

# I. OBRAZLOŽENJE

## Uvod

Na temelju Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19), Prostornog plana Zadarske županije (Službeni glasnik Zadarske županije br. 2/01, 6/04, 2/05, 17/06, 3/10, 15/14), Prostornog plana uređenja Općine Novigrad (Službeni glasnik Zadarske županije, br. 11/02, 13/06, 8/08, 11/09, 20/10, 8/13, 16/16, 1/17), te Odluke o pokretanju postupka izrade predmetnog Plana (Službeni glasnik Općine Novigrad 01/18) izrađen je Urbanistički plan uređenja golf igrališta (R1) Ladina-s pratećim sadržajima (u daljnjem tekstu: Plan).

Veličina obuhvata Plana kao i njegova zadana granica definirana je Prostornim planom uređenja Općine Novigrad (Službeni glasnik Zadarske županije br. 11/02, 13/06, 8/08, 11/09, 20/10, 8/13, 16/16, 1/17). Plan se izrađuje u mjerilu 1:2000 na topografsko-katastarskoj karti.

Razlozi za izradu Plana su:

- Iskaz interesa gospodarskih subjekata
- Zapošljavanje radno sposobnih ljudi

Temeljni ciljevi i programska polazišta za izradu Plana su:

- Analiza stanja na terenu i usklađenje prostornog i gospodarskog razvoja Općine Novigrad sa elementima zaštite prostora
- Planiranje izgradnje i uređenja prostora golf igrališta u skladu s uvjetima i mogućnostima utvrđenim PPU –om Općine Novigrad i iskazanim interesom.

Izrada Plana odvija se u sljedećim fazama:

- Prethodni radovi
- Prijedlog UPU-a (javna rasprava)
- Nacrt Konačnog prijedloga UPU-a
- Konačni prijedlog UPU-a
- Završna obrada UPU-a

Izrada Plana temelji se na sljedećim zakonima, propisima i dokumentima prostornog uređenja:

- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 ),
- Pravilnik o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova (NN 106/98, 39/04, 45/04, 163/04 i 9/11).
- 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 (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19).

## 1. POLAZIŠTA

---

### 1.1. Položaj, značaj i posebnosti područja golf igrališta „Ladina“ u prostoru Općine

Općina Novigrad je u teritorijalnom i demografskom pogledu jedna od manjih administrativno-teritorijalnih jedinica Zadarske županije. Obuhvaća površinu od 51,31 km s 2375 stanovnika (Popis 2011.). Gustoća naseljenosti iznosi 46,29 st/km, a broji 3 naselja: Novigrad, Pridraga i Paljuv.

Općina je smještena u sjeveroistočnom dijelu Županije. Sa sjeverne strane naslanja se na akvatorije Novigradskog i Karinskog mora, dok se s južne razgraničava s ravnokotarskim prostorom Grada Benkovca. I Novigradsko i Karinsko more su zatvoreni akvatoriji, Masleničkim ždrilom povezani sa Podvelebitskim kanalom, koji zbog svoje geografske, geološke i hidrološke uvjetovanosti pripadaju ekološki vrlo osjetljivim morima Mediterana.

Općini pripadajuće obalno područje obaju mora, uz izuzetak dviju manjih aglomeracija (Crnopalj – Novigrad i Čuskijaš/Vrulja – Pridraga) je neizgrađeno i sačuvano u stanju nenarušenog krajolika s autentičnom naturalnom morfologijom. I jedno i drugo more je bogato ribom i školjkama, te pogodno za njihov izlov i uzgoj.

Općinsko središte Novigrad, sa svojim duboko u kopno usađenim zaljevom iznad kojeg se diže zgusnuta aglomeracija povijesnog gradića, atraktivan je urbani i krajobrazni lokalitet, čija posebnost i značenje nadilazi okvire lokalnih vrijednosti.

Područje UPU golf igrališta (R1) Ladina -s pratećim sadržajima smješteno je u sjeverozapadnom dijelu prostora Općine Novigrad, južno od općinskog središta Novigrad.

#### 1.1.1. Osnovni podaci o stanju u prostoru

Plan obuhvaća izdvojeno građevinsko područje izvan naselja sportsko-rekreacijske namjene (golf-R1) površine cca 100 ha. Područje obuhvata Plana je neizgrađeno.

Sjeverozapadnu granicu obuhvata Plana čini županijska cesta Ž6019, a sjeverno od ceste dijelom je planirana izdvojena zona ugostiteljsko-turističke namjene izvan naselja T2,T3 (turističko naselje, kamp izvan naselja), a dijelom je evidentirano ostalo poljoprivredno tlo isključivo osnovne namjene (PŠ).

Sjeveroistočnu granicu obuhvata Plana čine šuma isključivo osnovne namjene (Š) i neposredno županijska cesta Ž6019.

Jugozapadnu granicu obuhvata Plana čini šuma isključivo osnovne namjene (Š).

Jugoistočnu granicu obuhvata Plana čini županijska cesta Ž6022 i neposredno dijelom površina komunalno servisne namjene (K3), dijelom šuma isključivo osnovne namjene(Š) i dijelom ostalo poljoprivredno tlo isključivo osnovne namjene(PŠ).

Golf igralište "Ladina" nalazi se u prostoru ograničenja ZOP-a. Unutar obuhvata Plana planirano je igralište sa 18 rupa.

Nadmorska visina područja kreće se od 30,0 mnm do 128,00 mnm. Prosječna nadmorska visina iznosi 79,00 mnm.

Područje obuhvata Plana u smjeru sjeverozapad – jugoistok znosi 833 m, a u smjeru jugozapad - sjeveroistok 1239 m.

### 1.1.2. Prostorno razvojne značajke

Prirodni resursi i prostorni potencijal Općine nisu u skladu s trenutačnim stanjem gospodarskog razvoja. Kao bitne resurse općinskog prostora potrebno je istaknuti:

- more i morsku obalu s mogućnostima turizma, ribarstva, ribogojilišta i marikulture.
- plodno tlo i mogućnost intenzivnog poljodjelstva
- prometno-geografski položaj (blizina prometnih putova, te neposredno susjedstvo Zadra kao regionalnog središta)

U skladu s tim, a na osnovu dosadašnjih razvojnih planova kao glavne privredne grane ističu se turizam, ribarstvo i poljodjelstvo, odnosno tercijarne djelatnosti, kao prateće aktivnosti primarnih gospodarskih grana.

### 1.1.3. Infrastrukturna opremljenost

#### Prometni sustav

##### Prometnice

Neposredno uz jugoistočnu granicu obuhvata Plana prolazi županijska cesta Ž6022 Novigrad (Ž6019)-Paljuv-Ž6258, te se koristi kao spojna cesta prema postojećoj županijskoj cesti Ž 6019 Posedarje-Novigrad-Pridraga koja prolazi neposredno uz sjeverozapadnu i sjeveroistočnu granicu obuhvata Plana.

Unutar obuhvata Plana nema evidentirane prometne mreže.

#### Telekomunikacijski sustav

Jugoistočno i sjeveroistočno od granice obuhvata Plana (u koridoru županijskih cesta Ž6022 i Ž 6019 ) prolazi postojeći magistralni TK kabel.

#### Energetski sustav

Jugoistočno i sjeveroistočno od granice obuhvata Plana (u koridoru županijskih cesta Ž6022 i Ž 6019 ) prolazi postojeći elektonergetski kabel K10(20)kV.

#### Vodoopskrba

Vodoopskrba na području Općine riješena je izgradnjom ogranka Regionalnog vodovoda.

Područje Općine Novigrad opskrbljuje se vodom iz dva pravca. Za opskrbu naselja Pridraga i Novigrad izgrađen je magistralni cjevovod Karin-Pridraga-Novigrad, koji se snabdijeva vodom iz rijeke Zrmanje preko CP Karin.

Ocijenjeno je da sustav ima dovoljno rezervi da se iz njega može kvalitetno i kroz dugi period riješiti opskrba vodom naselja Novigrad i Pridraga. Opskrbni sustav iz vodocrpilišta Nazret i Jezerane, služi kao rezerva.

Izvedenim sustavom riješena je vodoopskrba 23 zaselka naselja Pridrage i Novigrada. S obzirom na velik broj zaselka i njihovu međusobnu udaljenost potrebna je razgranata vodovodna mreža s vodoopskrbnim objektima koji osiguravaju normalnu opskrbu vodom u pogledu postizanja optimalnih tlakova u mreži.

