

LIČKO - SENJSKA ŽUPANIJA
GRAD NOVALJA



**URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA
DIJELA UGOSTITELJSKO-TURISTIČKE ZONE
BOŠKINAC**

TEKSTUALNI DIO
(Obrazloženje)

PRIJEDLOG PLANA



Zagreb, lipanj, 2018.



NARUČITELJ

Grad Nova Gorica

Gradonačelnik

Ante Dabo

Nositelj izrade Plana

Upravni odjel za poslove lokalne samouprave i uprave, Odsjek za prostorno uređenje i komunalni sustav

Gordana Vuković, dipl.ing.arh.



STRUČNI IZRAĐIVAČ PLANA

Zona sto, d.o.o.

Direktor

mr.sc. Ninoslav Dusper, dipl.ing.arh

Odgovorni voditelj plana

Tamara Mihinjač Pleše, dipl.ing.arh.
ovlaštena arhitektica urbanistica

Stručni tim u izradi plana

Tamara Mihinjač Pleše, dipl.ing.arh.,
Ana Topić, mag.ing.arh. i urb.
Vilma Stopfer, mag.ing.kraj.arh.

SADRŽAJ:

1. POLAZIŠTA	5
1.1. Položaj, značaj i posebnosti turističke zone Boškinac u prostoru Grada Novalje	5
1.1.1. Osnovni podaci o stanju u prostoru	6
1.1.2. Prostorno razvojne značajke.....	6
1.1.3. Infrastrukturna opremljenost.....	6
1.1.3.1. Cestovni promet	6
1.1.3.2. Opskrba pitkom vodom.....	7
1.1.3.3. Odvodnja.....	7
1.1.3.4. Elektroopskrba	7
1.1.3.5. Telekomunikacijska mreža	8
1.1.3.6. Opskrba plinom	8
1.1.4. Zaštićene prirodne i ambijentalne vrijednosti i posebnosti.....	8
1.1.4.1. Prirodna baština.....	8
1.1.4.2. Graditeljska baština	8
1.1.5. Obveze iz planova šireg područja	8
1.1.6. Ocjena mogućnosti i ograničenja razvoja u odnosu na demografske i gospodarske podatke te prostorne pokazatelje	9
2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA	9
2.1. Ciljevi prostornog uređenja gradskog značaja	9
2.1.1. Demografski razvoj.....	9
2.1.2. Odabir prostorne i gospodarske strukture.....	9
2.1.3. Prometna i komunalna infrastruktura	10
2.1.4. Očuvanje prostornih posebnosti ugostiteljsko-turističke zone Boškinac.....	10
2.2. Ciljevi prostornog uređenja ugostiteljsko-turističke zone Boškinac	10
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.....	11
2.2.2. Unapređenje uređenja zone i komunalne infrastrukture.....	11
3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA	11
3.1. Program gradnje i uređenja prostora	11
3.2. Osnovna namjena prostora	12
3.3. Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenja površina.....	12
3.4. Prometna i ulična mreža	12
3.5. Komunalna infrastrukturna mreža.....	13
3.5.1. Vodoopskrba	13
3.5.2. Odvodnja otpadnih voda	14
3.5.3. Odvodnja oborinskih voda	14
3.5.4. Sustav elektroničkih komunikacija.....	14
3.5.5. Elektroopskrba	14
3.5.7. Obnovljivi izvori energije.....	15
3.5.8. Plinoopskrba	15

3.6. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštita površina.....	15
3.6.1. Uvjeti i način gradnje.....	15
3.6.2. Mjere zaštite prirodnih vrijednosti i posebnosti i kulturno- povijesnih i ambijentalnih cjelina.....	16
3.7. Sprječavanje nepovoljna utjecaja na okoliš	16

OBRAZLOŽENJE URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA

1. POLAZIŠTA

Obaveza izrade Urbanističkog plana uređenja dijela ugostiteljsko-turističke zone Boškinac (u daljnjem tekstu: Plan) proizlazi iz obveze određene Zakonom o prostornom uređenju („Narodne Novine“ br. 153/13 i 65/17) za neizgrađena i neuređena građevinska područja izvan naselja, prema uvjetima utvrđenima u odredbama Prostornog plana uređenja Grada Novalje („Županijski glasnik“ Ličko-senjske županije br. 21/07, 09/15 i 22/16).

Ugostiteljsko-turistička zona Boškinac nalazi se na području Grada Novalje istočno od naselja Stara Novalja. Predmetno područje smješteno je na putu između Novalje i Stare Novalje, na vrhu novaljskog polja.

