

## 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) i Odluke o izradi Urbanističkog plana uređenja Zone gospodarske namjene – poslovne, pretežito uslužne (K1) i zabavnog centra (T5) te stavljanju van snage Urbanističkog plana uređenja zone gospodarske namjene – poslovne, K1 – pretežito uslužna uz zabavni centar (Službeni glasnik Grada Biograda na Moru broj 6/2012) i Detaljnog plana uređenja zone zabavnog centra južno od JTC (Službeni glasnik Grada Biograda na Moru broj 6/2007, 12/2013, 11/2016) (Službeni glasnik Grada Biograda na Moru broj 12/19) započela je izrada Urbanističkog plana uređenja zone gospodarske namjene-poslovne, poslovne, pretežito uslužne (K1) i zabavnog centra (T5).

Za područje obuhvata Plana na snazi su Urbanistički plan uređenja zone gospodarske namjene – poslovne, K1 – pretežito uslužna uz zabavni centar (Službeni glasnik Grada Biograda na Moru broj 6/2012) i Detaljni plan uređenja zone zabavnog centra južno od JTC (Službeni glasnik Grada Biograda na Moru broj 6/2007, 12/2013, 11/2016). Odlukom o izradi predmetnog Plana ovi planovi se stavljaju van snage te se pokreće izrada novog urbanističkog plana uređenja koji će objediniti područje dva navedena plana.

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).

Godine 2017. je izgrađen i pušten u rad zabavni centar Fun park Biograd. U sljedećem razdoblju planira se proširenje s novim atrakcijama. U tu svrhu pokrenuta je izrada ovog Plana.

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

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. Jedan od razloga je mala udaljenost između gradova, od 30 km. Biograd na moru drugi je grad u županiji po broju stanovnika.

Značaj i posebnosti geografskog položaja grada Biograda na Moru očituju se u:

- mediteranskoj klimi,
- maritimnoj ekspaniranosti,
- plodnom zaleđu Ravnih kotara,
- zalihama vode u neposrednoj okolici,
- preduvjetima 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.

Obuhvat Plana smješten je u istočnom dijelu Grada Biograda na Moru, jugozapadno od križanja županijske ceste Ž6063 s državnom cestom D8. Lokacija zone nalazi se na osi koja povezuje golfsko igralište „Baštijunski Brig“, karting centar, zabavni centar i turističko naselje „Crvena luka“. Navedena os činit će poveznicu planiranih turističkih, zabavnih i rekreacijskih sadržaja koji će bitno promijeniti sliku Grada.

Područje obuhvata Plana nalazi se izvan prostora ograničenja zaštićenog obalnog područja (ZOP).

Područje obuhvata Plana zauzima površinu od 12,5 ha. Radi se o površini u obliku trokuta, u smjeru istok-zapad dužine 480m, a u smjeru sjever-jug 550m.

Područje obuhvata sa sjeverne strane graniči sa državnom cestom D8, sa istočne strane sa županijskom cestom Ž6063, a dijagonalno postavljenom granicom u smjeru sjeverozapad – jugoistok graniči sa šumskim zemljištem i poljoprivrednim - vrijednim obradivim tlom. Od najbližeg dijela naselja južno od D8 obuhvat je udaljen cca 1km. Od dijela naselja sjeverno od D8 udaljen je cca 400m.

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

### **1.1.2. Prostorno razvojne značajke**

Obuhvat Plana ima povoljan prometni položaj te primjerenu udaljenost od građevinskog područja naselja i drugih izgrađenih zona, što ga čini povoljnim za smještaj ugostiteljskih i zabavnih sadržaja.

Područje obuhvata Plana dijelom je privedeno planiranoj namjeni. 2017.g. izgrađen je i pušten je u rad zabavni centar Fun park Biograd. Izgrađena je planirana infrastruktura potrebna za funkcioniranje zabavnog centra. Uređeno je javno parkiralište uz cestu Ž6063.

Kapacitet sadašnjeg zabavnog parka iznosi 1000 posjetitelja. Planirano proširenje zabavnog centra, u vidu vodenog parka, dimenzionirano je na 1500 novih korisnika. Izgrađena infrastruktura u obuhvatu dimenzionirana je na vršno opterećenje od 5000 korisnika.

### **1.1.3. Infrastrukturna opremljenost**

#### **Promet**

Područje obuhvata Plana pretežno je opremljeno prometnom infrastrukturom. Izgrađena su dva kolna pristupa u zonu sa županijske ceste Ž6063, sjeverno i južno od javnog parkirališta. Osim toga, rekonstruirana je prometnica koja prati granicu obuhvata u smjeru sjeverozapad – jugoistok. Ovom prometnicom pristupa se do servisnih sadržaja zabavnog centra. Svi pristupi u obuhvat Plana planiraju se preko županijske ceste Ž6063.

