

I. OBRAZLOŽENJE

1. POLAZIŠTA

1.1. POLOŽAJ, ZNAČAJ I POSEBNOSTI NASELJA ODNOSNO DIJELA NASELJA U PROSTORU OPĆINE ILI GRADA

Područje Bučina nalazi se na perifernom sjeveroistočnom dijelu Grada iznad državne ceste D8 (JTC), koje od iste razdvaja tampon zelenila širine oko 50 m.

Značaj ovog područja je njegova dislociranost u odnosu na središte Grada, u kojem se može planski organizirati zona sa komunalno-servisnim sadržajima.

1.1.1. OSNOVNI PODACI O STANJU U PROSTORU

Prostor je pretežno intaktan, obrasao makijom, sa nekoliko beznačajnih uglavnom makadamskih puteva. Na jugoistočnom kraju područja uz cestu JTC-Filipovići postoji jedan manji stambeno-poslovni objekt i manji objekt "Elektre" sa STS.

1.1.2. PROSTORNO-RAZVOJNE ZNAČAJKE

Budući da je prostor obuhvata neizgrađen, postoje dobre mogućnosti za organiziranje suvremeno opremljene komunalno-servisne zone, sa prometnim koridorima zadovoljavajućeg profila i drugom infrastrukturom.

1.1.3. PROMETNA, TELEKOMUNIKACIJSKA I KOMUNALNA OPREMLJENOST

Područje zahvata je gotovo komunalno neopremljeno.

Na jugoistočnom dijelu nalazi se stupna trafostanica te dijelom prolazi 10 kV dalekovod.

Postojeći objekti priključeni su na telekomunikacijsku, električnu i vodovodnu mrežu.

Pristupni putevi su uski i uglavnom makadamski.

1.1.4. OBVEZE IZ PLANOVA ŠIREG PODRUČJA (obuhvat, broj stanovnika i stanova, gustoća stanovanja i izgrađenosti)

Plan šireg područja na snazi je Prostorni plan uređenja Grada Biograda na Moru, s kojim je ovaj Plan usklađen. On definira prostorne vrijednosti i smjernice prema kojima je izrađen ovaj Plan.

Planom šireg područja na prostoru Bučine predviđen je smještaj komunalno-servisne zone.

1.1.5. OCJENA MOGUĆNOSTI I OGRANIČENJA RAZVOJA U ODNOSU NA DEMOGRAFSKE I GOSPODARKE PODATKE TE PROSTORNE POKAZATELJE

Budući da je promatrani prostor neizgrađen, a nalazi se u blizini izgrađenog područja Biograda uz državnu cestu D8 (JTC), sa mogućnošću dobrog povezivanja na istu, postoje dobre mogućnosti za realizaciju i razvoj predviđenih gospodarskih i komunalnih sadržaja.

Prema podacima iz PPUG Biograda na Moru, dobna struktura stanovništva (30% od 0-19 godina, 56% od 20 do 59 god.) i očekivani prirast stalnog stanovništva do 2010. godine (od 5315 1991. god. na 6378 2010. god.) omogućilo bi zapošljavanje dijela stanovništva u novim gospodarskim sadržajima. Ograničenje predstavlja nepovoljna obrazovna struktura stanovništva (samo 6% stanovništva ima višu i visoku škola, a 43% srednju).

2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

2.1. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA OPĆINSKOG ILI GRADSKOG ZNAČAJA

Cilj je dislociranje i okupljanje komunalno-servisnih sadržaja na jednom području. Smještajem istih na perifernom dijelu gradskog područja, prema PPUG Biograda n/m, uži dio grada rasterećuje se kolnog prometa, što ujedno smanjuje i zagađenje.

Urbaniziranjem ovog područja kao komunalno-servisne zone, grad Biograd organizirano prelazi preko JTC.

Imajući u vidu turistički potencijal Grada, što mu omogućuje smještaj, morska obala i otoci, dislociranjem komunalno-servisnih sadržaja iznad JTC dobiva se mogućnost svrsishodnijeg korištenja vrijednih terena uz more.

Izgradnjom ove zone otvaraju se i nova radna mjesta.

2.1.1. ODABIR PROSTORNE I GOSPODARSKE STRUKTURE

Prostorna struktura oslanja se na racionalnom korištenju zemljišta, uz nisku izgradnju gospodarskih objekata, sa većim postotkom izgrađenosti parcele (40%).

Gospodarska struktura se temelji na ekološki čistim djelatnostima i sadržajima u funkciji osnovne djelatnosti šireg područja - turizma, te poljoprivrede ovog kraja.

2.1.2. PROMETNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURA

Prometnice koje će prolaziti ovim područjem biti će glavne ceste koje će povezivati zonu sa ostalim dijelovima i sadržajima Grada i imati će priključke na javne državne ceste D8 i D503.

Od ostale infrastrukture, cilj je opremiti prostor instalacijama vodovoda, odvodnje, telefona i elektroinstalacijama i osigurati priključak istih svakoj građevnoj parceli.

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

Komunalno-servisna zona smješta se na površini obrasloj šumom i makijom. Zaštita tog područja osigurat će se sadnjom visokog zelenila uz sve prometnice i obvezom investitora za hortikulturno uređenje dijela parcele kao zelene površine.