Unutar obuhvata Plana nema izgrađene vodoopskrbne mreže.

#### **Odvodnja otpadnih voda**

Obzirom na karakter tj. zatvorenost Novigradskog mora smatra se da prema ugroženosti, pripada kategoriji mora u posebno šticeenom i osjetljivom području.

Planirani sustavi odvodnje su razdjelni tipovi odvodnje s mrežom kanala koja služi za prikupljanje uglavnom sanitarnih i eventualno industrijskih otpadnih voda. Sakupljanje oborinskih voda ovim putem nije dopušteno.

Ukupni kapacitet sustava Novigrad je 2580 ES.

Unutar obuhvata Plana nema postojeće infrastrukturne mreže odvodnje otpadnih voda. Planom će se planirati izgradnja sustava za odvodnju otpadnih, oborinskih i drugih voda tako da se primjenjuje razdjelni sustav kanalizacije.

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

#### **Zaštita prirodnih vrijednosti i posebnosti**

Unutar obuhvata predmetnog Plana ne nalazi se niti jedno područje zaštićeno temeljem Zakona o zaštiti prirode (Narodne novine 80/13).

Prostor obuhvata Plana ne nalazi se unutar područja ekološke mreže.

Sjeverozapadno i sjeveroistočno od granice obuhvata Plana (sjeverozapadno i sjeveroistočno od županijskih cesta Ž 6019 i Ž6022) nalazi se područje očuvanja značajno za ptice.

Unutar obuhvata Plana evidentirano je postojeće korito bujičnog vodotoka (presušeno).

#### **Zaštita kulturne baštine**

Na području obuhvata Plana nema registriranih nepokretnih kulturnih dobara.

Terenskim pregledom unutar obuhvata Plana nije evidentiran niti jedan arheološki lokalitet, samostojeća struktura niti pokretni arheološki nalaz. Jedine strukture koje nisu konkretno vezane uz modernu poljoprivredu i stočarstvo su gomile, za koje postoji vrlo slaba mogućnost da pripadaju arheološkom kontekstu.

Unutar obuhvata Plana evidentirani su elementi tradicijske baštine poput suhozidnih konstrukcija, pastirskih kućica, bunara, lokvi, klakara i sl.

### **1.1.5. Obveze iz planova višeg reda**

**IZVOD IZ PP ZADARSKE ŽUPANIJE (Službeni glasnik Zadarske županije br. 2/01, 6/04, 2/05, 17/06, 3/10, 15/14)**

Utvrđuju posebni uvjeti za zone golf igrališta (R1):

- broj rupa pojedinog golf igrališta ovisi o površini zone obuhvata golf igrališta i prirodnim uvjetima lokacije, a može biti: broj rupa min. površina max. površina 18 70 ha 120 ha 27 100 ha 160 ha
- ukoliko se zone golf igrališta nalaze u blizini vodozaštitnog područja izvorišta ili drugih vrijednih vodenih površina potrebno je provesti mjere zaštite nadzemnih ili podzemnih voda ili mora uz obvezatnu izgradnju zatvorenog sustava odvodnje drenažnih voda, kao i pročišćavanje i ponovna uporaba drenažnih voda
- za sve zone golf igrališta potrebno je poštivati odredbe Pravilnika o uvjetima za utvrđivanje zona sanitarne zaštite izvorišta („Narodne novine“, br. 66/11, 47/13),
- u sklopu zone golf igrališta moguće je planirati izgradnju pratećih i smještajnih objekata s tim da površina zone pratećih i smještajnih objekata može biti max. 10% cjelokupne zone golf igrališta
- izgradnja smještajnih kapaciteta unutar zone pratećih i smještajnih objekata treba osigurati min. 200 m<sup>2</sup> po postelji
- max. smještajnih kapaciteta unutar zone pratećih i smještajnih objekata uvjetovan je kriterijem od min. 200 m<sup>2</sup> po postelji
- planovima nižeg reda obavezno opisati predviđeni način osiguranja vode za potrebe zalijevanja (akumulacije, podzemna voda, prikupljanje kišnice i sl.) Golf igralište planira se u ZOP-u tako da je pojas najmanje 25 m od obalne crte uređen kao javno zelenilo. Prilikom izgradnje golf igrališta osim provođenja mjera zaštite arheoloških i etnozona, obvezno je kvalitetne elemente krajobraza (terasaste kulture, suhozidne gradnje i suhozide) sačuvati i bez bitnih izmjena uklopiti u obuhvat i koncepciju golf igrališta.

#### **IZVOD IZ PPUO NOVIGRAD (Službeni glasnik Zadarske županije, br. 11/02, 13/06, 8/08, 11/09, 20/10, 8/13, 16/16, 1/17)**

Planom je utvrđena zona golf igrališta na lokaciji Ladina u skladu sa Prostornim planom Zadarske Županije (PPZZ).

Oblik, veličina i lokacija zone iz prethodnog stavka definirana je i ucrtana u grafičke priloge Plana.

Za izgradnju i uređenje ove zone obvezatna je izrada Urbanističkog plana uređenja uz poštivanje uvjeta za izgradnju i uređenje zona golf igrališta iz PPU-a (Odredbe za provođenje Službeni glasnik Zadarske županije br.:02/01, 06/04,02/05 i17/06, 15/14 i 14/15).

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

Prostor obuhvata Plana namijenjen je gradnji golf igrališta sa pratećim sadržajima. Kvalitetu područja trebalo bi bitno poboljšati gradnjom prometne i komunalne infrastrukture. Ostvarive su sve mogućnosti koje su predviđene Planovima višeg reda (Prostorni plan Zadarske županije, Prostorni plan uređenja Općine Novigrad) uvažavajući obveze iz tih Planova.

## 2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

---

Ciljevi razvitka utvrđuju se na temelju vrednovanja prethodnih razdoblja i zatečenog stanja, te realnog ocjenjivanja mogućih promjena. Posebno treba naglasiti strategijsku razvojnu ulogu pogodnosti i ograničenja prostora. Vizija budućeg razvitka definira se kao poželjno buduće stanje kojem treba težiti, a planirati treba na način da se Općini omogući prihvaćanje potrebnih promjena.

### 2.1. Ciljevi prostornog uređenja općinskog značaja

Temeljni ciljevi i programska polazišta za izradu Plana su:

- Analiza stanja na terenu i usklađenje prostornog i gospodarskog razvoja Općine Novigrad sa elementima zaštite prostora
- Planiranje izgradnje i uređenja prostora golf igrališta u skladu s uvjetima i mogućnostima utvrđenim PPU –om Općine Novigrad i iskazanim interesom.

#### 2.1.1. Odabir prostorne i gospodarske strukture

Odabirom prostorne i gospodarske strukture potrebno je u prvom redu zaštititi postojeće vrijednosti prostora, kulturnu baštinu i krajobraz.

Na odabir prostorno razvojne strukture posebno utječu:

- naslijeđena struktura i fizičke datosti prostora
- aktualni procesi urbanizacije
- restrukturiranje gospodarstva
- politika korištenja i uređenja prostora

#### 2.1.2. Prometna, komunalna i ostala infrastruktura

##### 2.1.2.1. Prometni sustav

Osnovni cilj razvoja cestovne mreže je izgradnja novih prometnica s adekvatnim poprečnim profilima u koje je moguće postaviti kompletnu komunalnu infrastrukturu.

##### 2.1.2.2. Pošta i elektroničke komunikacije

Temeljni cilj dugoročnog razvoja elektroničko-komunikacijskog sustava je izgradnja distributivne mreže do svih korisnika, te u konačnici integracija svih mreža u jedinstvenu komunikacijsku mrežu sa širokim spektrom usluga (razmjena svih vrsta informacija, govora, slike i podataka).

##### 2.1.2.3. Energetika

###### **Elektroprijenos i elektroopskrba**

Kako se radi o nisko konsolidiranom području, očekivanjem brže urbanizacije, osnovni cilj, u smislu elektroenergije, je kabliranje svih postojećih, a i planiranih vodova.

## **Plinoopskrba**

Cilj razvoja energetske infrastrukture Općine Novigrad je i opskrba potrošača plinom odnosno izgradnja visokotlačnog čeličnog plinovoda, redukcijske stanice, te izgradnja srednje tlačnih plinovoda.

