Razvojem zone Sedma četa - Bućina cilj je stvoriti uvjete za koncentraciju poslovnih, trgovačkih i sl. sadržaja na jednom mjestu, izmještenom iz centralnog dijela grada te omogućiti stvaranje prepoznatljive poslovne zone za potrebe grada i šireg područja.

Realizacija sportsko-rekreacijske zone sa sadržajima od značaja za grad i šire područje (nogometni stadion, sportska dvorana, bazen i sl.) 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,
- ukidanje pojedinih spojeva na D8, izvedbom podvožnjaka ili drugim prometnim rješenjima
- produženje postojećih slijepih ulica i spajanje na prometnu mrežu.

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.

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 i razvojnih mogućnosti te obveza iz PPUG Biograd na Moru.

Unutar izgrađenih dijelova unutar obuhvata Plana nalaze se građevine trgovačke namjene, skladišta i slični gospodarski sadržaji. Na neizgrađenim dijelovima Plana poslovne namjene planira se daljnji razvoj ovih sadržaja te stvaranje cjelovite zone namjenjene razvoju i jačanju poslovnih, trgovačkih i uslužnih sadržaja za potrebe Grada i šireg područja.

Programom gradnje planira se izmještanje autobusnog kolodvora za međugradski promet iz centra grada i smještaj novog kolodvora unutar obuhvata Plana.

Unutar sportsko-rekreacijskih zona planira se smještaj svih glavnih sportsko-rekreacijskih sadržaja grada kao što su nogometni stadion, sportska dvorana, otvoreni i zatvoreni bazen i drugi sadržaji.

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:

- gospodarska namjena – poslovna:
 - pretežno uslužna, K1, pretežno trgovačka, K2, komunalno-servisna, K3, autobusni kolodvor, K5
- sportsko-rekreacijska namjena – sport, R
- javne zelene površine, Z1
- zaštitne zelene površine, Z
- površine infrastrukturnih sustava, IS.

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

Namjena	Površina (ha)	Udio (%)
gospodarska namjena – poslovna K1, K2, K3	18,81	40,89
gospodarska namjena – poslovna – autobusni kolodvor K5	1,40	3,00
sportsko-rekreacijska namjena – sport, R	13,14	28,56
javne zelene površine, Z1	3,86	8,39
zaštitne zelene površine, Z	0,22	0,47
površine infrastrukturnih sustava, IS	8,57	18,69
UKUPNO	46,00	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.*

Obuhvat Plana graniči s državnim cestama D8 i D503. Planom se utvrđuju širina zaštitnih pojaseva cesta, i to od vanjskog ruba zemljišnog pojasa ceste sa svake strane najmanje 10m. Ako se izdaje lokacijska dozvola odnosno drugi odgovarajući akt za građenje objekata i instalacija na javnoj cesti ili unutar zaštitnog pojasa javne ceste, prethodno se moraju zatražiti uvjeti tijela nadležnog za predmetnu cestu.

Planom se predviđa rekonstrukcija postojećih neuvjetnih priključaka na D8 ulica: Savska, Odranska, Dravska i Zrmanjska, i to na sljedeći način:

- križanje D8-Savska – planira se izvedba križanja „desno-desno“
- križanje D8-Odranska – planira se izgradnja rotora
- križanje D8-Dravska – planira se priključak sa Dravske na D8 “desno-desno”
- križanje D8-Zrmanjska – ukida se, Zrmanjska ul. povezuje se na Dravsku ul. prometnicom u sjevernom dijelu zaštitnog pojasa D8.

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.

Na čestici označenoj oznakom P na kartografskom prikazu 4.2. Uvjeti gradnje planira se smještaj javnog parkirališta za potrebe posjetitelja autobusnog kolodvora i sportsko-rekreacijskih zona, s najmanje 5% mjesta za vozila osoba s invaliditetom.

Osnovne pješačke površine su nogostupi uz prometnice minimalne širine 1,5m.

Na kartografskom prikazu 2.1. *Prometna i ulična mreža* prikazana je mreža biciklističkih staza u obuhvatu Plana. Staze su planirane uz prometnice D8, Neretvanska, Savska i Dravska ul.