2.2.2. UNAPREĐENJE UREĐENJA NASELJA I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

Budući da područje obuhvata Plana nije infrastrukturno opremljeno, potrebno je izgraditi slijedeće.

- kolne prometnice, pješačke i biciklističke staze,
- javni vodovod i odvodnju,
- elektroenergetsku mrežu,
- telekomunikacijsku mrežu.

Realizacijom ove infrastrukture osigurat će se dobra povezanost svih sadržaja i priključak na gradsku prometnu mrežu, te podići kvaliteta i sigurnost prometa i svih sudionika u prometu.

3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

3.1. PROGRAM GRADNJE I UREĐENJA PROSTORA

Prilikom realizacije Plana potrebno se redosljedom držati slijedećih faza izgradnje i oremanja prostora.

- izgradnja prometne i druge infrastrukturne mreže na području obuhvata,
- opremanje navedenom infrastrukturom svih građevnih parcela,
- oplemenjivanje i ozelenjavanje prostora te hortikulturno uređivanje građevnih parcela.

3.2. OSNOVNA NAMJENA PROSTORA

Ovim se Planom određuje slijedeća namjena površina :

- prometna površina (kolna, biciklistička i pješačka te javna parkirališta),
- zaštitne zelene površine (visoko zaštitno zelenilo sa pripadajućim površinama),
- građevne parcele gospodarske (komunalno-servisne) namjene,
- postojeća stambena parcela.

3.3. ISKAZ PROSTORNIH POKAZATELJA ZA NAMJENU, NAČIN KORIŠTENJA I UREĐENJA POVRŠINA

	površina [m ²]
▪ gospodarska namjena - komunalno-servisna	106.049,0
▪ postojeća stambena namjena	992,0
▪ zaštitne zelene površine	6.935,0
▪ prometne površine - kolno-pješačke	19.864,0
▪ POVRŠINA OBUHVATA UKUPNO	133.840,0

Objekti su samostojeći, maksimalne izgrađenosti parcele 40%, maksimalne iskoristivosti parcele 1.

Promet u mirovanju potrebno je riješiti na građevnim parcelama.

3.4. PROMETNA I ULIČNA MREŽA

Mreža prometnica sastoji se od dvije glavne ceste (oznake **G1** i **G2**) kojima se pristupa zoni iz drugih djelova grada, te nekoliko poprečnih cesta nižeg ranga.

Glavna uzdužna cesta **G2** omeđuje sjeveroistočni rub područja zahvata, nastavlja se uz dio postojećih komunalno-servisnih sadržaja izvan područja zahvata plana i priključuje na državnu cestu D503, odakle se dalje nastavlja prema Kosi. Prometnica je dvosmjerna sa po jednim prometnim trakom u svakom smjeru širine 3,25 m.

Glavna cesta **G1** (rekonstrukcija ceste "Gonik") koja omeđuje sjeverozapadni rub područja, ide od priključka sa uzdužnom glavnom cestom **G2** do priključka na državnu cestu **D8** (JTC), te se dalje nastavlja uz područje Meterize prema centru Biograda.

Navedene prometnice ujedno servisiraju većinu građevnih parcela.

Ostalih nekoliko poprečnih prometnica nižeg ranga opslužuju građevne parcele u dubini prostora prema JTC. Izvode se kao dvosmjerne prometnice sa po jednim prometnim trakom u svakom smjeru širine 3,25 m.

To se odnosi na slijedeće prometnice:

- Prometnica sabirnog ranga **S1** koja ima priključke na cestu **G2** i D8 (JTC), a u nastavku prema sjeveroistoku vodi prema naseljima (zaseocima) Mikulići i Šarići.
- Servisne ceste **O1** i **O2** kao slijepi odvojeci koji se priključuju na cestu G2.

Osim navedenih javnih prometnica, u slučaju parcele koja neće imati svoj regulacioni pravac na njima, formirati će se dodatni pristupi takvim parcelama od javne prometnice, u širini od najmanje 6 m.

Planirana su i slijedeća javna parkirališta uz prometnice nižeg ranga:

- parkiralište uz cestu **O1**, sa oko 49 parkirnih mjesta;
- parkiralište uz cestu **S1**, sa oko 34 parkirnih mjesta;
- parkiralište uz cestu **O2**, sa oko 17 parkirnih mjesta.

Ukupna broj javnih parkirnih mjesta iznosi oko 100.

Broj parkirnih mjesta (PM) dan je približno, zbog mogućnosti ukidanja pojedinih PM u slučaju potrebe izvođenja pristupa građevnim parcelama.

3.5. KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA

telekomunikacije

Glavna os distributivne planirane TK kanalizacije izvodi se sa dvije cijevi PE PHDE promjera 110 mm .

Ulaz izvoda u pojedine objekte planira se izvesti iz planiranih TK zdenaca sa dvije cijevi PE PHDE promjera 70 mm.

elektroinstalacije

Za elektroenergetsku opskrbu pretežno komunalno-servisne namjene područja Bučina u Biogradu na Moru, a obzirom na raspoloživu površinu izgradnje objekata (max. bruto površina svih objekata može iznositi cca. 106000 m²), ukupno vršno opterećenje iznosi cca 2350 kW ,te je predviđena izgradnja tri nove trafostanice:

- TS10(20)/0,4kV-BUČINA.1,
- TS10(20)/0,4kV-BUČINA.2 i
- TS10(20)/0,4kV-BUČINA.3

i polaganje priključnih vodova 20 kV .