### **2.1.2.4. Vodnogospodarski sustav**

#### **Vodoopskrba**

Vodoopskrbni sustav kako Općine Novigrad tako i područja obuhvata Plana mora ostvariti sljedeće ciljeve:

- osigurati pouzdanu opskrbu kvalitetnom pitkom vodom za sve potrošače,
- provesti optimalizaciju i racionalizaciju postojećeg sustava, sa svrhom povećanja sigurnosti vodoopskrbe, smanjenja potrošnje energije, normizacije i tipizacije objekata i uređaja i sl.,
- izvedbom novih sustava i paralelnim zahvatima na postojećoj mreži, gubitke svesti na prihvatljivu razinu od 20%,
- osigurati kvalitetnu protupožarnu zaštitu.

#### **Odvodnja**

Ciljevi razvoja sustava odvodnje otpadnih i oborinskih voda područja obuhvata Plana su:

- povećati komunalni standard i zaštitu okoliša izgradnjom uređaja za pročišćavanje otpadnih voda

### **2.1.3. Očuvanje prostornih posebnosti područja UPU golf igrališta „Ladina“**

Osnovni cilj Plana je transformacija neizgrađenog područja obuhvata iz trenutno neuređenog (neizgrađenog) prostora u uređenu zonu sportsko-rekreacijske namjene R1.

To će se prvenstveno ostvariti rješenjem cestovne mreže da se osigura normalni protok vozila kao i smještaj vozila u mirovanju, a sve u svrhu omogućavanja što racionalnije izgradnje budućih objekata na tretiranom prostoru.

## **2.2. Ciljevi prostornog uređenja područja UPU golf igrališta „Ladina“**

Analizom urbane problematike razvoja Općine Novigrad, a time i područja obuhvata Plana, potrebno je svrhovito odrediti budući način gradnje odnosno korištenja prostora unutar ove zone.

### **2.2.1. Racionalno korištenje i zaštita prostora u odnosu na postojeći i planirani broj stanovnika, gustoću stanovanja, obilježja izgrađene strukture, vrijednosti i posebnosti krajobraza, prirodnih i kulturno-povijesnih i ambijentalnih cjelina**

Urbanistički plan uređenja golf igrališta (R1) Ladina – s pratećim sadržajima treba riješiti mogućnost gradnje na svim građevnim česticama uz maksimalno akceptiranje vrijednih zelenih površina.

Razmještaj cestovnih (uličnih) pravaca unutar zone obuhvata omogućava izgradnju na neizgrađenim dijelovima uz potpuno infrastrukturno i komunalno opremanje.

### **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 obveze iz Prostornog plana uređenja Općine Novigrad.

Planom je predviđeno sportsko-rekreacijsko područje golf igralište (R1) na prostoru Ladine veličine cca 100,00 ha.

U sklopu zone golf igrališta moguće je planirati izgradnju pratećih i smještajnih objekata s tim da površina zone pratećih i smještajnih objekata može biti maksimalno 10% cjelokupne zone golf igrališta.

Program gradnje i uređenja prostora temelji se na idejnom rješenju golf igrališta koje je izradio ing. Mike Mikec.

#### **3.2. Osnovna namjena prostora**

Razgraničenje namjena površine unutar obuhvata Urbanističkog plana uređenja golf igrališta „Ladina“ - s pratećim sadržajima prikazan je na grafičkom prikazu 1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINE u mjerilu 1:2000.

Područje obuhvata prema načinu korištenja i namjena površina definirano je kao:

- |  |    |
|--|----|
| 1. Gospodarska namjena – ugostiteljsko turistička    |    |
| - hotel  | TH |
| - vile   | TV |
| - apartmani  | TA |
| 2. Sportsko rekreacijska namjena – igralište za golf | R1 |
| 3. Sportsko rekreacijska namjena – golf klupska kuća | R2 |
| 4. Sportsko rekreacijska namjena – servisna kuća     | R3 |
| 5. Sportsko rekreacijska namjena – dječje igralište  | R4 |



6. Javne zelene površine	Z1
7. Rasadnik drveća	Z2
8. Rasadnik tratine	Z3
9. Zaštitne zelene površine	Z
10. Vodne površine (akumulacijsko jezero)	V
11. Površine infrastrukturnih sustava IS1- parking	IS

### **Gospodarska namjena – ugostiteljsko turistička – T**

U sklopu zone golf igrališta planom je predviđena izgradnja pratećih i smještajnih objekata s time da površina zone istih iznosi maksimalno 10% cjelokupne zone golf igrališta.

Izgradnja smještajnih kapaciteta unutar zone pratećih i smještajnih objekata treba osigurati minimalno 200 m<sup>2</sup> po postelji/ležaju.

Ukupan kapacitet zone (vile, apartmani, hotel) iznosi 500 kreveta.

Smještajni kapaciteti mogu se graditi u građevinama slijedećeg tipa:

- hotelu kategorije minimum četiri zvijezdice, vilama kategorije minimum pet zvijezdica te apartmanskim građevinama kategorije minimum četiri zvijezdice

Ukupan broj kreveta u navedenim građevinama može iznositi maksimalno:

- 34% ukupnog broja kreveta u apartmanima –TA (maksimalno 168 kreveta)
- 48% ukupnog broja kreveta u vilama –TV (maksimalno 240kreveta)
- 18% ukupnog broja kreveta u hotelu –TH (maksimalno 92 kreveta)

Izgradnja smještajnih kapaciteta predviđena je zajedno s gradnjom golf igrališta (18 rupa).

### **Sportsko-rekreacijska namjena – igralište za golf - R1**

Igralište za golf je jedinstvena funkcionalna i prostorna cjelina koja predstavlja složenu građevinu u smislu posebnih propisa o prostornom uređenju i gradnji, površine najmanje od 70 ha, a sastoji se od sljedećih sastavnih dijelova, odnosno građevina:

- teren za igranje golfa s pripadajućom infrastrukturom i akumulacijska jezera:  
igralište za golf u užem smislu

Teren je izgrađen i pripremljen za igranje golfa u skladu sa smjernicama međunarodnih krovnih udruga igrača golfa s najmanje 18 rupa.

Rapored golf polja, rupa, akumulacijskih jezera i umjetnih vodotoka određen je aproksimativno u grafičkom dijelu plana, te će se odrediti projektom.

### **Sportsko-rekreacijska namjena –klupska kuća -R2**

Unutar prostorne cjeline sportsko-rekreacijske zone R2 moguća je gradnja golf – klupske kuće, parkirališta, garaže za smještaj vozila za interni promet, te ostalih pripadajućih sadržaja, bez mogućnosti gradnje smještajnih kapaciteta.

### **Sportsko-rekreacijska namjena – servisna kuća – R3**

Unutar prostorne cjeline sportsko-rekreacijske zone R3 predviđa se gradnja servisne kuće namijenjene održavanju kompleksa golf igrališta kao i prostori za smještaj radnika na održavanju i servisiranju svih sadržaja unutar obuhvata Plana.

### **Sportsko-rekreacijska namjena – dječje igralište – R4**

Unutar obuhvata Plana planirane su 2 površine sportsko-rekreacijske namjene-R4 (dječje igralište) u neposrednoj blizini površina ugostiteljsko turističke namjene za gradnju vila (TV).

Unutar površine sportsko-rekreacijske namjene - R4 moguća je gradnja dječjeg igrališta i postava urbane galanterije (koševi, klupe).

### **Zaštitne zelene površine - Z**

Zaštitno i pejzažno zelenilo pretežno je neizgrađeni prostor oblikovan radi potrebe zaštite okoliša (tradicionalni krajolici, zaštita od buke, zaštita zraka i slično).

### **Javne zelene površine – Z1**

Zelene površine – Z1 su neizgrađeni prostor oblikovan planski raspoređenom vegetacijom i sadržajima temeljno ekoloških obilježja, namijenjen šetnji i odmoru korisnika.

Funkcionalno oblikovanje zelenih površina određuju prirodne karakteristike prostora, kontaktne namjene i potreba za formiranjem ekološko, edukativno estetskih i rekreativnih površina.

Oblik zelenih površina određuje način i razinu opremljenosti sadržajima, građevinama i drugom opremom, što se određuje projektima opremanja.

Gradnja građevina, sadržaja i opreme unutar zelenih površina uvjetovana je realizacijom planirane zelene površine u cjelini, a određena je urbanim pravilima.