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

Namjena	Broj parkirališnih mjesta
Ugostiteljski objekti	1 PM/4 sjedala
Proizvodne, obrtničke, uslužne i slične djelatnosti (u sklopu samostojne građevine)	najmanje 2 PM po građevini i dodatno 1 PM na 3-8 zaposlenih u većoj radnoj smjeni
Auto servis	najmanje 8 PM
Športske dvorane	1 PM/10 sjedala

3.5. Komunalna infrastrukturna mreža

Elektroopskrba

Elektroenergetski sustav prikazan je na kartografskom prilogu 2.2. *Telekomunikacije i energetska sustav.*

Područje obuhvata Plana ima djelomično izgrađenu mrežu elektroopskrbe. Planirani elektroenergetski sustav obuhvata Plana spaja se na elektroenergetski sustav Grada Biograda na moru. Mreža 10 kV se napaja iz TS 110/10(20) kV, smještene na području sjeverozapadno od granice obuhvata.

Unutar obuhvata Plana planirano je više TS10(20)/0,4kV. Elektroenergetska mreža postavljena je na način da opskrbljuje sve prostorne jedinice.

Konzum zone:

Namjena	Normativ potrošnje (W/m ²)	Površina za obračun (m ²)	Potrošnja kW
gospodarska	30 W/m ²	GBP=90000m ²	2700
sportsko-rekreacijska	građevinskebruto površine (GBP)	GBP=40000m ²	1200
prometne površine	5 W/m ² površine zone	P=88000m ²	440
Ukupno			4340

Ukupni konzum zone prema proračunu:

$P_{vu} = 4340 \times 1,1 = 4774 \text{ kW}$

$S_{vu} = P_{vu} \times 0,95 = 4535 \text{ kVA}$

$S = 4535 / 0,9 \times 0,95 = 5304 \text{ kVA}$

Potrebe za električnom energijom mogu se pokriti planiranjem 6 TS10(20)/0,4kV. 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.

Vodoopskrba

Vodovodna mreža prikazana je na kartografskom prilogu 2.3. *Vodnogospodarski sustav*.

Područje obuhvata Plana djelomično je pokriveno vodoopskrbnom mrežom. Obuhvat Plana vezan je na javni vodoopskrbni sustav koji se vodom opskrbljava iz izvorišta Kakma. Vodoopskrba unutar obuhvata Plana izvodi se preko postojećeg vodovoda više razine položenog unutar cestovnog koridora D503 (Biograd-Benkovac).

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.

Navodnjavanje poljoprivrednih površina ne može se planirati iz vodoopskrbnog sustava zbog nepovoljnih i nepredvidivih hidroloških uvjeta.

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.

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 javnim sustavom odvodnje otpadnih voda koji sve otpadne vode odvodi na uređaj za pročišćivanje Kumenat. Mreža odvodnje unutar obuhvata Plana vezat će se na kolektore u prometnicama D503 i Savskoj ul., koji sve otpadne vode odvede južno od D8, prema pročišćivaču Kumenat.

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 ili izgradnjom vlastitih uređaja za pročišćavanje otpadnih voda prije upuštanja istih u teren putem upojnih bunara odgovarajućeg kapaciteta na samoj čestici, a sve ovisno o uvjetima na terenu uz suglasnost i prema uvjetima nadležnih službi. Sabirne jame moraju se izvesti na udaljenosti od min. 5,0m od vodoopskrbnog cjevovoda.

Odvodnja oborinskih voda planira se upuštanjem u upojne bunare, uz prethodnu obradu preko taložnice i separatora za ulja, masti, benzine i ostale naftne derivate.

Odvodnju oborinskih voda moguće je planirati izvedbom „kišnih vrtova“ – podzemnih spremnika za prikupljanje i naknadno korištenje kišnice. Podzemni spremnici mogu se planirati u sklopu zelenog pojasa uz cestu D8.

Elektroničke komunikacije

Elektronička komunikacijska infrastruktura u obuhvatu Plana prikazana je na kartografskom prilogu 2.2. *Telekomunikacije i energetska 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

Unutar zona **gospodarske namjene – poslovne** - pretežno uslužne, K1, pretežno trgovačke, K2 i komunalno-servisne, K3, mogu se graditi i uređivati:

- poslovni, uredski prostori, uslužne djelatnosti
- trgovački sadržaji, prodavaonice, izložbeno-prodajni prostori i sl.
- komunalne građevine i uređaji
- građevine namijenjene zanatskim, obrtničkim i servisnim djelatnostima
- skladišni prostori
- prateće ugostiteljske djelatnosti.