Plan se izrađuje za dio zone čiji je obuhvat utvrđen Prostornim planom uređenja Grada Novalje („Službeni glasnik“ Ličko-senjske županije br. 21/07, 09/15 i 22/16), a koji obuhvaća dio građevinskog područja ugostiteljsko-turističke zone Boškinac na otoku Pagu, prikazanog na kartografskom prikazu br. 5.3.10. kao izdvojeno građevinsko područje izvan naselja – Boškinac površine 2,99 ha.

Prostorni obuhvat ovog Plana se sukladno članku 89. stavak 2. Zakona o prostornom uređenju („Narodne Novine“ br. 153/13 i 65/17) određuje za manju površinu od površine navedene u prethodnom stavku, te se isti odnosi na prostor veličine 1,08 ha.

Plan je izrađen u skladu s Pravilnikom o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova („Narodne Novine“ br. 106/1998).

Pri izradi Plana vodilo se računa o odrednicama sljedećih planova više razine:

- Prostornog plana Ličko-Senjske županije („Županijski glasnik“ Ličko-Senjske županije br. 16/02, 17/02, 19/02, 24/02, 3/05, 3/06, 15/06, 19/07, 22/10, 19/11, 4/15, 7/15, 6/16, 15/16, 5/17 i 9/17 – pročišćeni tekst) i
- Prostornog plana uređenja grada Novalje („Županijski glasnik“ Ličko-senjske županije br. 21/07, 09/15 i 22/16)

Razlog za izradu Urbanističkog plana uređenja dijela ugostiteljsko-turističke zone Boškinac je osiguranje prostorno planskih preduvjeta za gradnju ugostiteljsko-turističkih i pratećih objekata, prometno-komunalne infrastrukture te uređenje sportsko-rekreacijskih i zelenih površina unutar obuhvata ovog Plana.

1.1. Položaj, značaj i posebnosti turističke zone Boškinac u prostoru Grada Novalje

Ugostiteljsko-turistička zona Boškinac sastavni je dio teritorija Grada Novalje koji se nalazi na otoku Pagu. Nalazi se u izdvojenom građevinskom području izvan naselja. Površina obuhvata Plana iznosi 1,08 ha što u odnosu na ukupnu površinu grada Novalje (9336 ha) iznosi 0,011%.

Sa jugozapadne strane ugostiteljsko-turističke zone, na udaljenosti cca. 1000 m, prolazi županijska cesta ŽC 6274 koja povezuje naselje Novalja i naselje Stara Novalja (trajektna luka). Predmetni obuhvat se na ovu prometnicu spaja preko lokalnog puta dužine cca 1000 m.

Unutar granica obuhvata Plana prostor je djelomično izgrađen, izgrađen je postojeći hotel kategorije 4* kapaciteta 22 kreveta te prometna i komunalna infrastruktura u funkciji hotela. Predmetna ugostiteljsko-turistička zona vrlo je važna u širem spektru turističke ponude Grada Novalje ali i cijelog otoka Paga. Hotel Boškinac ima već izgrađenu cijenjenu reputaciju, nudi visoku kvalitetu usluge i sadržaja te je razvoj i uređenje predmetne ugostiteljsko-turističke zone od velike važnosti za upotpunjavanje turističkog kapaciteta Grada Novalje s obzirom na planirano dodatno zapošljavanje lokalnog stanovništva te podizanja kvalitete kako turističke ponude lokalnog značaja pa tako i za šire turističko područje otoka Paga.

1.1.1. Osnovni podaci o stanju u prostoru

Područje unutar obuhvata Plana (1,08 ha) djelomično je izgrađeno.

Teren je u padu prema moru prosječno 10%.

Najviša kota unutar obuhvata iznosi 72,91 m.n.v..

Kota županijske prometnice Ž 6274 iznosi približno 20 m.n.v..

1.1.2. Prostorno razvojne značajke

Obuhvat Plana Boškinac nalazi se unutar područja Grada Novalje, koja je jedna od jedinica Ličko-Senjske županije.

Otok Pag prometno je dobro povezan cestovnim pravcima državnog i županijskog značaja. Njegovim središnjim područjem prolaze državne ceste D106 i D107, te županijska cesta Ž5151 uz koje se manje-više paralelno pružaju glavni magistralni infrastrukturni sustavi telekomunikacija, elektroopskrbe i vodoopskrbe.