Unutar zone zelenih površina mogu se graditi i uređivati šetnice, odmorišta, dječja igrališta, rekreativne površine, vježbališta, sjenice, spremišta za rekvizite i sl.

### **Rasadnik drveća –Z2**

Površina ove namjene koristi se za uzgoj travnih površina visokog raslinja za potrebe održavanja i sanacija golf igrališta te uređenja svih zelenih površina kao i hortikulturno opremanje zelenila unutar infrastrukturnih površina.

U okviru površina ove namjene moguća je izgradnja staklenika i plastenika te gradnja građevine za smještaj alata i pribora kao i prostora za zaposlenike do max. površine 100 m<sup>2</sup>.

### **Rasadnik tratine –Z3**

Površina ove namjene koristi se za uzgoj travnih površina niskog raslinja za potrebe održavanja i sanacija golf igrališta te uređenja svih zelenih površina kao i hortikulturno opremanje zelenila unutar infrastrukturnih površina.

U okviru površina ove namjene moguća je izgradnja staklenika i plastenika te gradnja građevine za smještaj alata i pribora kao i prostora za zaposlenike do max. površine 100 m<sup>2</sup>.

#### Vodne površine -V

Ove površine predstavljaju akumulacijska jezera i kanale koji ih međusobno povezuju a sastavni su dio terena za igranje golfa odnosno igrališta za golf u užem smislu (R1).

#### Površine infrastrukturnih sustava - IS

Površine infrastrukturnih sustava (IS) su površine na kojima se mogu graditi komunalne građevine i uređaji i građevine infrastrukture na posebnim prostorima i građevnim česticama, te linijske i površinske građevine za promet.

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

Namjena		Površina
Gospodarska namjena – ugostiteljsko turistička - hotel	TH	1,23 ha
Gospodarska namjena – ugostiteljsko turistička-vile i apartmani	TV, TA	7,62 ha
Sportsko-rekreacijska namjena- igralište za golf	R1	68,48 ha
Sportsko-rekreacijska namjena – golf - klupska kuća	R2	0,14 ha
Sportsko-rekreacijska namjena – servisna kuća	R3	0,51 ha
Sportsko-rekreacijska namjena -dječje igralište	R4	0,4 0 ha
Zaštitne zelene površine	Z	7,00 ha
Javne zelene površine	Z1	7,71 ha
Rasadnik drveća	Z2	0,33 ha
Rasadnik tratine	Z3	0,24 ha
Vodne površine	V	0,34 ha
Površine infrastrukturnih sustava -parking	IS1	0,83 ha
Površine infrastrukturnih sustava	IS	5,17 ha
<b>Ukupna površina obuhvata Urbanističkog plana uređenja</b>		<b>100,00 ha</b>

Površina zone pratećih i smještajnih građevina iznosi max. 10% cjelokupne zone obuhvata Plana, odnosno maksimalno 10ha.

Gospodarska namjena – ugostiteljsko turistička - hotel	TH	1,23 ha
Gospodarska namjena – ugostiteljsko turistička-vile i apartmani	TV,TA	7,62ha
Sportsko-rekreacijska namjena – golf - klupska kuća	R2	0,14 ha
Sportsko-rekreacijska namjena – servisna kuća	R3	0,51 ha
<b>UKUPNO:</b>		<b>9,5 ha &lt;10ha</b>

### **3.4. Prometna i ulična mreža**

#### **3.4.1. Ulična mreža**

Planirani cestovni koridori unutar zone obuhvata i neposredno uz nju ima širinu od 14 m i 9 m.

Unutar koridora (14,00 m) predviđene su kolne površine dvosmjernog prometa u širini 6 m (2 x 3,0 m), obostrano zelenilo širine 1m, obostrano biciklističke staze širine 1 m, te obostrano nogostup širine 2m. Ova prometnica služi kao interna cesta golf igrališta. Ova prometnica čini kompletan prometan sustav unutar obuhvata Plana i opskrbljuju sve sadržaje u njemu.

Unutar koridora (9,00 m) predviđene su kolne površine dvosmjernog prometa širine 6 m (2 x 3,0 m), obostrano zelene površine širine 1,50 m. Ova prometnica služi kao pristupna prometnica zoni golf igrališta.

Prometna (ulična) mreža postavljena je tako da sve građevne čestice budu dostupne opskrbnim i servisnim vozilima, osobnim vozilima i pješacima.

Za sve površine uvjetuje se izvedba bez urbanističko arhitektonskih barijera.

Promet u mirovanju odnosno parkirne površine bit će riješena u okviru građevnih čestica za svaku posebno prema Odredbama za provođenje ovog Plana te na predviđenom parkiralištu pored hotela.

Rješenja prometa, raskrižja, kao i preporučeni radijusi kod izrade projektne tehničke dokumentacije za prometnice dani su u prikazu prometne ulične mreže na grafičkom prikazu 2. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA, 2.1. PROMET u mjerilu 1:2000.

#### **3.4.2. Elektroničke komunikacije**

Novu elektroničku komunikacijsku infrastrukturu za pružanje javne komunikacijske usluge putem elektromagnetskih valova, bez korištenja vodova, odrediti ovisno o pokrivenosti područja radijskim signalom svih davatelja usluga i budućim potrebama prostora, planiranjem postave osnovnih postaja i njihovih antenskih sustava na antenskim prihvatacima na izgrađenim građevinama i rešetkastim i/ili jednocijevnim stupovima, bez detaljnog definiranja (točkastog označavanja) lokacija vodećih 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.

Mjesta konekcije na postojeću elektroničku komunikacijsku infrastrukturu/mrežu (izvan obuhvata Plana) treba izvesti vodeći računa da se ne naruši integritet postojeće elektroničke komunikacijske mreže.

Uz planiranu trasu elektroničke komunikacijske infrastrukture planom je moguće postavi

viti dodatne eventualno potrebne građevine (male zgrade, vanjski kabinet- ormarić za smještaj telekomunikacijske opreme) za uvođenje novih tehnologija odnosno operatora ili rekonfiguraciju mreže.

Do svakog planiranog objekta treba planirati i postaviti instalacijske cijevi Ø50mm, te ih povezati na postojeće TK kabele.

Potrebno je položiti u osigurane trase prometnica minimalno četiri cijevi kabelske kanalizacije po glavnim trasama kabelske kanalizacije, te po dvije cijevi po odvojcima i ograncima kabelske kanalizacije (cijev Ø 50 mm).

Trasa komunikacijskog voda je, u pravilu, planirana u pješačkim nogostupima, unutar trase prometnica.

Pri paralelnom vođenju i križanju distribucijske kabelske kanalizacije s ostalim instalacijama treba zadovoljiti međusobne minimalne udaljenosti.

Kabelski zdenci kao sastavni dio kabelske kanalizacije montažnog su tipa različitih veličina s odgovarajućim poklopcima prema HAKOM uputama (NN 114/2010).

Zdenci kabelske kanalizacije i poklopci na njima kao integralna cjelina moraju zadovoljiti uvjet nosivosti; 125 kN u pješačkom hodniku i slobodnom terenu, 400 kN u kolniku i svim ostalim površinama predviđenim za promet vozila.

Pri projektiranju i izvedbi dijelova komunikacijske mreže potrebno je primijeniti materijale koji su atestirani za ugradnju u javnu komunikacijsku mrežu te koristiti upute za pojedinu vrstu radova koje izdaje nadležna pravna osoba s javnim ovlastima.

Kod izrade projektne dokumentacije za lokacijsku dozvolu, odnosno drugi ekvivalentni akt za građenje novih ili rekonstrukcije postojećih objekata, ove se trase mogu korigirati radi prilagodbe tehničkim rješenjima, imovinsko-pravnim odnosima i stanju na terenu. Korekcije ne mogu biti takve da onemoguće izvedbu Planom predviđenog cjelovitog rješenja.

Planirana Elektroničko komunikacijska mreža prikazana je na kartografskom prikazu 2. "PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA, 2.2. TELEKOMUNIKACIJE I ENERGETSKI SUSTAV".

### **3.5. Komunalna infrastrukturna mreža**

#### **3.5.1. Vodoopskrba**

Priključenje predmetne zone moguće je na način da se izgradi dovodni cjevovod do predmetne zone sa spojem na postojeći duktilni cjevovod Ø 300 mm koji se pruža cestom Pridraga-Novigrad, sjeveroistočno od područja obuhvata Plana. Dovodnom cjevovodu mora se osigurati zaštitni koridor širine 6,5m pri čemu se u njega može uračunati i dio ceste.