#### **Elektroopskrba**

Područje Biograda na Moru napaja se iz TS 110/10 (20) kV «Biograd».

Na prostoru obuhvata izvedena je elektroopkrbna mreža i izgrađena je trafostanica TS1000kV za potrebe zabavnog centra, koja se u slučaju potrebe može proširiti na 2x1000kV.

#### **Vodnogospodarski sustav**

Obuhvat Plana vezan je na javni vodoopkrbni sustav koji se vodom opskrbljava iz izvorišta Kakma. Planirana dnevna potrošnja vode iznosi 100m<sup>3</sup> odnosno 40l/korisnik/dan.

Za potrebe zabavnog centra izgrađen je individualni sustav odvodnje otpadnih voda i to biorotor dimenzioniran na 5000 korisnika i upojni bunar.

#### **Elektroničke komunikacije**

Područje obuhvata Plana vezuje se na postojeći elektronički komunikacijski sustav te EKI razvod u profilu ceste D8.

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

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

Područjem obuhvata Plana prolazila je trasa rimskog akvadukta, koja je išla od Vranskog jezera do Zadra. Ostaci su djelomično vidljivi uz jadransku magistralu.

#### **1.1.5. Obveze iz planova šireg područja (obuhvat, broj stanovnika i stanova, gustoća stanovanja i izgrađenosti)**

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. Područje obuhvata Plana definirano je kao izdvojeno građevinsko područje izvan naselja gospodarske namjene - poslovne, pretežito uslužne (K1) i zabavnog centra (T5).

Za poslovnu namjenu K1 dani su sljedeći 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 m<sup>2</sup>.*
- *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 zabavnog centra dane su sljedeće smjernice za uređenje:

*Planom je predviđena zona zabavnog centra uz prometnicu za Crvenu Luku. Unutar zone planirana je namjena isključivo u zadaći zabave, turizma i trgovine bez smještajnih kapaciteta (disco klubovi, trgovine, kockarnice, vodeni parkovi, turističko obavijesne točke, ugostiteljski objekti i sl.)“ Posebnu pažnju treba posvetiti prometnom rješenju i planiranju dostatnog mjesta za promet u mirovanju, u skladu sa odredbama ovoga plana. Dio potrebnog broja parkirališnih mjesta će se osigurati unutar susjedne zone gospodarske namjene.*

#### **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 :

- povoljan prometni položaj
- pretežno riješeni imovinsko-pravni odnosi
- povoljan smještaj zone na osi koja povezuje golfsko igralište „Baštijunski Brig“, karting centar, zabavni centar i turističko naselje „Crvena luka“
- zona u većem dijelu privedena namjeni i infrastrukturno opremljena
- neizgrađeni dio zone očuvan od neplaniranih i neprimjerenih zahvata u prostoru
- prikladna udaljenost zone od naselja što omogućava smještaj zabavnih sadržaja koji stvaraju veću buku.

Udaljenost zone od naselja predstavlja prednost s obzirom na karakter planiranih sadržaja (buka i sl.), međutim isto tako predstavlja manje ograničenje u povezivanju što većeg broja korisnika iz naselja sa zonom. U tu svrhu potrebno je, osim cestovne veze preko Jadranske magistrale, dodatno povezati zonu sa prometnom mrežom naselja.

Razvoj zone mora biti usklađen s očuvanjem okoliša i sprječavanjem njegovog zagađenja, što se može shvatiti kao ograničavajući faktor u razvoju. Međutim, pravilnom primjenom propisanih mjera zaštite okoliša i prirode te očuvanjem ambijentalnih vrijednosti prostora, zona će dodatno dobiti na vrijednosti, tako da se vrijedan prirodni okoliš dugoročno može smatrati jednom od prednosti u razvoju zone.

## 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 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. U tom smislu, proširenje zabavnog centra prilagodit će se njegovoj sadašnjoj prostornoj organizaciji. Prostorna struktura u ostatku obuhvata definirat će se uz poštivanje postojeće prometne mreže.

Gospodarska struktura unutar obuhvata Plana također se usklađuje s postojećim zabavnim sadržajima. Cilj je ojačati turističku ponudu proširenjem zabavnog centra i dopunjavanjem novim turističkim atrakcijama. U poslovnom dijelu zone buduće uređenje prostora temeljit će se na planiranju sadržaja kompatibilnih sa susjednom zonom zabavnog centra, u cilju privlačenja većeg broja korisnika i produžetka turističke sezone.