Preostala prometna infrastruktura ima prvenstveno županijski značaj, a sastoji se od pomorskih (trajektnih veza) koje Grad Novalju povezuju sa preostalim dijelovima područja Ličko-senjske županije te omogućavaju pristup do drugih dijelova magistralne prometne mreže države i županije na kopnu. Izneseni podaci o postojećoj prometnoj infrastrukturi kao i drugoj magistralnoj infrastrukturi (telekomunikacije, elektroopskrba, vodoopskrba), ukazuju na dobru prometnu povezanost unutar Grada Novalje, kao i relativno razvijenu mrežu osnovne – glavne (magistralne) infrastrukture.

Unutar ukupnog značaja prostora Grada Novalje (kao dijela jedinstvenog otočnog prostora otoka Paga) moguće je istaknuti njegove prirodno-povijesne vrijednosti, očuvanost prirodnog okoliša, kako u odnosu na prirodni prostor kopna tako i u odnosu na akvatorij, što sve skupa predstavlja značajnu osnovu za budući gospodarski razvitak otoka, ali i Županije.

1.1.3. Infrastrukturna opremljenost

1.1.3.1. Cestovni promet

Sa jugozapadne strane ugostiteljsko-turističke zone, na udaljenosti cca. 1000 m, prolazi županijska cesta ŽC 6274 Novalja – Stara Novalja (trajektna luka). Dio Plana se nalazi u izgrađenom građevinskom području do kojeg vodi postojeća izvedena asfaltirana prometnica.

1.1.3.2. Opskrba pitkom vodom

Na samoj lokaciji ugostiteljsko-turističke zone Boškinac trenutno se koristi vlastita postojeća cisterna zapremnine 80,00 m³. Unutrašnja i vanjska protupožarna hidrantska mreža se također snabdijeva iz postojeće cisterne (zapremnine cca 80,00 m³), a preko hidrofora za sanitarnu vodu, te preko protupožarne hidrostanice za protupožarni vod. U budućnosti se planira spoj na postojeću vodoopskrbnu mrežu na postojeću mrežu. Najbliže mjesto za priključenje na javni vodoopskrbni sustav nalazi se izvan granica ovoga Plana, na udaljenosti od cca 600 m, unutar koridora županijske ceste Ž6274.



1.1.3.3. Odvodnja

Otpadne sanitarne vode odvođe se u vodonepropusnu septičku jamu, čiji se sadržaj prazni autocisternama i odvozi na deponiju odobrenu od javnog poduzeća.

Planom se predlaže razdjelni sustav odvodnje otpadnih voda. Posebnim cjevovodima potrebno je odvojeno prikupljati sanitarne i oborinske otpadne vode. Planiranim uređajem treba osigurati stupanj pročišćavanja u skladu s važećim Pravilnikom o graničnim vrijednostima emisija otpadnih voda. Otpadne vode iz restorana i kuhinja budućih građevina moraju se, prije upuštanja u sustav odvodnje, pročititi i svesti na nivo sanitarnih otpadnih voda preko vlastitog uređaja za oslobađanje od masnoća (tipski odmašćivači).

1.1.3.4. Elektroopskrba

Postojeći gospodarski objekt unutar obuhvata Plana priključen je na niskonaponsku mrežu kabelom prema uvjetima HEP DP „Elektra“ Zadar uz pristupni put izvan obuhvata Plana.

Radi povećanja kapaciteta planira se smještaj trafostanice za opskrbu ugostiteljsko-turističke zone strujom čija je lokacija predviđena izvan obuhvata Plana te će se odrediti detaljnijom dokumentacijom.

1.1.3.5. Telekomunikacijska mreža

Postojeći hotel unutar obuhvata Plana spojen je kablanski na postojeću telekomunikacijsku mrežu s TK oramirećem, smještenim n arepciji.

Na području obuhvata Plana nema izgrađene niti jedne bazne stanice u pokretnoj mreži i ne postoje građevine za RTV odašiljače, pretvarače i sustave veza.. Unutar obuhvata Plana nema poštanskog ureda.

1.1.3.6. Opskrba plinom

Na prostoru Plana kao i na širem području ne postoji sustav opskrbe plinom, niti je kao takav planiran. Postojeći hotel koristi plin i koristi spremnik za ukapljeni naftni plin. Spremnik je horizontalni, cilindrični, volumena 5000 litara sa strane zatvoren bombiranim podnicima.