Nova vodovodna mreža mora se planirati od cijevi iz nodularnog lijeva (duktilnih) za profile jednake ili veće od NO 80mm, a za manje profile od pocinčanih čeličnih cijevi, uz napomenu da vanjsku izolaciju i jednih i drugih treba odrediti prema stupnju agresivnosti okolnog tla i utjecaju elektroenergetskih postrojenja.

Kod paralelnog vođenja vodovoda s drugim instalacijama projektant se mora pridržavati pravila da se vodovod i elektroenergetski kabeli moraju predvidjeti na suprotnim stranama kolnika. Inače, minimalni razmaci vodovoda u horizontalnoj projekciji moraju iznositi:

- od visokonaponskog kabela najmanje 1.5 m,
- od niskonaponskog kabela najmanje 1.0 m,
- od TK voda najmanje 1.0 m,
- od kanalizacije barem 2.0 m u horizontalnoj projekciji između stijenki cijevi, odnosno ako zbog posebnih uvjeta to nije moguće postići, uz posebna tehnička rješenja zaštite vodovoda od utjecaja kanalizacije koja se mora položiti ispod vodovoda.

Vodovod se obvezatno planira iznad kanalizacije, a samo iznimno i kad nije moguće drugačije, i to uz posebno tehničko-projektno rješenje zaštite vodovoda, može se dopustiti odstupanje od tog pravila kao i smanjenje razmaka u slučaju paralelnog vođenja. Cjevovode treba planirati u nogostupu ili zelenom pojasu dalje od drveća i njihovog korijenja, a u kolniku se smiju planirati samo kod prelaska s jedne na drugu stranu prometnice. U korištenju nogostupa ili zelenog pojasa projektant vodovodu treba dati prednost u odnosu na druge instalacije jer u slučaju kvara jedino kod vodovoda, ako je smješten u kolniku, nastaje iznenadni faktor oštećenja asfalta, ugrožavanja prometa i opasnosti (izdizanje kolnika, voda na kolniku s mogućnosti poledice, ulegnuće kolnika i sL), a čest je slučaj otežanog pristupa za popravak vodovoda i izvođenje kućnih priključaka kad su u pitanju elektro ili TK kabeli koji su redovito plići tako da se u slučaju otkopavanja vodovoda događaju i oštećenja podzemnih kablova pri čemu postoji i opasnost od napona. Vodovodna mreža u načelu ne smije prolaziti parkiralištem, a izričito je to zabranjeno ako na takvim mjestima postoji mogućnost izvođenja vodovodnih priključaka. To znači da poklopci vodomjernih okana i kape uličnih ventila na početku priključnih vodova ne smiju biti na parkiralištu, tj. moraju biti na dostupnom mjestu (izvan kolnika, na pješačkoj ili zelenoj površini).

Za svaki dio javne ulične vodovodne mreže koji bi se samostalno realizirao treba izraditi projekt kojeg projektant (ili investitor), u vidu radne verzije ili gotovog projekta, mora dostaviti Vodovodu d.o.o. Zadar na pregled i potvrdu glavnog projekta prije podnošenja zahtjeva za izdavanjem građevinske dozvole. Projektanti (projektant) vodoopskrbnih građevina dužni od Vodovoda d.o.o. Zadar trebaju zatražiti prethodne vodovodne uvjete (početne podatke i osnovne tehničke uvjete za projektiranje) u fazi izrade idejnog projekta. Projektant (projektant vodovodnih instalacija) je za potrebe izrade idejnog (glavnog) projekta pojedine građevine dužan od Vodovoda d.o.o. Zadar zatražiti početne podatke i prethodne uvjete za priključenje i projektiranje.

Potrebno je izgraditi sustav navodnjavanja golf terena. Detaljna analiza potreba za vodom i osiguranja potrebnih količina (tzv. bilanca voda) bit će provedena u fazi izrade projektne dokumentacije i Studije utjecaja na okoliš. Kišnica, i dio prikupljenih i pročišćenih otpadnih voda sakuplja u akumulacijama koje će se izgraditi u obuhvatu Plana te koristiti za navodnjavanje golf terena. U nedostatku potrebnih količina vode

dotatno bi trebalo istražiti mogućnost korištenja podzemnih voda kao i privremenog korištenja vode iz (trenutno) napuštenog izvorišta Nazret u blizini, u dogovoru s Vodovodom d.o.o. Zadar. Budući sustav navodnjavanja u obuhvatu Plana ne smije biti planiran prskanjem.

Radi ostvarivanja protupožarne sigurnosti unutar obuhvata Plana u koridoru planiranih prometnica mora se izvesti mreža protupožarnih hidranata na maksimalnoj međusobnoj udaljenosti koja je dopuštena važećim Pravilnikom o hidrantskoj mreži za gašenje požara.

Na mjestima gdje nije moguće postaviti nadzemne hidrante predvidjeti podzemne hidrante. Ispod „N“ komada hidranta i armatura betonirati betonski blok-oslonac 40x40x10 cm. Vodovodni priključci izvode se od čeličnih pocinčanih cijevi, ogrlice s ventilom - na cijevi, dekorodal trakom kao izolacijom cijevi, kudelja češljana i pripadajući fitinzi-spojni komadi.

Prikaz vodoopskrbne mreže dan je na grafičkom prikazu 2. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA, 2.3. VODNOGOSPODARSKI SUSTAV u mjerilu 1:2000.

#### PRORAČUN POTREBNE KOLIČINE VODE

Predviđena dnevna potrošnja vode za korisnike obuhvata računa se prema sljedećim ulaznim parametrima:

Vrsta korisnika	Kapacitet	Pretpostavljena dnevna potrošnja vode po osobi	Ukupna dnevna potrošnja (l)
gosti u smještajnim kapacitetima	500	450 l/dan	225 000
dnevni posjetitelji	100	100 l/dan	10 000
zaposlenici	50	100 l/dan	5 000
<b>Ukupna dnevna potrošnja</b>			<b>240 000</b>

Predviđena dnevna potrošnja vode za zalijevanje računa se prema sljedećim ulaznim parametrima:

Pretpostavljena dnevna potrošnja vode po m <sup>2</sup>	Površine za zalijevanje* (m <sup>2</sup> )	Ukupna dnevna potrošnja (l)
3-10 l/m <sup>2</sup> /dan (srednja vrijednost 5 l/m <sup>2</sup> /dan)	500 000	<b>2 500 000</b>

\*U proračun površina za zalijevanje uvršteno je uže područje oko polja golf-igrališta te zaštitne i ostale zelene površine prikazane na kartografskom prikazu 1. Korištenje i namjena površina. Ukupna površina iznosi cca 50ha.

Potrebna količina vode za zalijevanje dijelom će se koristiti iz akumulacija u koje će se skupljati pročišćene sanitarne i oborinske otpadne vode. Predviđena količina pročišćenih sanitarnih voda iznosi 240 000 l dnevno. Okvirna količina predviđenih

oborinskih otpadnih voda treba se proračunati na temelju podataka o prosječnoj količini padalina na ovom području u višegodišnjem razdoblju.

Dio potrebne količine voda za zalijevanje može se osigurati iz vodocrpilišta Nazret, koje se trenutno ne koristi za potrebe javnog vodoopskrbnog sustava, po prethodnoj suglasnosti nadležnih tijela (Vodovod doo, Zadar i Hrvatske vode).

### 3.5.2. Odvodnja

#### Odvodnja sanitarnih otpadnih voda

Ovim Planom planira se izgradnja sustava za odvodnju sanitarnih otpadnih, oborinskih i drugih voda i to tako da se primjenjuje razdjelni sustav kanalizacije.

Sanitarne otpadne vode prikupljaju se u sustave zatvorene kanalizacije te se putem gravitacijskih cjevovoda usmjeravaju prema tri planirana uređaja za pročišćivanje otpadnih voda. Prostorne cjeline TV-1 do TV-7 vezane su na uređaj za pročišćivanje u sjeverozapadnom dijelu obuhvata. Sanitarne otpadne vode iz prostornih cjelina TV-8 do TV-13 prikupljaju se u uređaju za pročišćivanje u zapadnom dijelu obuhvata. Sanitarne otpadne vode iz cjelina TA-1 i TA-2 te iz hotela usmjeravaju se prema pročišćivaču u jugoistočnom dijelu obuhvata.