Postojeća stupna trafostanica i zračni dalekovod 10 kV u području obuhvata se ukidaju.

Javna rasvjeta postavlja se jednostrano duž svih prometnica.

vodovod

Područje obuhvaćeno UPU–om, nadovezuje se na predviđenu vodovodnu mrežu Grada Biograda, sa kojom formira jedinstvenu cijelinu. Zapadno od područja obuhvata plana lociran je glavni dovodni vodovod iz planiranog rezervoara "Straža 2" na kojeg će se formirati planirana vodovodna mreža.

Osnovni vodovodni prsten biti će izgrađen sa vezom na glavni cjevovod sa zapadne strane, na koji će se formirati sekundarna mreža. Pristupne prometnice locirane su oko i unutar područja obuhvata plana, sa spojem na Jadransku turističku cestu (JTC) lociranu južno od razmatranog područja.

Planirani vodovod kojim će se snabdijevati ovo područje je sastavni dio sustava snabdijevanja naselja Biograd sa planiranim rezervoarom "Straža 2" i biti će zadovoljavajućeg presjeka, te će zadovoljavati uvjete iz vrijedećeg pravilnika o protupožarnoj zaštiti.

Duž planiranih cjevovoda unutar područja DPU, predviđeni su protupožarni nadzemni hidranti, razmješteni prema vrijedećim pravilnicima.

Planirani vodovod dio je sustava snabdijevanja iz postojeće vodospreme "Straža 2" sa kotom dna 75,00 mn.m.i vodovodne mreže, čiji će raspoloživi tlak u mreži zadovoljavati uvjetovani tlak, prema vrijedećim pravilnicima.

U čvorovima su predviđene betonski šahtovi za smještaj fazonskih komada i zasuna. Cjevovod se polaže na dubinu minimum 1,00 m, računajući od tjemena cijevi do nivelete prometnice, a lociran je u sjevernom, odnosno istočnom dijelu kolnika na udaljenost 1,00 m od ivičnjaka.

Cijevi su okruglog presjeka, koje trebaju zadovoljiti traženi tlak u mreži. Nakon ugradnje obvezno izvršiti tlačnu probu položenog cjevovoda.

odvodnja

Područje obuhvaćeno UPU–om, nadovezuje se na predviđenu kanalizacijsku mrežu grada Biograda, sa kojom formira jedinstvenu cijelinu.

Južno od područja obuhvata plana, predviđa se lokacija glavnog gravitacijskog kolektora, koji se južno priključuje na glavni odvodni kanal fekalnih voda Filip jakov–Biograd–uređaj za pročišćavanje i sastavni je dio Kanalizacijskog sustava Biograda i naselja uz obalu koja gravitiraju Biogradu. Uz fekalni kolektor lociran je i kolektor za odvod oborinskih voda, koji se usmjerava prema obalnom ispustu.

Kanalizacijska mreža fekalne i oborinske kanalizacije, koja će biti izgrađena unutar kompleksa obuhvaćenog UPU, locirana je sjeveroistočno od predviđenog sabirnog kolektora koji prolazi južno od razmatrnog područja, kojim se sve otpadne vode odvede na planirani uređaj za pročišćavanje, a oborinske vode se usmjeravaju prema obalno ispustu.

Područje obuhvaćeno DPU nema rješenu fekalnu kanalizaciju, kojom se otpadne vode sjeverozapadnog dijela Biograda, odnosno razmatranog područja odvesti u recipijent, odnosno u priobalno more uz predhodno pročišćavanje.

Rješenjem kanalizacije razmatranog područja, sakupljene vode će se odvesti u planirani fekalni kolektor, koji se gravitacijski priključuje na planirani glavni odvodni kolektor do uređaja za pročišćavanje otpadni voda, sa podmorskim ispustom u priobalno more Pašmanskog kanala.

Predviđen je razdjeljni sistem kanalizacije, kojim se odvojenim kanalom odvede oborinske i otpadne vode.

Planirani priključci biti će spojeni na planirane odvodne kanale sa priključkom na kanalizacijski kolektor. Do izgradnje cjelokupnog sustava odvoda fekalnih voda, moguće je u prvoj fazi izgradnje koristiti septike za manje objekte.

Sakupljene oborinske vode će se najkraćim putem odvesti sabirnim kanalom, čiji je recipijent obalno more. Ukoliko bi se nekim kanalom prikupljaju vode sa površine, gdje je moguća veća pojava ulja i masti, na njemu će se prije priključenja na glavni odvodni kanal ugraditi separator ulja.

Lokacija kanala u prometnicama locirana je u osi, unutar područja obuhvaćenog UPU, sa dubinom polaganja cca 1,20 m, računajući od tjemena cijevi do nivelete prometnice.

Duž trase planiranih kanala predviđena su revizijska okna radi eventualnog čišćenja i kontrole pojedinih dionica kanala.

3.6. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA

Za realizaciju dijela prometnice G2 (uzdužne ceste) potrebno je izvršiti urbanu komasaciju.

Parcelacija zemljišta provodit će se postupno, prema potrebama i interesima investitora, a prema uvjetima danim u Odredbama za provođenje.

Potrebno je izvesti ozelenjavanje zaštitnih pojaseva uz prometnice, te osigurati određeni udio zelenih površina na građevnim parcelama.