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

#### 2.1.3. Prometna i komunalna infrastruktura

Prometna mreža u obuhvatu većim dijelom je definirana. Cilj je uskladiti postojeće prometne trase s potrebama planiranih sadržaja. Za planirane sadržaje bitno je kvalitetno pješačko povezivanje, a kolna prometna mreža služi prvenstveno kao servisna. Radi boljeg pješačkog povezivanja sadržaja u obuhvatu, prometna mreža planirat će se po obodu obuhvata, s pristupom do servisnih sadržaja zone.

Komunalna infrastrukturna mreža unutar obuhvata djelomično je izgrađena, za potrebe zabavnog centra. 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

Obuhvat Plana je izdvojena prostorna cjelina, udaljena cca 1km od naselja i okružena negradivim površinama. Kao prostorna posebnost unutar područja obuhvata i u njegovom okruženju može se izdvojiti borova šuma uz jadransku magistralu koja stvara

ugodan i posebno vrijedan ambijent. U prostoru pokrivenom šumom treba planirati sadržaje koji će osigurati njenu zaštitu, a istovremeno omogućiti njeno korištenje u komercijalne svrhe.

## **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**

Razmještaj cestovnih (uličnih) pravaca unutar zone obuhvata 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**

Gradnja i uređenje cjelina od posebnog interesa za Grad temelji se na suradnji Grada, privatnih investitora i vlasnika zemljišta.

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 obuhvata Plana planiran je daljni razvoj zabavnog centra, kroz proširenje i gradnju novih atraktivnih sadržaja, kao što je vodeni park. Za potrebe izgradnje vodenog parka izrađeno je idejno rješenje, kao podloga za izradu ovog Plana.

Program gradnje uključuje i povećanje parkirališnih površina u sjevernom dijelu zone, uz križanje jadranske magistrale i županijske ceste Ž6063.

U poslovnom dijelu zone planirani su sadržaji kompatibilni glavnom sadržaju u obuhvatu – zabavnom centru, a to su uslužni, ugostiteljski, zabavni, rekreacijski i sl. sadržaji.

#### 3.2. Osnovna namjena prostora

Površine unutar Plana razgraničene su, kako je prikazano na kartografskom prikazu 1. Korištenje i namjena površina u mjerilu 1:1000, na sljedeće namjene:

- turističko-ugostiteljska namjena, zabavni centar, T5
- poslovna namjena, pretežito uslužna, K1
- površine infrastrukturnih sustava, IS

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

Namjena	Površina (ha)
turističko-ugostiteljska namjena, zabavni centar, T5	4,67
poslovna namjena, pretežito uslužna, K1	4,35
površine infrastrukturnih sustava, IS	3,56
<b>UKUPNO</b>	<b>12,58</b>

#### 3.4. Prometna i ulična mreža

Područje obuhvata Plana pretežno je infrastrukturno opremljeno. Postojeća prometna mreža sastoji se od prometnica širine kolnika 5,0 - 6,0m i pješačkim nogostupima širine 1,5 m.

Planom se predviđa izmještanje dijela trase prometnice koja prati granicu obuhvata Plana u smjeru sjeverozapad – jugoistok.



Unutar obuhvata Plana planirana su dva javna parkirališta, unutar prostornih cjelina 4 i 5 označenih na kartografskom prikazu 4.1. Uvjeti gradnje. Parkiralište u prostornoj cjelini 4 ima kapacitet 495 PM za osobna vozila i 6 PM za autobuse, a u prostornoj cjelini 5, 294PM.

Unutar parkirališta predviđen je odgovarajući broj parkirališnih mjesta za osobe s invaliditetom i smanjene pokretljivosti, sukladno važećem Pravilniku o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti.

### 3.5. Komunalna infrastrukturna mreža

#### Elektroopskrba

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

Područje Biograda na Moru napaja se iz TS 110/10 (20) kV «Biograd». Elektroopskrba u obuhvatu Plana planira se spajanjem na javni elektroenergetski sustav.

Na prostoru obuhvata izvedena je elektroopskrbna mreža i izgrađena je trafostanica TS1000kV za potrebe zabavnog centra, koja se u slučaju potrebe može proširiti na 2x1000kV.

Ukoliko se pokaže potreba za dodatnom količinom električne energije, dozvoljava se izgradnja transformatorske stanice unutar površina bilo koje namjene što se neće smatrati izmjenom ovog Plana. U slučaju gradnje nove transformatorske stanice, minimalna udaljenost od susjedne čestice mora iznositi 1m, a od ceste (puta) 3m. Minimalna površina čestice za trafostanicu iznosi 40 m<sup>2</sup>. Čestica mora imati pristup s javne prometne površine. Transformatorske stanice se mogu izvesti i u sklopu novih građevina.