Obzirom da je Odlukom o određivanju osjetljivih područja (NN 81/10 i 141/15), Novigradsko i karinsko more proglašeno osjetljivim područjem (eutrofnu područje, zahtjeva se primjena visokog stupnja pročišćavanja otpadnih voda svih "pratećih sadržaja golf terena" kao i onemogućavanje dotoka sastojaka umjetnih gnojiva i pesticida u podzemne vode.

Nakon pročišćavanja sanitarnih otpadnih voda na odgovarajući propisani stupanj vrši se ispuštanje vode u akumulacijski bazen (koristi se za zalijevanje) ili u upojni bunar, što zahtjeva postupke pročišćavanja sa vrlo visokim učincima, tj. sa strožim uvjetima za pojedine parametre onečišćenja.

Cjevovod kanalizacije izvodi se kao gravitacijski sa  $\varnothing 300$  te se uz minimalni pad od 0,25-0,5%, sanitarne otpadne vode usmjeravaju prema planiranim uređajima za pročišćivanje otpadnih voda.

Prikaz odvodnje otpadnih voda dan je na kartografskom prikazu 2. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA, 2.3. VODNOGOSPODARSKI SUSTAV u mjerilu 1:2000.

#### PRORAČUN ZA DIMENZIONIRANJE UREĐAJA ZA PROČIŠĆAVANJE

Ukupna dnevna potrošnja vode za korisnike prostora iznosi 240 000 l/dan (240 m<sup>3</sup>/dan).

#### Hidrauličko opterećenje

240 000 l/dan / 650 korisnika = 369,2 l/dan/korisnik



$$240\ 000 / 369,2 = 650 \quad \Rightarrow \quad 800\text{ES}$$

### Biološko opterećenje

pretpostavka  $\text{BPK}_5 = 200 \text{ mgO}_2/\text{l}$  ( $200 \text{ g}/\text{m}^3$ )

$$\text{BPK}_5/\text{dan} = 200 \times 240 = 48\ 000 \quad \Rightarrow \quad 48\ 000 / 60 = 800\text{ES}$$

Za izračunatu potrošnju vode od  $240 \text{ m}^3/\text{dan}$  uređaj za pročišćavanje potrebno je dimenzionirati na **800 ES**.

### **Odvodnja oborinskih voda**

Oborinske vode prikupljaju se preko cestovnih kanala i slivnika u zasebne cjevovode smještene unutar zelenih površina ili pješačkih staza te se upuštaju u oborinsku kanalizaciju i prikupljaju u akumulacijskim jezerima ili bunarima te koriste za zalijevanje i sl.

Projektiranje, izvođenje i korištenje svih jezera, vodotoka i ostalih vodnih tijela unutar obuhvata Plana treba vršiti uz punu zaštitu okolnog terena od mogućeg plavljenja prelivnih voda. Za veće parkirne površine (preko 10 vozila) potreban je tretman preko separatora pijeska i masti prije upuštanja u akumulacijska jezera, bunare ili okolni teren.

Oborinske vode pojedinog korisnika prostora, prije upuštanja u javnu oborinsku kanalizaciju, trebaju unutar njegove čestice biti kondicionirane i pročišćene do nivoa standardnih oborinskih voda.

Na svim lomovima trase kanalizacijskih vodova obavezno izvesti revizionna okna kao i kod svih mjesta priključenja.

Za cijevni sustav kanalizacije koristiti PVC cijevi ili polietilenske cijevi (PEHD).

Prikaz odvodnje oborinskih voda dan je na kartografskom prikazu 2. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA, 2.3. VODNOGOSPODARSKI SUSTAV u mjerilu 1:2000.

### **3.5.3. Elektroopskrba**

Na čitavom području Općine Novigrad kako je predviđeno programom razvoja elektroenergetske mreže planira se prebacivanje 10kV naponskog na 20kV i to isključivo kabliranjem. Sve planirane trafostanice 10(20)kV/04 izvodit će se prema potrebama korisnika odnosno prema zahtjevu za izgradnjom na dijelu područja.

#### **Konzum zone**

Na predmetnoj lokaciji predviđaju se građevine kako slijedi:

##### 1. HOTEL

cca 9000 m<sup>2</sup> vršne snage 300 kW

## 2. VILLE i APARTMANI

cca 18500 m<sup>2</sup>

74 objekta sa zasebnim mjerenjem električne energije površine cca 250 m<sup>2</sup> ukupne snage 74x 13.80 kW = 1021,2 KW

Ukupna priključna snaga objekata iznosi:

$$P=300+1021,2=1321,2 \text{ kW}$$

Vršna snaga uz faktor istovremenosti 0,7 iznosi  $P_v=1321,2 \times 0,7=924,84 \text{ KW}$

Minimalna udaljenost transformatorske stanice od susjedne čestice mora iznositi 1m, a od ceste (puta) 3m.

Minimalna površina za smještaj TS 20/0,4 Kv iznosi 30 m<sup>2</sup>.

Transformatorska stanica mora imati pristup s javne prometne površine.

Transformatorske stanice se mogu izvesti i u sklopu novih građevina.

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

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.

Elektroopskrba je prikazana u grafičkom prikazu 2. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA, 2.2. TELEKOMUNIKACIJE I ENERGETSKI SUSTAV u mjerilu 1:2000.

### 3.5.4. Plinoopskrba

U svim planiranim ulicama na području obuhvata Plana, planirana je izgradnja srednjetačnih polietilenskih plinovoda max. radnog tlaka 4 bara, predtlaka.

Ulični plinovod izvoditi od atestiranih cijevi, tako da su isti postavljeni u zemlji da prosječna dubina polaganja plinovoda mjereno od gornjeg ruba cijevi iznosi za srednjetačne plinovode 0,8 – 1,5 m, za niskotlačne plinovode 0,8 – 1,3 m, a za kućne priključke 0,6 – 1,0 m. Pri tome dubina polaganja ne bi smjela prijeći dubinu 2 m.

Plinovod položiti u rov na pripremljenu posteljicu od sitnog pijeska minimalne debljine 10 cm. Ispod cijevi ne smije biti kamenčića kako cijevi na tom mjestu ne bi nalijegale na njih, jer bi to zbog koncentracije nalijeganja uzrokovalo pucanje cijevi.

Prilikom zatrpavanja zatrpati prvo slojem sitnog pijeska s najmanjom debljinom nadsloja iznad vrha cijevi 10 cm, a dalje zatrpavati u slojevima od po 30 cm uz propisno nabijanje. Na visini 30 – to cm od vrha cijevi postaviti traku za obilježavanje plinovoda s natpisom «POZOR PLINOVOD». Osim te trake postaviti i traku s metalnom žicom koja služi za otkrivanje trase plinovoda.

Kod izgradnje plinovoda potrebno je na plinovod u apsolutno najnižim točkama ugraditi posude za sakupljanje kondenzata, koje se proizvode od polietilenskih spojnih elemenata. Prijelaze plinovoda koji prolazi ispod važnijih cesta te prolaze kroz zidove izvesti bušenjem i umetanjem polietilenske cijevi u zaštitnu cijev s tim da se između

cijevi stave odstojni prsteni, a krajevi cijevi zatvore gumenom manšetom. Predvidjeti blokiranje pojedinih sekcija plinovoda zbog sigurnosnih razloga u slučaju havarije, ispitivanja, ispuhivanja nečistoće ili pri puštanju plinovoda u rad.

Sekcije plinovoda međusobno odijeliti zapornim tijelima. Osigurati propisane sigurnosne udaljenosti od elektroenergetskih vodova, plinovoda, cjevovoda kanalizacije, kao i njihovih postrojenja.

Prikaz plinske mreže dan je na grafičkom prikazu 2. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA, 2.2. TELEKOMUNIKACIJE I ENERGETSKI SUSTAV u mjerilu 1:2000.

### **3.6. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina**

Na prostoru obuhvata Plana na osnovu obaveza iz Prostornog plana uređenja Općine Novigrad, te analizom postojećeg stanja određeni su oblici korištenja za područje obuhvata Plana.

Kompletno područje obuhvata ovog Plana je neizgrađeno, te potpuno komunalno neopremljeno.

Za čitav prostor obuhvata predviđen oblik korištenja i planirana izgradnja moći će se realizirati nakon što se izvede planirana cestovna mreža s pratećom komunalnom infrastrukturom.