Zelenilo uz prometnice - drvoredi i sl. trebaju omogućiti pješaku zasjenu i djelomičnu zaštitu od ispušnih plinova i buke automobila. Uz prometnice treba saditi koprivić (*Celtis australis*), pinije i čemprese. Uz prometnice gdje je promet intenzivan treba saditi i grmlje, npr. *Pyracantha coccinea*, *Prunus Laurocerasus*, lemprika.

Parkirališta, javna ili parkirališta na građevnoj parceli objekta, trebaju biti okružena i ispresjecana pojasevima zelenila gusto zasađenima grmljem (ružmarin, lemprika, *rosa rugosa*, *Pyracantha sp.* i sl.) i drvećem (*Broussonteia papyrifera*, crnika, primorski i brucijski bor).

3.6.1. UVJETI I NAČIN GRADNJE

Na građevnim parcelama komunalno-servisne namjene grade se objekti katnosti P+1.

Građevni pravci objekata nisu dani, već je uvjetovana najmanja udaljenost od granice parcele prema prometnim površinama, koja iznosi 10 m.

Svaka građevna parcela mora imati kolno-pješački pristup na javnu prometnu površinu minimalne širine 6 m.

Najmanja površina građevne parcele jest 1500 m².

Detaljni uvjeti za izgradnju objekata dani su u Odredbama za provođenje.

3.7. SPRJEČAVANJE NEPOVOLJNOG UTJECAJA NA OKOLIŠ

U cijelom području obuhvata potrebno je postaviti instalaciju odvodnje otpadnih voda u uličnom profilu, koja će biti dio sustava odvodnje Biograda na Moru. Svi objekti unutar obuhvata ovog Plana moraju biti priključeni na instalaciju odvodnje. Do njezine realizacije obvezna je izgradnja nepropusnih septičkih jama.

S obzirom na kriterij ekološki negativnog utjecaja komunalnog sustava na okoliš, objekte sustava odvodnje možemo podijeliti na dvije skupine:

- Odvodni kanali fekalne kanalizacije su bez negativnog utjecaja na okoliš s obzirom na usvojeni zatvoreni sistem odvojenog prihvata fekalnih voda i njihovo prepumpavanje na uređaj za pročišćavanje.
- Kanali oborinske kanalizacije su također zatvorenog tipa sa ispustom u obalnom zidu i mogućnošću zagađenja okoliša, zbog čega se prije priključenja odvoda sa parkirališta ugrađuju separatori radi sprečavanja zagađenja okoliša.

Ovim zahvatima u prostoru uz adekvatno održavanje, postići će se kvalitetna zaštita od nepovoljnih utjecaja na okoliš.

Ukoliko dođe do izgradnje pogona koji bi eventualno mogli zagađiti ovo područje, potrebno je izvesti studiju utjecaja na okoliš.

U cilju korištenja otpada i recikliranja istog, potrebno je postaviti kontejnere za staklo, papir, kruti otpad i sl., te ih redovito prazniti i održavati.

Svi dijelovi unutar obuhvata ovog Plana moraju biti opremljeni dovoljnim brojem koševa za smeće.

Sve javne površine potrebno je redovito čistiti.

U cilju zaštite od požara kod projektiranja i uređenja okoliša objekata treba poštivati odredbe Pravilnika za vatrogasne pristupe i ostale važeće propise o zaštiti od požara. Isto tako realizirati će se ulična hidrantska mreža.

Potrebno je zabraniti parkiranje vozila na mjestu gdje su hidranti.

II. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

Urbanistički plan uređenja područja Bučina u Biogradu na Moru sastoji se od tekstualnog i grafičkog dijela. Tekstualni dio je u vidu knjige s nazivom: "Urbanistički plan uređenja područja Bučina".

Grafički dio sastoji se od slijedećih grafičkih listova:

1	- Korištenje i namjena površina	mj. 1:2000,
2A	- Prometna mreža	mj. 1:2000,
2B	- Komunalna infrastrukturna mreža: telekomunikacije i elektroinstalacije	mj. 1:2000,
2C	- Komunalna infrastrukturna mreža: vodoopskrba i odvodnja	mj. 1:2000,
3	- Način i uvjeti gradnje	mj. 1:2000,

Plan je izrađen u skladu sa Prostornim planom uređenja Grada Biograda na Moru (Sl. glasnik Grada Biograda na Moru br. 3/2003.).

1. UVJETI ODREĐIVANJA I RAZGRANIČAVANJA POVRŠINA JAVNIH I DRUGIH NAMJENA

Urbanistički plan uređenja područja Bučina sadrži u grafičkom dijelu kartografske prikaze u skladu sa zakonom i propisima. Karta br. 1 nosi naziv "Namjena površina". Ona je temeljni dokument koji određuje namjenu površina na području obuhvata ovog Plana.

Ovaj Plan čini isključivo komunalno-servisna zona u kojoj je zatečen jedan manji stambeno-poslovni objekt i manji objekt "Elektre" sa STS.

Ovim Planom određuje se slijedeća namjena površina:

- stambena namjena : postojeća (S),
- komunalno-servisna namjena (K),
- zaštitne zelene površine (Z2),
- prometne površine : kolno-pješačke.

2. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI

Svaka pojedina građevna parcela mora imati osiguran kolni i pješački pristup na javnu prometnu površinu minimalne širine 6 m.