1.1.4. Zaštićene prirodne i ambijentalne vrijednosti i posebnosti

1.1.4.1. Prirodna baština

Unutar Planom obuhvaćenog područja nema Zakonom zaštićenih prirodnih vrijednosti.

1.1.4.2. Graditeljska baština

Područje obuhvata Plana zahvaćeno je arheološkom i hidroarheološkom baštinom:

- Trinćel, Stara Novalja, višeslojno arheološko nalazište;

status zaštite: prijedlog za upis u Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske kao višeslojno arheološko nalazište.

1.1.5. Obveze iz planova šireg područja

Prostornim planom uređenja Grada Novalje te njegovim Izmjenama i dopunama, utvrđen je položaj, veličina, vrsta i kapacitet planirane ugostiteljsko-turističke zone Boškinac. Na lokaciji je gore navedenim Planom planirana zona ugostiteljsko-turističke namjene T1, ukupne površine 2,99 ha, a predviđena je za izgradnju hotela sa pratećim zabavnim, sportsko-rekreacijskim i ostalim sadržajima.

Ovaj Plan odnosi se na dio gore navedene zone, površine 1,08 ha, sukladno Odluci o izradi Urbanističkog plana uređenja dijela ugostiteljsko-turističke zone Boškinac.

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

Područje obuhvata Plana nalazi se na vrlo atraktivnoj lokaciji, na vrhu Novaljskog polja u prirodno zaštićenoj uvali Trinćela i Stare Novalje okruženo maslinicima i poljima. Geoprometna pozicija mu je vrlo povoljna jer se nalazi između Novalje (udaljenost cca 2 km) i Stare Novalje, udaljeno svega cca 700 m.

Obuhvat plana se nalazi na blagoj uzvisini s konstantnim nagibom prema moru od 10 %, što pruža lijepe vizure na uvalu Trinćel i okolni krajobraz koji ga okružuje, ispresjecan suhozidima, maslinicima i obradivim površinama.

S obzirom na već postojeće turističke kapacitete i dobru lokaciju koja uključuje blizinu mora ali i potrebnu izolaciju za miran i ugodan boravak, ova lokacija pruža vrlo dobre uvjete za daljnji razvoj visokokvalitetnog turističkog kompleksa sa svim potrebnim pratećim sadržajima. Razvitkom i nadogradnjom ove ugostiteljsko-turističke zone Grad Novalja će prosperirati većom i kvalitetnijom turističkom ponudom i povećanjem broja radnih mjesta.

2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

2.1. Ciljevi prostornog uređenja gradskog značaja

Uređenje prostora planirane zone, kao izravno ekonomsko ulaganje, doprinosi gospodarskom razvoju gradskog područja. Osim stvaranja novih radnih mjesta i doprinosa gradskom proračunu, jačanjem ugostiteljsko-turističke ponude novaljskog priobalja povećati će se privlačnost ovoga područja i njegova prisutnost na karti šireg područja, što dopunjava temelje daljnjeg gospodarskog i demografskog razvoja Grada Novalje.

2.1.1. Demografski razvoj

Obzirom da je područje unutar obuhvata Plana određeno za ugostiteljsko-turističku namjenu stanovanje nije dopušteno pa demografski razvoj nije relevantan pokazatelj za planiranje unutar definiranih granica Plana.

2.1.2. Odabir prostorne i gospodarske strukture

Osnovni okviri prostorne i gospodarske strukture postavljeni su kroz PPUG Novalje te njegove izmjene i dopune, gdje je plansko područje definirano kao izdvojeno građevinsko područje izvan naselja, ugostiteljsko-turističke namjene predviđeno za izgradnju turističkih objekata iz skupine T1 – hoteli.

2.1.3. Prometna i komunalna infrastruktura

Cilj je postaviti racionalnu i funkcionalnu internu prometnu infrastrukturu koja će omogućiti kvalitetno poovezivanje sadržaja ugostiteljsko-turističkih cjelina unutar Plana.

Komunalna infrastruktura voditi će se u pravilu unutar koridora planiranih prometnica i pješačkih površina, a njihove točne lokacije odrediti će se posebnim projektima.

2.1.4. Očuvanje prostornih posebnosti ugostiteljsko-turističke zone Boškinac

Razvoj ugostiteljsko-turističke zone Boškinac treba planirati na takav način da ne narušava prostorni identitet i prirodne datosti i da sačuva vrijedne segmente obuhvata pritom uzimajući u obzir i najatraktivnije vizure na samoj lokaciji.