#### Konzum zone:

Ukupne potrebe zabavnog centra za električnom energijom procijenjene su na  $Pv1=1MW$ .

Odabrani normativ potrošnje za ostale gospodarske sadržaje iznosi 60 W/m<sup>2</sup> građevinske bruto površine (GBP). S obzirom na površinu zone unutar koje je planirana gradnja od 8550m<sup>2</sup> i maksimalni koeficijent iskorištenosti od 1,0, pretpostavljeni GBP iznosi 7000m<sup>2</sup>. Prema normativu potrošnja iznosi  $Pv2=7000m^2 \times 60W = 420 kW$ .

Za parkirališne površine odabran je normativ 150W/300m<sup>2</sup> korisne površine. Površina parkirališta iznosi 25000m<sup>2</sup>. Prema normativu potrošnja iznosi  $Pv3=150W/300m^2 \times 25000m^2=12.5kW$ .

Ukupni konzum zone prema proračunu:  
 $P_{vu} = (1000kW + 420kW + 12.5kW) \times 1,1 = 1575 \text{ kW}$   
 $S_{vu} = P_{vu} \times 0,95 = 1500 \text{ kVA}$   
 $S = 1500 / 0,9 \times 0,95 = \underline{1755 \text{ kVA}}$

### **Vodnogospodarski sustav**

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

Obuhvat Plana vezan je na javni vodoopskrbni sustav koji se vodom opskrbljava iz izvorišta Kakma. Obuhvat se priključuje na cjevovod u trasi županijske ceste Ž6063.

Planirana dnevna potrošnja vode za potrebe zabavnog centra računa se prema normativu pretpostavljene dnevne potrošnje od 40l/korisnik/dan. Pretpostavljeni broj korisnika na kojeg se mreža dimenzionira je 2500.

Planirana dnevna potrošnja vode iznosi: 40l/korisnik/dan x 2500 posjetitelja = 100 000 l = 1000 m<sup>3</sup>.

Protupožarna zaštita zone rješava se putem protupožarnih hidranata čija se međusobna udaljenost i najmanji profil dovodne cijevi određuju u skladu s važećim Pravilnikom o hidrantskoj mreži za gašenje požara.

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.

Za potrebe zabavnog centra izgrađen je individualni sustav odvodnje otpadnih voda i to biorotor dimenzioniran na 5000 korisnika i upojni bunar.

Za ostale sadržaje u obuhvatu Plana planirano je priključenje na javni sustav odvodnje koji vodi do zajedničkog uređaja za pročišćavanje Biogradske rivijere na lokaciji Kumenat.

### **Elektroničke komunikacije**

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

Područje obuhvata Plana vezuje se na postojeći elektronički komunikacijski sustav te EKI razvod u profilu ceste D8.

Sve mjesne i međumjesne elektroničke komunikacijske veze (mrežni kabeli, svjetlovodni i koaksijalni kabeli) polažu se u koridorima postojećih odnosno planiranih prometnica. U cilju zaštite i očuvanja prostora, te sprječavanja nepotrebnog zauzimanja novih površina težiti objedinjavanju vodova u potrebne koridore. Pri paralelnom vođenju i križanju distribucijske kablanske kanalizacije s ostalim instalacijama treba zadovoljiti međusobne minimalne udaljenosti propisane posebnim propisima.

Nova elektronička komunikacijska infrastruktura (EKI) za pružanje javne komunikacijske usluge putem elektromagnetskih valova, bez korištenja vodova, određuje se ovisno o pokrivenosti područja radijskim signalom svih davatelja usluga i budućim potrebama prostora te je planirana 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, vodeći računa o mogućnosti pokrivanja tih područja radijskim signalom koji će se emitirati antenskim sustavima smještenim na te antenske prijvate (zgrade i/ili stupove) 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

Obuhvat Plana podijeljen je u više prostornih cjelina, kako je prikazano na kartografskom prikazu 4.2. Način i uvjeti gradnje:

Oznaka prostorne cjeline	Sadržaj
1	zabavni centar i vodeni park
2	poslovni sadržaji
3	rekreacijske površine, adrenalinski park
4	parkirališne površine - jug
5	parkirališne površine - sjever
6	trafostanica
7	prometna površina – dio križanja D8 - Ž6063