Regulacijska crta je mjesto priključka parcele na javnu prometnu površinu.

Svi pomoćni objekti, kao što su garaže, objekti pratećih sadržaja i sl., mogu se graditi samo unutar površine za izgradnju objekta definirane na karti "4 - NAČIN I UVJETI GRADNJE". Građevinska brutto površina garaža i pomoćnih objekata ulazi u postotak izgrađenosti parcele. Garaža i nadstrešnice se ne smiju graditi u području između građevnog i regulacionog pravca.

Kod izgrađenosti parcele računa se tlocrtna projekcija objekta na parcelu, uključujući lođe, balkone i nadstrešnice.

Koeficijent iskoristivosti parcele računa se kao građevinska brutto površina objekta kroz površinu parcele.

Građevinska bruto površina objekta računa se prema normi HRN U.C2.100 (površina svih etaža skupa sa podrumom i korisnim potkrovljem).

Građevinska bruto površina objekta ne smije biti veća nego što dozvoljava koeficijent iskoristivosti parcele.

Visina objekta podrazumijeva visinu od najniže kote terena uz objekt do vijenca.

Vijenac kod ravnog krova računa se kao gornja ploha stropne konstrukcije najgornje etaže.

Prilikom izgradnje novih objekata ili rekonstrukcije postojećih, potrebno je na građevnoj parceli objekta osigurati određen broj parkirališnih mjesta, prema dolje navedenim kriterijima. Parkirališna mjesta mogu biti u vidu garaže, natkrivenih i nenatkrivenih parkirališnih površina.

Utvrđuje se slijedeći minimalni broj potrebnih parkirališnih mjesta (PM), ovisno o vrsti i namjeni:

namjena	broj parkirališnih mjesta (PM)
TRGOVINE	1 PM / 100 m ² građ. bruto izgrađene površine
USLUŽNO-PROIZVODNE DJELATNOSTI: zanatske, obrtničke, uslužne i sl. djelatnosti u sklopu samostalne građevine	2 PM po djelatnosti i dodatno 1 PM na 3 do 8 zaposlenih u većoj radnoj smjeni
USLUŽNO-PROIZVODNE DJELATNOSTI: zanatske, obrtničke, uslužne i sl. djelatnosti u sklopu građevine za stanovanje ili građevine druge osnovne namjene	2 PM po djelatnosti

Građevne parcele komunalno-servisne namjene formiraju se na slijedeći način:

- minimalna veličina parcele može biti 1500 m².
- maksimalna izgrađenost parcele može biti 40%.
- maksimalna iskoristivost parcele može biti 1.
- najmanja širina građevne parcele može biti 20 m.

Svaka građevna parcela mora imati kolno-pješački pristup na javnu prometnu površinu minimalne širine 6 m.

Maksimalna visina objekta može biti 7,5 m.

Iznimno, visina objekta može biti i veća u slučaju kada to zahtijeva tehnologija djelatnosti u objektu (npr. smještaj kranske staze, dizalice i drugo).

Najmanja udaljenost objekta od granice parcele, kao i od pristupnog puta, može biti 1/2 visine objekta, ali ne može biti manja od 3 m.

Građevni pravci nisu uvjetovani ovim Planom, već se treba pridržavati uvjeta najmanje udaljenosti.

Najmanja udaljenost objekta od regulacijske crte uz glavne prometnice je 10 m.

Najmanja udaljenost objekta od granice parcele uz sporedne prometnice je 10 m.

Za objekte na unutrašnjim parcelama treba pridržavati uvjeta najmanje udaljenosti od granice parcele i pristupnog puta.

Svaka građevna parcela mora imati minimalno 10% od svoje površine hortikulturno uređeno kao zelene površine, što mora biti vidljivo u stručnoj podlozi za dobivanje lokacijske dozvole.

Dozvoljava se gradnja ograda oko građevne parcele, u visini do 2,20 m. Ograda prema prometnicama mora biti transparentna, a prema susjednoj parceli može biti puna, transparentna ili kombinacija.

3. UVJETI I NAČIN GRADNJE STAMBENIH GRAĐEVINA

postojeća stambena izgradnja

Postojeći stambeni objekt može se dograđivati i rekonstruirati uz slijedeće uvjete:

- visina objekta može biti 7,5 m do vijenca,
- udaljenost od granice parcele mora iznositi najmanje 1/2 visine objekta, ali ne može iznositi manje od 3 m,
- maksimalna izgrađenost parcele može biti 30%.
- maksimalna iskoristivost parcele može biti 0,9.

Dozvoljava se prenamjena objekta ili dijela objekta u poslovnu, servisnu i sl. namjenu.

Na parceli treba osigurati potreban broj parkirnih mjesta prema slijedećim kriterijima:

namjena	broj parkirališnih mjesta (PM)
STAMBENI OBJEKTI	1 PM / stan
UGOSTITELJSKI OBJEKTI	1 PM / 4-10 sjedala
TRGOVINE	1 PM / 100 m ² građ. brutto izgrađene površine
USLUŽNO-PROIZVODNE DJELATNOSTI: zanatske, obrtničke, uslužne i sl. djelatnosti u sklopu građevine za stanovanje	2 PM po djelatnosti
OSTALI PRATEĆI SADRŽAJI STANOVANJA	1 PM / 3 zaposlenika

4. UVJETI UREĐENJA ODNOSNO GRADNJE, REKONSTRUKCIJE I OPREMANJA PROMETNE, TELEKOMUNIKACIJSKE I KOMUNALNE MREŽE S PRIPADAJUĆIM OBJEKTIMA I POVRŠINAMA

4.1. UVJETI GRADNJE PROMETNE MREŽE

Prometno rješenje prikazano je na grafičkom prilogu - karti "2A - prometna mreža".