Osobito su važne sljedeće mjere zaštite:

- štiti važnije vizure od zaklanjanja većom izgradnjom,
- planirati izgradnju koja neće narušiti izgled krajobraza te štiti panoramski vrijedne točke, pri oblikovanju građevina koristiti materijale i boje prilagođene prirodnim obilježjima okolnog prostora.

2.2. Ciljevi prostornog uređenja ugostiteljsko-turističke zone Boškinac

Područje unutar obuhvata Plana djelomično je izgrađeno te je opremljeno prometnom i komunalnom infrastrukturom.

Osnovno polazište za uređenje predmetne zone je formiranje ugostiteljsko-turističke zone sa maksimalnim kapacitetom 100 kreveta, visoke kategorije te adekvatno predviđenoj kategoriji osiguranje pratećih sadržaja (građevina i površina) uz visoki standard uređenja, u skladu s Prostornim planom uređenja Grada Novalje,

Ciljevi radi kojih je donesena Odluka o izradi ovog Plana su planiranje:

- područja gradnje građevina pratećih sadržaja (društveni, zabavni, gospodarski, trgovački, rekreacijski) te drugih pomoćnih sadržaja (plažne građevine i sl.)
- područja uređenja sportsko - rekreacijskih površina,
- područja uređenja zelenih parkovnih i zaštitnih površina,
- područja uređenja prometnih i parkirališnih površina,
- trase i građevine infrastrukturnih sustava.

Uređenjem ugostiteljsko-turističke zone omogućiti će se otvaranje novih radnih mjesta, čime se potiče demografski razvoj Grada Novalje, zadržavanje i privlačenje mladih naraštaja, a ujedno će biti jedan od važnih nosioca gospodarskog napretka i razvoja Grada.

Nadogradnju turističke zone potrebno je planirati kao dio već postojeće cjeline, te ju je potrebno uklopiti u postojeći ambijent štiteći kvalitetnu autohtonu vegetaciju u što većoj mjeri. Veće poteze zelenila poželjno je kvalitetno uklopiti u samu organizaciju ugostiteljsko-turističke zone.

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

Razmatrano područje danas je djelomično izgrađeno, a stanovanje kao buduća namjena prostora nije planirano.

Racionalno korištenje orijentirano je ka očuvanju prirodnih kvaliteta prostora, određivanjem niskog stupnja izgrađenosti prostora i primjenom mjera uređenja površina prikladnih lokalnom krajobrazu i biljnom pokrovu.

2.2.2. Unapređenje uređenja zone i komunalne infrastrukture

Plansko područje smješteno je odvojeno od građevinskih područja naselja pa tako neće imati izravnog utjecaja na izgrađene i planirane dijelove naselja i njihovu komunalnu infrastrukturu, te predstavlja prostorno, funkcionalno i prometno-infrastrukturno autonomno područje koje će se uređivati u skladu sa uvjetima proizašlim iz potreba osnovne namjene.

Predviđena namjena prostora zahtijeva adekvatno opremanje komunalnom infrastrukturom. Obavezni planski standard uvjetuje izgradnju pristupnih prometnica te sustava elektroopskrbe, vodoopskrbe te odvodnje otpadnih i oborinskih voda.

Unapređenje uređenja prostora prikladno planiranoj namjeni postići će se i uređenjem rekreacijskih i parkovnih površina, kojima će se ostvariti bogati prostorni standard koji odgovara ugostiteljsko-turističkoj ponudi visoke kategorije.

3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

3.1. Program gradnje i uređenja prostora

Ovim Planom utvrđeni su korištenje i namjena površina, prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža, uvjeti korištenja, uređenja i zaštita površina, te način i uvjeti gradnje.

Planom se razrađuju postavke i smjernice izgradnje i uređenja prostora utvrđenih Prostornim planom uređenja Grada Novalje, a ujedno i postavkama i smjernicama Prostornog plana Ličko-Senjske županije.

Prostornim planom Ličko-Senjske županije i Prostornim planom uređenja Grada Novalje ugostiteljsko-turistička zona Boškinac definirana je kao zona jedinstvenog urbanističkog koncepta površine 3,00 ha ugostiteljsko-turističke namjene T1.

Prostorni obuhvat ovog Plana se sukladno članku 89. stavak 2. Zakona o prostornom uređenju („Narodne Novine“ br. 153/13 i 65/17) određuje za manju površinu od površine navedene u prethodnom stavku, te se isti odnosi na prostor veličine 1,08 ha ugostiteljsko-turističke namjene (T1) - hotel.