Unutar prostorne cjeline 1 formira se čestica namjenjena smještaju zabavnog centra i vodenog parka sa pratećim sadržajima (uslužne i ugostiteljske djelatnosti, uprava, sanitarije, servisni sadržaji, sadržaji za zaposlenike), u cijeloj površini predmetne zone. Smještaj sadržaja unutar građevne čestice moguć je prema sljedećim uvjetima:

- maksimalni koeficijent izgrađenosti iznosi  $K_{ig} = 0,6$
- maksimalni koeficijent iskorištenosti iznosi  $K_{is} = 1,0$
- maksimalna katnost zgrada iznosi  $Po+P+2$ , maksimalna visina 10,0m
- visine atrakcija zabavnog centra i vodenog parka (sprava i građevina - „vožnje“, tobogani, platforme, tornjevi, vidikovci i sl.) nisu ograničene
- minimalna udaljenost građevina od ruba građevne čestice iznosi 3,0m, otvoreni bazeni i sprave mogu se smještati na rub građevne čestice
- 15% površine parka zauzimaju zelene površine.

Prostorna cjelina gospodarske namjene oznake 2 namijenjena je za obavljanje proizvodnih, uslužnih i trgovačkih djelatnosti te uređenje uredskih i pomoćnih prostora, pod uvjetom da ne ometaju rad zabavnih sadržaja planiranih u neposrednoj blizini. Unutar prostorne cjeline pored građevina za obavljanje osnovne namjene, mogu se

uređivati površine zaštitnog zelenila, parkova, sporta i rekreacije, parkirališne i manipulativne površine, te graditi prateći sadržaji što upotpunjuju osnovnu namjenu i pridonose kvaliteti prostora u okruženju (ugostiteljski sadržaji i slično). Dozvoljena je gradnja građevina planirane namjene uz poštivanje sljedećih uvjeta:

- površina prostorne cjeline odgovara površini građevne čestice
- gradnja osnovne građevine je dozvoljena unutar granica gradivog dijela prostorne cjeline - osnovna građevina
- maksimalni koeficijent izgrađenosti iznosi 0,4, a maksimalni koeficijent iskoristivosti 1,0
- najveća visina poslovnih građevina je 14 m, maksimalna katnost iznosi Po(S) +P+1
- štiti se postojeća kvalitetna borova šuma, planiranu gradnju uklopiti u postojeće zelenilo.

U prostornoj cjelini 3 planirani su sljedeći sadržaji:

- planirano je uređenje i održavanje kvalitetne borove šume
- moguće je uređenje parka, rekreacijskih površina, adrenalinskog parka, igrališta i sl., te korištenje istih u komercijalne svrhe
- dozvoljava se uređenje staza i puteva
- dozvoljava se postava maksimalno 10 prizemnih paviljonskih objekata tlocrtno
- površine do 12m<sup>2</sup> i visine do 5m, za spremišta rekvizita, ugostiteljsku, uslužnu ili sličnu namjenu
- paviljonski objekti se ne mogu smještati unutar zaštitnog pojasa državne ceste
- dozvoljava se postava objekata i naprava u svrhu rekreacije, čija visina je
- tehnološki uvjetovana.

Sadržaji u prostornim cjelinama 4-7 realiziraju se prema uvjetima za gradnju prometne i komunalne infrastrukture.

### **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 cjelina. Obuhvat Plana ne nalazi se unutar područja ekološke mreže.

Prostorna cjelina 3 štiti se Planom kao zaštićeni krajolik. Sve intervencije unutar ove prostorne cjeline potrebno je izvoditi na način da se materijalima, oblikovanjem i dimenzijama uklope u krajolik. Visoko zelenilo u ovom dijelu obuhvata treba maksimalno očuvati, a planirane sadržaje integrirati u zatečeni prostor uz samo neophodne intervencije u zatečeni krajolik.

Područjem obuhvata Plana prolazila je trasa rimskog akvadukta, koja je išla od Vranskog jezera do Zadra. Tijekom izrade Plana, izvršen je arheološki pregled terena, kako bi se utvrdilo da li su ostaci negdje unutar obuhvata sačuvani. Pregledom je ustanovljeno da ostaci akvadukta postoje i da su sačuvani na čestici 3711/1 k.o. Biograd koja je izvan obuhvata Plana (istočno od obuhvata). Kako akvadukt presijeca cesta koja vodi od magistrale prema Crvenoj luci na tom dijelu je vjerojatno uništen. Na području na kojem se planira širiti zabavni park nisu pronađeni nikakvi arheološki ostaci. Jedina pozicija na kojoj bi se mogli pronaći ostaci je čestica 2583/4 i to njen zapadni dio. Prilikom gradnje na čestici 2583/4 potrebno je provesti stručni nadzor.

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 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.