#### **3.6.1. Uvjeti i način gradnje**

##### **Prostorna cjelina oznake TH**

Unutar prostorne cjeline oznake TH dozvoljava se :

- gradnja hotela uz prateće sadržaje.
- uređenje zelenih površina-parkovno uređenje
- uređenje trga
- rješavanje prometa u mirovanju za potrebe hotela.

*Na površini predviđenoj za gradnju hotela dozvoljena je izgradnja: recepcije, trgovine za potrebe zone, ugostiteljskih objekata za prehranu, ugostiteljskih objekata za zabavu i sportsko rekreativnih sadržaja (dječja igrališta, sportski tereni, bazeni i sl.)*

Prostorna cjelina oznake TH predstavlja jednu (1) građevnu česticu.

##### **Prostorne cjeline oznake TV-1 - TV-13**

Ovim Planom određeno je 13 (trinaest) prostornih cjelina namijenjenih gradnji vila. Svaka pojedina cjelina uređuje se kao jedna građevna čestica.

##### **Prostorne cjeline oznake TA-1, TA-2**

Ovim Planom određene su 2 (dvije) prostorne cjeline namijenjene gradnji apartmana. Prostorne cjeline TA-1, TA-2 uređuju se kao zasebne građevne čestice. Unutar

prostorne cjeline oznake TA-1 mogu biti smještene 8 apartmanske građevine. Unutar prostorne cjeline oznake TA-2 može biti smješteno 6 apartmanskih građevina. 1 apartmanska građevina može imati max. 4 stana.

### **Prostorna cjelina oznake R2**

Unutar prostorne cjeline sportsko-rekreacijske zone R2 moguća je gradnja golf – klupske kuće, parkirališta, garaže za smještaj vozila za interni promet, te ostalih pripadajućih sadržaja, bez mogućnosti gradnje smještajnih kapaciteta prema važećim uvjetima Odredbi ovog Plana.

### **Prostorna cjelina oznake R3**

Unutar prostorne cjeline sportsko-rekreacijske zone R3 predviđa se gradnja servisne kuće namijenjene održavanju kompleksa golf igrališta kao i prostori za smještaj radnika na održavanju i servisiranju svih sadržaja unutar obuhvata Plana prema važećim uvjetima Odredbi ovog Plana.

Uvjeti i način gradnje na gore navedenim prostornim cjelinama određeni su kroz Odredbe za provođenje ovog Plana.

Gradnja svih zgrada unutar obuhvata Plana (smještajne zgrade te prateće zgrade) moguća je uz poštivanje sljedećih uvjeta:

- ukupna tlocrtna površina (zemljište pod zgradom) svih zgrada u obuhvatu iznosi maksimalno 20 000m<sup>2</sup>,
- ukupna građevinska bruto površina svih zgrada u obuhvatu iznosi maksimalno 50 000m<sup>2</sup>.

Prostorne cjeline prikazane su na kartografskom prikazu 4. Način i uvjeti gradnje, 4.2. Način gradnje u M:2000.

## **3.7. Mjere zaštite prirodnih vrijednosti i posebnosti i kulturno-povijesnih i ambijentalnih cjelina**

### **Zaštita prirodnih vrijednosti i posebnosti**

Prilikom planiranja pojedine dijelove treba sačuvati kao zaštitne zelene površine i zelene površine tako da se u što većoj mjeri sačuva postojeća vegetacija, a ozelenjavanje ukoliko je potrebno vršiti autohtonim vrstama drveća i grmlja. U cilju očuvanja prirodne biološke i krajobrazne raznolikosti kao posebnu vrijednost treba očuvati područja prekrivena autohtonom vegetacijom lokve i njihovu neposrednu okolicu.

Kako se u sklopu golf igrališta planira izgradnja umjetnih akumulacija ili vodenih površina iste trebaju izgledom i vegetacijskim sastavom oponašati prirodne lokve.

Smještaj građevina planiran je tako da se uklopi u zelenilo (očuvanje postojeće vegetacije), s malom gustoćom izgradnje i s malom katnosti. Pri oblikovanju građevina treba koristiti materijale i boje prilagođene prirodnim obilježjima okolnog prostora i tradicionalnoj arhitekturi. U cilju očuvanja krajobraznih vrijednosti planirati izgradnju građevina na način da se ne naruši fizionomija krajobraza, gradnja se ne smije vršiti na

osobito vrijednim panoramskim točkama. Način i uvjeti gradnje definirani su kroz Odredbe za provođenje ovog Plana.

U najvećoj mogućoj mjeri zonu je potrebno planirati na način da se sačuvaju postojeći suhozidi odnosno da se suhozidi izmjestite na način da predstavljaju ogradu između različitih namjena unutar zone.

### **Zaštita kulturne baštine**

Terenskim pregledom nije evidentiran niti jedan arheološki lokalitet, samostojeća struktura niti pokretni arheološki nalaz. Jedine strukture koje nisu konkretno vezane uz modernu poljoprivredu i stočarstvo gomile su oznake 15 i 18 (na kartografskom prikazu 3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina), za koje postoji vrlo slaba mogućnost da pripadaju arheološkom kontekstu.

Predlaže se arheološki nadzor pri zemljanim radovima uklanjanja ovih gomila kao mjeru kojom bi se dobila konačna potvrda funkcije ovih elemenata.

Unutar obuhvata Plana evidentirani su elementi tradicijske baštine poput suhozidnih konstrukcija, pastirskih kućica, bunara, lokvi, klakara i sl..

Predlaže se dokumentiranje cjelovitih konstrukcija koje su još uvijek u upotrebi. To se prvenstveno odnosi na suhozidne objekte (objekti oznake 8, 23 i 28 na kartografskom prikazu 3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina), koji se nalaze unutar obuhvata Plana. Ostali elementi predstavljaju davno napuštene parcele zarasle u gustu makiju. Potrebno je, gdje god okolnosti dopuštaju, planirati zahvate izvan područja visoke šume kako ne bi došlo do njezinog uništavanja i/ili degradacije, odnosno da se isto svede na minimum.

Ako se pri izvođenju građevinskih ili bilo kojih drugih radova koji se obavljaju na površini ili ispod površine tla, naiđe na arheološko nalazište ili nalaze, osoba koja izvodi radove dužna je prekinuti radove i o nalazu bez odgađanja obavijestiti Konzervatorski odjel u Zadru.

## **3.8. Sprječavanje nepovoljnog utjecaja na okoliš**

U urbanističkom kao i u prostornom planiranju kvaliteta okoliša mora biti osnovni kriterij planiranja, odnosno zaštita okoliša je sadržana u načelu integralnog pristupa planiranju i uređenju prostora kao kontinuirana i u svim segmentima prisutna komponenta. Stoga je sprječavanje nepovoljnog utjecaja na okoliš sadržano u svim dijelovima Urbanističkog plana uređenja kroz utvrđivanje mogućnosti i ograničenja korištenja prostora i planiranjem razvoja putem izbora najpovoljnijih opcija.

Glavni cilj zaštite okoliša je očuvanje prostora i dostizanje više razine kakvoće života. Zbog toga je potrebno ustanoviti postojeće stanje okoliša i prirodne baštine, zatečeno stanje prema potrebi sanirati i nove aktivnosti u prostoru usuglašavati s naprednim europskim i hrvatskim zakonodavstvom.

Naglasak se stavlja na subjekte koji na bilo koji način koriste prostor kao resurs i svojom djelatnošću vrše utjecaj na okoliš, da se isti dosljedno pridržavaju i provode sve

zakonske propise kojima se regulira zaštita prostora i okoliša. Planska usmjerenja nastoje da se sektorski i detaljno jača svaka pojedina kategorija zaštite:

### **Zaštita zraka**

U nastavku razvoja projekta golf igrališta Ladina s pratećim sadržajima predvidjeti izvedbu ugostiteljsko-turističkih sadržaja i golf kuće u visokoj energetske učinkovitosti, odnosno kao niskoenergetske zgrade te razmotriti mogućnost korištenja obnovljivih izvora energije za potrebe grijanja.

### **Zaštita voda i mora**

Glavni izvori onečišćenja na području obuhvata Plana bit će otpadne vode ugostiteljsko-turističkih objekata.