3.2. Osnovna namjena prostora

Namjene površina unutar obuhvata Plana prikazane su na kartografskom prikazu „1. Korištenje i namjena površina“ u mjerilu 1:2000.

U prostoru obuhvata Plana određene su površine sljedećih namjena:

Gospodarska namjena

- gospodarska namjena – ugostiteljsko-turistička:
- hotel (T1),

Javna pristupna prometnica prikazana na kartografskim prikazima, nalazi se uz sam rub obuhvata Plana, a njezin točan položaj i profil te priključci sa predmetnom zonom odrediti će se detaljnijom projektnom dokumentacijom uz poštivanje posebnih uvjeta vezanih za zaštitu okoliša i prirode.

Unutar Planom određenih površina označenih oznakom (T1), predviđa se građevina osnovne namjene – hotel, unutar kojega se predviđaju kompletne smještajne jedinice te svi potrebni sadržaji za predmetnu kategorizaciju hotela prema važećem pravilniku.

Pored gradnje građevina osnovne namjene - hotela mogu se graditi i prateći sadržaji ugostiteljsko-turističke namjene (ugostiteljski, trgovački, uslužni, zabavni, kulturni, rekreacijski, otvoreni sportski i slični sadržaji) koji s hotelom tvore funkcionalnu cjelinu, uređeni parkovi, infrastrukturne građevine, dječja igrališta te ostale zelene površine.

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

* Prema Odluci o izradi UPU-a određena je površina Plana 1,10 ha, međutim stvarnom premjerom na digitalnoj katastarskoj podlozi utvrđeno je da ona iznosi 1,08 ha.

3.4. Prometna i ulična mreža

Rješenje prometnog sustava unutar obuhvata Plana prikazano je na kartografskom prikazu „1.Korištenje i namjena površina“ i „2.A. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža – Promet“.

Sve prometne površine trebaju biti izvedene bez arhitektonskih barijera tako da na njima nema zapreka za kretanje niti jedne kategorije stanovništva.

U provedbi Plana moraju se primijeniti svi propisi i normativi utvrđeni zakonskom regulativom u svrhu smanjenja i eliminiranja postojećih i sprečavanja nastajanja novih urbanističko-arhitektonskih barijera.

Sve pješačke površine unutar obuhvata Plana trebaju se uređenjem površina, odnosno uređenjem okoliša kvalitetno uklopiti s okolnim prostorom, trebaju imati primjerenu završnu obradu hodne površine i biti osvijetljene rasvjetom.

Prometno-tehničko rješenje spoja kolnog pristupa ugostiteljsko-turističkih zona sa glavnom pristupnom prometnicom i elementi prometnica i raskrižja rješavaju se detaljnijom projektnom dokumentacijom.

Ostale interne prometnice unutar ugostiteljsko turističkih i sportsko-rekreacijskih zona također će se riješiti detaljnijom projektnom dokumentacijom, a potrebno ih je izvesti s konstrukcijom za srednje teški promet radi mogućnosti kretanja komunalnih i interventnih vozila.

Promet u mirovanju

Planom se potrebe za prometom u mirovanju obvezno zadovoljavaju u okviru građevne čestice pojedinog korisnika prostora.

Na području obuhvata Plana ne planira se gradnja javnih parkirališta i garaža.

Na površinama ugostiteljsko-turističke namjene (T1) dozvoljeno je građenje jedne ili više podzemnih etaža - garaža, a u okviru dozvoljenog koeficijenta iskoristivosti pojedinačne građevne čestice.

Minimalan broj parkirališno-garažnih mjesta dimenzije 2,5×5,0 m koji treba osigurati na građevnoj čestici građevine određene namjene utvrđuje se prema veličini građevinske bruto površine ili broju korisnika (mjesta) uz primjenu normativa navedenih u Odredbama Plana.

Planom se sukladno Pravilniku o osiguranju pristupačnosti građevina s invaliditetom i smanjene pokretljivosti („Narodne Novine“ br. 78/13) predviđa osiguranje nesmetanog pristupa svim građevinama i javnim površinama.

3.5. Komunalna infrastrukturna mreža

3.5.1. Vodoopskrba

(1) Na području obuhvata Plana postojeći objekt snabdijeva se iz postojeće vlastite cisterne (80,00 m³).