Prometnice unutar obuhvata Plana rangirane su po značenju i ulozi, a označene su u Planu na slijedeći način:

- glavne ulice - oznake **G1** i **G2** ;
- sabirne ulice - oznake **S1**;
- ostale ulice - oznake od **O1** i **O2**,

Sva križanja i priključci prometnica izvode se u istoj razini.

Kod križanja glavne ceste **G1** sa državnom cestom **D8** potrebno je interpolirati dodatne trake za skretanje u lijevo na obje ceste.

Sve prometnice su dvosmjerne, sa po jednim prometnim trakom u svakom smjeru širine 3,25 m, ukupne širine kolnika 6,5 m.

Na križanjima i spojevima cesta potrebno je izvesti radijuse zaokretanja od min. 12 m.

Svi priključci na javnu cestu moraju se izvesti prema Pravilniku o uvjetima za projektiranje i izgradnju priključaka i prilaza na javnu cestu (N.N. br. 73/98).

Drvoreda sa svojim površinama je potrebno izvesti uz kolnike slijedećih ulica:

- obostrano uz ulice **G1**, **G2** i **O1**,
- jednostrano uz ulice **S1** i **O2**.

Minimalna širina zelene površine za drvored je 1,5 m.

Uvjeti za uređenje dani su u poglavlju 5. Uvjeti uređenja javnih zelenih površina.

Uz sve ulice potrebno je obostrano izvesti nogostupe (osim uz cestu **G1** gdje se izvodi jednostrano), prema prometnom rješenju na karti "2A - prometna mreža". Minimalna širina nogostupa je 1,5 m.

Biciklističke staze izvode se jednostrano između drvoreda i nogostupa uz ulice **G1, G2**. Širina biciklističke staze je minimalno 2 m.

4.1.1. JAVNA PARKIRALIŠTA I GARAŽE

Potrebno je izvesti slijedeća javna parkirališta uz prometnice:

- parkiralište uz cestu **O1**, sa oko 49 parkirnih mjesta;
- parkiralište uz cestu **S1**, sa oko 34 parkirnih mjesta;
- parkiralište uz cestu **O2**, sa oko 17 parkirnih mjesta.

Broj parkirnih mjesta (PM) dan je približno, zbog mogućnosti ukidanja pojedinih PM u slučaju potrebe izvođenja pristupa građevnim parcelama.

Parkirno mjesto ne smije biti manje od 2,3×5 m.

Širina interne prometne komunikacije ne smije biti manja od 6 m.

Na parkiralištu je potrebno predvidjeti 5% od ukupnog broja parkirnih mjesta za invalidske automobile.

Parkirno mjesto za invalidski automobil mora biti veličine 3×5 m.

4.2. UVJETI GRADNJE TELEKOMUNIKACIJSKE MREŽE

Svaka postojeća i novoplanirana građevina mora imati osiguran priključak na telekomunikacijsku mrežu.

TK mreža se u pravilu izvodi podzemno ispod nogostupa prometnica prema rasporedu komunalnih instalacija u trupu ceste.

Glavna os distributivne planirane TK kanalizacije izvodi se sa dvije cijevi PE PHDE promjera 110 mm.

Ulaz izvoda u pojedine objekte planira se izvesti iz planiranih TK zdenaca sa dvije cijevi PE PHDE promjera 70 mm, što će biti definirano glavnim projektom.

4.3. UVJETI GRADNJE KOMUNALNE INFRASTRUKTURNE MREŽE

opskrba pitkom vodom i odvodnja i pročišćavanje otpadnih voda

Koridori komunalne infrastrukture planirani su unutar koridora kolnih i kolno-pješačkih prometnica.

Predviđeni su zatvoreni kanali, okruglog presjeka, koji duž trase imaju odgovarajuće šahtove – okna sa pokrovnom pločom na koju se ugrađuje ljevano-željezni poklopac, vidljiv na prometnoj površini sa istom kotom nivelete, kao prometnica.

Kod komunalne infrastrukture cijevi za vodoopskrbu su locirani u prometnici na udaljenost 1,00 m od ivičnjaka, sa dubinom ukopavanja minimum 1,00 m računajući od tjemena cijevi do nivelete prometnice, te kontrolnim šahtovima u čvorovima. Planirani i postojeći cjevovodi pripadaju sustavu snabdijevanja vodom Grada Biograda na Moru.

Odvodni kanali su locirani u osi prometnice, na dubini od cca 1,20 m računajući od nivelete prometnice do tjemena cijevi, sa kontrolnim revizijskim oknima od betona, ili odgovarajućeg materijala.

Usvojen je razdjeljni sistem kanalizacije sa potpuno odvojenim odvođenjem fekalne i oborinske kanalizacije.

Svaka postojeća i novoplanirana građevina mora imati osiguran priključak na vodovodnu i kanalizacijsku mrežu.

elektroopskrba i javna rasvjeta

Svaka postojeća i novoplanirana građevina mora imati osiguran priključak na elektromrežu.