Zbog zaštite i sprječavanja nepovoljnih utjecaja na podzemne vode i vodotoke potrebno je poduzimati slijedeće mjere i aktivnosti:

- planiranje i izgradnju zatvorenih sustava za odvodnju otpadnih voda
- za područje obuhvata Plana potrebno je uspostaviti sustav gospodarenja otpadom koji će omogućiti dugoročno i sveobuhvatno zbrinjavanje otpada, te organizirano i kontrolirano postupanja s otpadom.
- Unutar obuhvata Plana potrebno je osigurati zaštitu podzemnih voda. Ovo zahtijeva primjenu visokog stupnja pročišćavanja voda svih "pratećih sadržaja golf terena" kao i onemogućavanje dotoka sastojaka umjetnih gnojiva i pesticida u podzemne vode.

Za održavanje uređenih površina golf igrališta koristiti najmanju moguću količinu kemijskih zaštitnih sredstava, maksimalno ograničiti njihovo prostorno korištenje i kontrolu vremena primjene (ovisno o meteorološkim, sezonskim i drugim aspektima). Prilikom izbora kemijskih sredstava uvažiti načela netoksičnosti, biorazgradivosti i visokoselektivnog djelovanja.

Prije provedbe procjene utjecaja na okoliš golf igrališta i/ili ocjene o potrebi procjene utjecaja na okoliš uređaja za pročišćavanje sanitarnih otpadnih voda iz ugostiteljskoturističkih objekata istražiti upojnost lokacije upuštanja u slučaju upuštanja pročišćenih otpadnih voda u podzemlje.

### **Zaštita tla**

Tlo se onečišćuje na više načina, a zbog zaštite i sprječavanja ovakvih nepovoljnih utjecaja na tlo potrebno je poduzimati slijedeće mjere i aktivnosti:

- potrebno je dugoročno kvalitativno i kvantitativno osigurati i održavati funkcije tla,
- spriječiti zagađivanja zraka iz kojeg se štetni spojevi i teški metali talože u tlo, posebice duž značajnijih prometnica,
- riješiti odvodnju i zbrinjavanje otpadnih voda, okolnih prometnih površina,
- uspostaviti sustav gospodarenja otpadom koji će omogućiti dugoročno, organizirano i kontrolirano postupanje s otpadom,
- poduzeti pravodobne mjere za saniranje posljedica mogućih akcidenata koji bi uzrokovali onečišćenja tla (prometne nezgode nakon kojih je u okoliš istekla nafta ili naftni derivati, nezgode pri prijevozu opasnih otpada i sl.)

### **Zaštita od buke**

Radi zaštite od buke potrebno se pridržavati važeće zakonske regulative prilikom izgradnje novih i rekonstrukcije postojećih građevina.

Smanjenje buke postići će se upotrebom odgovarajućih materijala kod gradnje i rekonstrukcije građevina, njihovim smještajem u prostoru te postavljanjem zona zaštitnog zelenila prema izvorima buke a prvenstveno prema jačim prometnicama.

### **Odlaganje otpada**

S obzirom da okoliš ugrožava neorganizirano i nekontrolirano odlaganje svih vrsta otpada, na području obuhvata Plana potrebno je uspostaviti sustav gospodarenja otpadom koji će omogućiti dugoročno i sveobuhvatno zbrinjavanje otpada. Potrebno je sve planirane objekte obuhvatiti organiziranim prikupljanjem otpada. Nužno je shvatiti da otpad mora proći određeni predtretman prije završnog zbrinjavanja, te da je velik dio otpada iskoristiv.

Radove na izgradnji planiranih sadržaja treba planirati na način da se razdvaja plodni dio humusa od ostalog iskopa te da se humus i ostali materijali od iskopa u najvećoj mogućoj mjeri iskoriste na samom prostoru obuhvata Plana.

Otkos travnatih površina golf igrališta treba koristiti u najvećoj mogućoj mjeri za prihranjivanje različitih zelenih površina u prostoru obuhvata Plana.

Mjere za organizirano i kontrolirano postupanje s otpadom obuhvaćaju:

- izbjegavanje i smanjenje nastanka otpada,
- maksimalno korištenje vrijednih svojstava otpada kada njegov nastanak nije moguće izbjeći,
- sigurno odlaganje neiskoristivog otpada sa svim prethodnim i pratećim mjerama i postupcima osiguranja od bilo koje vrste štetnog djelovanja.
- 

Sve ove mjere sadržane su u zakonskoj regulativi, pa je Planom naglašena potreba njena poštivanja, te uvažavanja načela racionalnog i dobrog gospodarenja prostorom.

### **Zaštita od požara**

Vatrogasni pristupi su osigurani po svim planiranim prometnim površinama čime je omogućen pristup do svake građevne čestice.

Na području obuhvata Plana predviđene mjere zaštite od požara definirane su važećim: Zakonom o zaštiti od požara, Pravilnikom o uvjetima za vatrogasne pristupe te Pravilnikom o hidrantskoj mreži za gašenje požara.

U svrhu sprječavanja širenja požara na susjedne građevine, građevina mora biti udaljena od susjednih građevina najmanje 3m ili manje, ako se dokaže, uzimajući u obzir požarno opterećenje, brzinu širenja požara, požarne karakteristike materijala građevine, veličinu otvora na vanjskim zidovima građevine i dr. da se požar neće prenijeti na susjedne građevine ili mora biti odvojena od susjednih građevina požarnim zidom vatrootpornosti najmanje 90 minuta, koji u slučaju da građevina ima krovnu konstrukciju (ne odnosi se na ravni krov vatrootpornosti najmanje 90 minuta) nadvisuje krov građevine najmanje 0,5 m ili završava dvostranom konzolom iste vatrootpornosti,

dužine najmanje 1 m ispod pokrova krovišta, koji mora biti od negorivog materijala na dužini konzole.

Radi omogućavanja spašavanja osoba iz građevina i gašenja požara na građevinama i otvorenom prostoru, građevina mora imati vatrogasni prilaz određen prema posebnom propisu, a prilikom gradnje ili rekonstrukcije vodoopskrbnih mreža, mora se, ukoliko ne postoji, predvidjeti unutarnja i vanjska hidrantska mreža.

Prilikom projektiranja građevina koristiti važeće pozitivne propise odnosno priznata pravila tehničke prakse, što se temelji na Zakonu o zaštiti od požara (NN 90/10).

Za zahtjevne građevine izraditi elaborat zaštite od požara kao podlogu za projektiranje mjera zaštite od požara u glavnom projektu.

Prilikom gradnje ili rekonstrukcije vodoopskrbnih mreža mora se predvidjeti vanjska hidrantska mreža određena prema posebnom propisu (važeći Pravilnik o hidrantskoj mreži za gašenje požara).

### **Zaštita od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti**

Urbanističke mjere zaštite od velikih nesreća planiraju se u skladu s Procjenom ugroženosti od velikih nesreća izrađenom za područje Općine Novigrad te u skladu sa važećim propisima:

- Zakon o zaštiti od elementarnih nepogoda
- Pravilnik o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti u prostornom planiranju i uređivanju prostora
- Pravilnik o postupku uzbunjivanja stanovništva
- Pravilnik o tehničkim zahtjevima sustava javnog uzbunjivanja.

Za planirane sadržaje unutar obuhvata Plana najveći rizik prijeteći od požara, potresa i poplava. Za područje obuhvata Plana treba osigurati sustav uzbunjivanja stanovništva prema važećim propisima.

S obzirom na malu izgrađenost, površina za evakuaciju može se formirati u bilo kojem dijelu obuhvata Plana, ovisno o potrebi. Kao evakuacijski put može se koristiti glavna prometnica u obuhvatu, koja se izvan obuhvata Plana uključuje na županijsku cestu Ž6022 Novigrad (Ž6019)-Paljuv-Ž6258 te preko nje na županijsku cestu Ž6019 Posedarje-Novigrad-Pridraga.

### **Zaštita od potresa**

Prostor obuhvata Plana prema seizmičkim kartama nalazi se u 6. zoni seizmičnosti (po MCS).

Izgradnja i saniranje građevina treba se provoditi u skladu s zakonskom regulativom za protupotresnu izgradnju.

### **Nesmetano kretanje invalidnih osoba**

Pristupne putove treba predvidjeti da je moguć pristup invalida do svih građevina preko skošenih rubnjaka. Kod projektiranja potrebno je pridržavati se važećih propisa o prostornim standardima, urbanističko-tehničkim uvjetima i normativima za sprječavanje urbanističko-arhitektonskih barijera u urbanističkom planiranju i projektiranju.