(2) Cjevovodi i ostale građevine i uređaji sustava vodoopskrbe i odvodnje otpadnih i oborinskih voda unutar obuhvata Plana načelno su prikazani na kartografskom prikazu „2.B. Pošta, elektroničke komunikacije i elektroenergetski sustav, vodnogospodarski sustav“ a točne trase i lokacije konačno će se utvrditi posebnom projektnom dokumentacijom u skladu s vodopravnim uvjetima nadležnih javnopravnih tijela.

(3) Do planiranog spajanja ugostiteljsko-turističke zone Boškinac na javni vodovod dozvoljava se korištenje postojećeg sustava.

(1) Radi osiguranja potrebnih kapaciteta i proširenja vodovodne mreže u cilju kvalitetne opskrbe pitkom vodom cijelog područja obuhvata,

(2) Razvod interne vodoopskrbne mreže preporuča se postaviti u koridorima internih prometnica zbog izgradnje i redovnog održavanja mreže.

(3) Na vodoopskrbnoj mreži potrebno je u skladu s važećim propisima izvesti vanjske nadzemne hidrante s propisanim parametrima tlaka i protoka, a udaljenost između hidranta ne smije biti veća od 150 m.

(2) Unutrašnja i vanjska protupožarna hidrantska mreža nema mogućnost priključka na javnu vodovodnu mrežu, pa se ista snabdijeva vodom iz postojeće cisterne, a preko hidrifora za sanitarnu vodu, te preko protivpožarne hidrostanice za protupožarni vod.

(3) Prije izrade tehničke dokumentacije za gradnju pojedinih građevina na području obuhvata Plana potrebno je ishoditi vodopravne uvjete u skladu s posebnim propisima i Zakonom o vodama („Narodne Novine“ br. 153/09, 63/11, 130/11, 56/13, 14/14).

(4) Vodomjerna okna i priključak na mrežu opskrbe pitkom vodom potrebno je izvesti prema posebnim uvjetima nadležnog isporučitelja vodnih usluga.

3.5.2. Odvodnja otpadnih voda

Unutar obuhvata Plana predviđen je razdjelni sustav odvodnje otpadnih voda. Posebnim cjevovodima potrebno je odvojeno prikupljati sanitarne i oborinske otpadne vode.

Za potrebe sanitarne odvodnje predviđa se gravitacijski način odvodnje koji prati postojeću konfiguraciju terena.

Otpadne vode iz restorana i kuhinja budućih građevina moraju se, prije upuštanja u sustav odvodnje, pročititi i svesti na nivo sanitarnih otpadnih voda preko vlastitog uređaja za oslobađanje od masnoća (tipski odmašćivači).

3.5.3. Odvodnja oborinskih voda

Oborinske vode s krovova i terasa treba prikupiti u oborinsku kanalizaciju sustavom slivnika i linijskih rešetki. Dozvoljeno je njihovo ispuštanje u okolni teren bez prethodnog pročišćavanja.

Sve prometne i parkirališne površine trebaju biti izvedene vodonepropusno s uređenom vodonepropusnom odvodnjom te separatorima ulja, masti i taloga.

Iznimno, dozvoljeno je odvođenje oborinskih voda s parkirališnih površina direktno na okolni teren samo za parkirališta za osobna vozila površine preko 200 m².

Oborinske vode s pješačkih površina moguće je upuštati u tlo ili more bez posebnog tretmana.

3.5.4. Sustav elektroničkih komunikacija

Priključak zone obuhvata Plana na elektroničku komunikacijsku mrežu ostvaruje se postojećim TK priključkom preko postojeće nerazvrstane javne prometne površine izvan obuhvata Plana.

Sva novoplanirana elektronička komunikacijska infrastruktura (mrežni kabeli, svjetlovodni i koaksijalni kabeli i drugo) treba se polagati podzemno u koridorima postojećih, odnosno planiranih javnih prometnih površina, u skladu s važećim propisima.

Uz planirane trase elektroničke komunikacijske infrastrukture dozvoljena je postava eventualno potrebnih građevina (male zgrade, vanjski kabinet-ormarići za smještaj elektroničke komunikacijske opreme) za uvođenje novih tehnologija.

Unutar područja obuhvata nije predviđeno postavljanje elektroničke komunikacijske opreme na samostojećim antenskim stupovima.

3.5.5. Elektroopskrba

Postojeći gospodarski objekt unutar obuhvata Plana priključen je na niskonaponsku mrežu kabelom prema uvjetima HEP DP „Elektra“ Zadar. Ovisno o potrebnom kapacitetu unutar zone, u budućnosti se predviđa opskrba planiranih sadržaja električnom energijom preko nove trafostanice.