Interpolacija novih trafostanica u postojeću 10 kV mrežu predviđena je kabelom 20 kV tip XHE 49A 3x(1x150mm²) i spajanjem navedenog kabela na postojeći DV 10kV.

Kompletan novi visokonaponski kabelski razvod izvodi se 20 kV kabelima tipa XHE 49A.

Kompletan niskonaponski kabelski razvod iz svake TS izvodi se kabelima tipa PP00A 4x150 mm². U cijeloj niskonaponskoj mreži izvesti TN-S sistem napajanja, koji kroz cijeli sistem ima razdvojeni neutralni i zaštitni vodič.

Kabeli koji se polažu u zemljanom rovu polažu se na dubini od 80 cm. Ispod ceste i prolaza kabeli se polažu u krute PVC ili ACC cijevi u rov na dubini od min 1,1 m. Prijelaz kabela se vrši okomito na os prometnice.

Pri paralelnom polaganju energetske i telefonske kabele minimalni razmak iznosi 50 cm. Minimalna horizontalna udaljenost pri paralelnom polaganju KB 20 kV i vodovoda iznosi min 0,5 m odnosno 1,5 m za magistralni cjevovod.

Uže za uzemljenje položiti duž cijele KB trase.

Kabelski razvodni ormari se koriste za razvod el. energije slogova osigurača 400 A s odgovarajućim sistemom sabirnica. Koriste se tipski kabelski ormari izrađeni od armiranog poliestera.

Planirane transformatorske stanice su armiranobetonske građevine tlocrtnih dimenzija ~200x410 cm sa dvoja metalna vrata, jedna dvokrilna i jedna jednokrilna.

Veličina građevne parcele za transformatorsku stanicu mora biti najmanje 40 m².

Udaljenost TS od kolne ceste iznosi najmanje 3 m, a od susjedne međe najmanje 1 m.

Svaka planirana TS mora zadovoljavati slijedeće uvjete:

- instalirana snaga 630 kva (1000 kva),
- visokonaponska polja 4 (tp + 2vp + građ. rezerva),
- niskonaponska polja 11 (tp +8vp + komp + jr),
- tip stanice : gradska tipska u skladu s tipizacijom HEP-a N.012.01 ,
- mjerenje struje u TP 0,4 kV dvosustavnim ampermetrom s maksimalnim (15') trenutnim pokazivanjem
- mjerenje napona 3 fazna i 1 linijski preko voltmetarske preklopke,
- mjerenje energije potrošnje JR brojiлом radne energije,
- zaštita transformatora od kratkog spoja i preopterećenja,
- zaštita izvoda 0,4 kV visokoučinskim rastalnim osiguračima,
- zaštita od prenapona metal-oksidnim odvodnicima prenapona 0,5kV/5kA,
- struja tropskog kratkog spoja 12,5 kA
- struja zemnog spoja (ograničenje struje jednopolnog kvara) 50A (300A)
- uzemljenje TS: združeno,
- zaštita od dodirnog napona TN sustavom,
- lokacija predmetne GTS u neposrednoj blizini predmetnog objekta,

- osigurati nesmetan kamionski pristup za transport transformatora i opreme te za posluživanje.

Javna rasvjeta obuhvaćena je u liniji zahvata uređenja terena. Napajanje javne rasvjete izvodi se iz planiranih TS 10(20)/0,4 kV .

Kompletan niskonaponski kabelski razvod javne rasvjete iz TS izvodi se kabelima tipa PP00A 4x25 mm² položenim dijelom u zemljani rov i dijelom u krute PVC ili ACC cijevi (gdje kabeli prolaze ispod betoniranih ili asfaltiranih površina).

Javna rasvjeta kolne ulice i parkirališta izvodi se svijetiljkama sa natrijevom žaruljom 150 W i 250 W montiranim na rasvjetne stupove visine 7 - 9 m.

5. UVJETI UREĐENJA JAVNIH ZELENIH POVRŠINA

Javne zelene površine u ovom Planu odnose se na zaštitne zelene površine sa visokim zelenilom.

U zaštitnom pojasu uz državnu cestu D8 (JTC) potrebno je izraditi plan ozelenjavanja koji bi bio u funkciji tampon zone između ceste i građevinskog područja.

Potrebno je izraditi plan ozelenjavanja za drvorede u zelenom pojasu uz prometnice širine 1,5 m, te za zaštitni pojas zelenila oko postojeće stambene parcele.

Na površinama javnog zelenila nije dozvoljena izgradnja bilo kakvih drugih sadržaja i namjena osim infrastrukturnih koridora i građevina (trafostanice, infrastrukturni vodovi i sl., objekata za održavanje i zaštitu javnih zelenih površina, te eventualno prema potrebi stajalište autobusa prema Pravilniku o prostornim standardima, urb.-teh. uvjetima i normativima za sprečavanje stvaranja arh.-urb. barijera i Pravilniku o autobusnim stajalištima - N.N. 48/97).

zelenilo uz prometnice i parkirališta

Zelenilo uz prometnice - drvorede i sl. trebaju omogućiti pješaku zasjenu i djelomičnu zaštitu od ispušnih plinova i buke automobila. Uz šire gradske prometnice treba saditi koprivić (*Celtis australis*), pinije i čemprese. Uz manje gradske ulice treba saditi crniku, crni jasen, *Melia azedarach*, *Sorbus domestica*, *Cercis siliquastrum*. Uz prometnice gdje je promet intenzivan treba saditi i grmlje, npr. *Pyracantha coccinea*, *Prunus Laurocerasus*, lemprika.