Gradnja građevina je moguća prema sljedećim uvjetima:

- minimalna površina građevne čestice iznosi 1000 m²
- koeficijent izgrađenosti je max. 0,4
- koeficijent iskoristivosti je max 1,0
- maksimalna visina građevina je 14 m,
- iznimno, visina može biti i veća u slučaju kada to zahtijeva tehnologija djelatnosti u objektu (npr. smještaj kranske staze, dizalice i drugo)
- maksimalna katnost građevina je Po(S)+P+1.
- minimalna udaljenost građevina od granice građevne čestice iznosi 1/2 visine objekta, ali ne može biti manja od 3 m.

Unutar zone **gospodarske namjene – poslovne– autobusni kolodvor**, K5, planira se smještaj autobusnog kolodvora za lokalni i međunarodni promet sa sljedećim sadržajima:

- građevine autobusnog kolodvora s pratećim uslužnim i trgovačkim sadržajima,
- peroni za autobuse lokalnog i međunarodnog prometa, kao i parkirališna mjesta za iste,
- ostale građevine u funkciji autobusnog prometa
- prateći sadržaji sukladno posebnim propisima.

Gradnja građevina je moguća prema sljedećim uvjetima:

- površina građevne čestice odgovara površini zone
- koeficijent izgrađenosti je max. 0,4
- koeficijent iskoristivosti je max 1,0
- maksimalna visina građevina je 14 m,
- maksimalna katnost građevina je $Po(S)+P+1$.

Unutar zona **sportsko-rekreacijske namjene – sport**, R, mogu se graditi i uređivati:

- otvoreni sportski tereni i rekreacijski sadržaji (košarkaška, nogomet, rukomet, tenis, odbojka, bočališta, mini golf, stolni tenis i dr.)
- sportske dvorane
- otvoreni i zatvoreni bazeni
- dječja igrališta
- otvorene pozornice za kulturno-umjetnička događanja
- prateći sadržaji (svlačionice, klupski prostori, spremišta rekvizita, sanitarni čvorovi, gledališta, tribine, garaže i dr.)
- manji ugostiteljski objekti
- šetnice, trim staze i biciklističke staze.

Gradnja građevina sportsko-rekreacijske namjene i uređivanje površina moguće je prema sljedećim uvjetima:

- površina građevne čestice odgovara površini zone
- koeficijent izgrađenosti je max. 0,2
- koeficijent iskoristivosti je max. 0,4
- maksimalna visina građevine sportske dvorane i zatvorenog bazena je 18 m,
- maksimalna katnost građevina je P+1 (uz mogućnost gradnje podruma ili suterena, ovisno o nagibu terena).

Ostali uvjeti gradnje detaljno su propisani Odredbama za provođenje Plana.

Unutar obuhvata ne planira se smještaj građevina društvenih djelatnosti niti stambenih građevina. Sadržaji društvenih djelatnosti mogu se planirati kao prateći sadržaji u građevinama osnovne, gospodarske ili sportsko-rekreacijske, namjene.

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 zadire u površine šume alepskog bora – zaštitne šume, starosti od 59 i 111 godina. 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.

Dijelom obuhvata Plana, kroz područje sportsko-rekreacijske zone (k.č. 769/1), prolazila je trasa rimskog akvadukta, koja je išla od Vranskog jezera do Zadra.

Ukoliko se pri izvođenju građevinskih ili bilo kojih drugih radova, koji se obavljaju na površini ili ispod površine tla na području obuhvata Plana, naiđe na arheološko nalazište ili nalaze, izvođač radova i investitor dužni su postupati sukladno važećem Zakonu o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara, odnosno prekinuti radove i o nalazu bez odgađanja obavijestiti 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 nagrivanja, 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 energetske 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 propisane su mjere zaštite tla, zraka, voda, zaštita od buke, požara i potresa te urbanističke mjere zaštite od velikih nesreća.