Lokacija nove trafostanice planira se izvan obuhvata Plana uz postojeću nerazvrstanu javnu prometnu površinu (cca 230 m jugozapadno od predmetne lokacije).

Transformatorska stanica se u tom slučaju planira kao tipska građevina (samostojeća) na zasebnoj građevnoj čestici veličine cca 11,0 x 11,0 m smještenoj uz javnu prometnu površinu. Priključak građevnih čestica unutar zone osigurava se nadzemno preko postojeće nerazvrstane javne

prometne površine i javne pristupne prometnice. Osiguranje električne energije za pojedine korisnike prostora građevine predviđa se preko tipskih razvodnih ormara u okviru niskonaponske mreže.

3.5.7. Obnovljivi izvori energije

Planom se omogućuje korištenje obnovljivih izvora energije u vidu instaliranja solarnih sustava za zagrijavanje vode i samostojećih fotonaponskih sustava koji koriste energiju sunca za proizvodnju električne energije za sve vrste građevina, bez mogućnosti predaje u mrežu.

U slučaju da korisnik uz redovni elektroenergetski priključak za napajanje koristi i alternativne izvore energije (sunčeva energija i dr.), takav način rada korisnika mora biti odobren od strane nadležnog elektroprivrednog poduzeća.

3.5.8. Plinoopskrba

Na prostoru Plana kao i na širem području ne postoji sustav opskrbe plinom, niti je kao takav planiran.

Opskrba plinom, kao energentom za potrebe kuhanja, vrši se prekopostojećih malih UNP spremnika (ukapljeni naftni plin) koji su namijenjeni za skladištenje i potrošnju prema potrebama građevina ugostiteljsko-turističke namjene.

3.6. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštita površina

3.6.1. Uvjeti i način gradnje

Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina prikazani su na kartografskim prikazima „3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina“ i „4. Način i uvjeti gradnje“ u mjerilu 1:1000.

Uvjeti su detaljno navedeni u Odredbama za provođenje ovog Plana.

Uvjeti gradnje koji se ovim Planom određuju za građevine su:

- najmanja dopuštena površina građevne čestice,
- ukupna i tlocrtna bruto površina (GBP),
- najveća izgrađenosti (kig) građevne čestice,
- najveća iskorištenosti (kis) građevne čestice,
- površina građevine,
- najveća dozvoljena visina građevine,
- udaljenost građevine od regulacijskog pravca,
- udaljenost građevine od granice građevinske čestice,
- broj nadzemnih i podzemnih etaža,
- vrste i uvjete za krovništa,
- površina prirodnog ili hortikulturno uređenog terena i
- ostali uvjeti karakteristični za pojedinu građevinu.

Područje je djelomično izgrađeno te je stoga u zonama gospodarske ugostiteljsko-turističke namjene kao način gradnje Planom predviđena nova gradnja, rekonstrukcija i sanacija u skladu s uvjetima detaljno utvrđenim u Odredbama za provedbu.

Oblikovanje pojedinih građevina uvjetovati će detaljnija projektna dokumentacija, u skladu s uvjetima gradnje i smještaja građevina utvrđenim u Odredbama za provedbu.

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

Na području unutar obuhvata Plana prema dosadašnjim spoznajama i situaciji na terenu (rijetki povijesni nalazi) postoji mogućnost pronalaženja novih arheoloških nalazišta ili nalaza. S obzirom na značaj i kompleksnost nalazišta predlaže se čuvati maksimalno nedirnuto.

3.7. Sprječavanje nepovoljna utjecaja na okoliš

Unutar obuhvata Plana se ne predviđaju niti dozvoljavaju aktivnosti i djelatnosti koje mogu imati nepovoljan utjecaj na okoliš.

Planskom organizacijom i uređenjem prostora turističkoga naselja maksimalno će se sačuvati prirodni okoliš od devastacija i onečišćenja. Planiraju se namjene i djelatnosti bez nepovoljnog utjecaja na okoliš, ograničene gustoće izgrađenosti; zatim sustav za odvodnju i pročišćavanje otpadnih voda, a balansirani su ciljevi očuvanja i uređenja prirodnih površina sa potrebama razvoja, odnosno izgradnje i uređenja turističke zone.

Kako bi se spriječilo nepovoljno djelovanje otpada na okoliš, treba ponajprije izbjegavati nastajanje i smanjivati količine proizvedenog otpada.