Parkirališta, javno ili parkirališta na građevnoj parceli objekta, trebaju biti okružena i ispresjecana pojasevima zelenila gusto zasađenima grmljem (ružmarin, lemprika, *rosa rugosa*, *Pyracantha sp.* i sl.) i drvećem (*Broussonteia papyrifera*, crnika, primorski i brucijski bor).

6. POSTUPANJE S OTPADOM

S otpadom se treba postupati prema cjelovitom sustavu za postupanje otpadom za cijelo područje Grada Biograda na Moru.

Do izgradnje cjelovitog sustava, otpad se privremeno odlaže na postojećem odlagalištu "Baštijunski Brig".

Potrebno je uspostaviti sustav odvojenog sakupljanja neopasnog tehnološkog otpada (metali, papir, staklo i td.) te reciliranjem dobiti sekundarne sirovine.

Opasan tehnološki otpad proizvođač je dužan skladištiti na propisan način do trenutka predaje ovlaštenom sakupljaču opasnog otpada.

Područje zahvata ovog Plana potrebno je optimalno opskbiti kontejnerima (staklo, papir, metal, razna motorna ulja i drugo), te koševima za smeće uz redovito pražnjenje i održavanje.

7. MJERE SPRJEČAVANJA NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ

Postupak procjene utjecaja na okoliš provodi se prema Zakonu o zaštiti okoliša i Pravilniku o procjeni utjecaja na okoliš.

U slučaju da se na relativno malom prostoru planira niz istovrsnih zahvata čije su pojedinačne veličine ili kapaciteti ispod propisanih granica, ali ukupni kapacitet iznad propisanih granica, obvezna je provedba postupka procjene utjecaja na okoliš prema Zakonu i Pravilniku.

U cilju poboljšanja kakvoće zraka potrebne su slijedeće mjere:

- upotreba niskosumpornog loživog ulja sa sadržajem sumpora 1%, odnosno nekog drugog energenta u svim kotlovnicaama koje koriste loživo ulje;
- zabrana korištenja ugljena u kotlovnicaama sa sadržajem sumpora većim od 0,55 g/M;
- prilikom novih zahvata ne smije se dozvoliti znatnije povećanje opterećenja zraka, a prema Uredbi o preporučenim vrijednostima kakvoće zraka;

U cijelom području obuhvata potrebno je izvesti instalaciju odvodnje otpadnih voda u uličnom profilu, koja će biti dio sustava odvodnje Biograda na Moru, i to na slijedeći način:

- izvesti razdjelni sistem kanalizacije kao najoptimalniji i siguran,
- obvezno ugraditi separatore ulja i masti na kanalima oborinske kanalizacije,
- izvesti zatvoreni sistem odvodnje kanalizacije,
- osigurati kvalitetnu vodoopskrbu planiranog prostora.

Do izgradnje sustava odvodnje, obvezna je izrada nepropusnih septičkih jama i suvremenih uređaja za pročišćavanje.

mjere posebne zaštite

sklanjanje ljudi

Prema PPUG Biograda na Moru, u ovom području obvezna je izrada skloništa.

Osnovna zaštita skloništa su otpornosti 100 - 300 kPa, a dopunske zaštite 50 kPa.

Skloništa se grade zavisno o građevini, tlu i broju ljudi.

Sklonište je potrebno graditi kao dvonamjensko, koje se može koristiti u mirnodopske svrhe. Skloništa kojima nije moguće odrediti mirnodopsku namjenu treba projektirati kao višenamjenske poslovne prostore s minimalnim zahtjevima: svjetla visina min. 2,80 m, kolni prilaz prema glavnom ulazu i rezervnom izlazu, sanitarni čvorovi (u objektu ili neposredno uz njega) sa fleksibilnom izvedbom priključaka na vodovod i kanalizaciju, priključak za telefon i antenske priključke.

Zone obvezne izgradnje skloništa ili dvonamjenskog objekta utvrđuje se uz suglasnost nadležnog tijela uprave.

zaštita od požara

Uz opće uvjete protupožarne zaštite, na ovom području rizičnom i za vegetaciju i za sadržaje, potrebno je pridržavati se slijedećih mjera:

- predvidjeti cjevovode i sve elemente hidrantske mreže;
- zabraniti parkiranje vozila na mjestu gdje su hidranti;
- prilikom izrade stručnih podloga za pojedine objekte i tijekom projektiranja posebno razraditi način zaštite od požara, te između ostalog predvidjeti protupožarne puteve i moguć pristup protupožarnog vozila.

8. MJERE PROVEDBE PLANA

Ovim Planom utvrđuju se mjere provedbe urbanističkog plana uređenja, a to su za svaku građevnu parcelu izrada stručne podloge za dobivanje lokacijske dozvole i ishođenje iste.

Nadzor nad provođenjem ovog Plana obavljat će Gradsko poglavarstvo sa svojim stručnim službama.

Neće se smatrati izmjenom plana ukoliko u konačnosti dođe do odstupanja predložene trase komunalne infrastrukture obzirom na predloženu, a time se ne pogorša funkcioniranje iste.