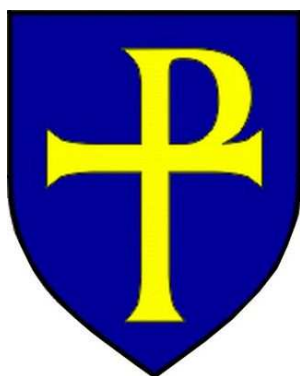


LIČKO-SENJSKA ŽUPANIJA – GRAD NOVALJA



**URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA
DIJELA UGOSTITELJSKO-
TURISTIČKE ZONE
DABI-VIDASI
(UPU)**

OBAVEZNI PRILOZI (OBRAZLOŽENJE PLANA)



NOSITELJ IZRADE PLANA **Grad Novalja**
Upravni odjel za poslove lokalne samouprave
i uprave – Odsjek za prostorno uređenje i
komunalni sustav

Rukovoditelj odsjeka Gordana Vuković, dipl.ing.arh.

STRUČNI IZRAĐIVAČ PLANA Urbanistički institut Hrvatske d.o.o.
Direktor Instituta mr.sc. Ninoslav Dusper, dipl.ing.arh.

Odgovorni voditelj izrade nacrtu mr.sc. Ninoslav Dusper, dipl.ing.arh.
prijedloga dokumenta prostornog uređenja

Stručni tim u izradi plana mr.sc. Ninoslav Dusper, dipl.ing.arh.
Grgo Beljo, dipl.ing.arh.
Katarina Labar, dipl.ing.uređ.kraj.
Dean Vučić, ing.geod.
Srđan Grujić, dipl.ing.str.
mr.sc. Nikola Terzija, dipl.ing.el.
Nikola Rapaić, dipl.ing.el.

SADRŽAJ:

1. POLAZIŠTA

1.1. Položaj, značaj i posebnosti turističke zone Dabi-Vidasi u prostoru Grada Novalje	1-2
1.1.1. Osnovni podaci o stanju u prostoru	2
1.1.2. Prostorno razvojne značajke	2
1.1.3. Infrastrukturna opremljenost	3-4
1.1.4. Zaštićene prirodne, kulturno-povijesne cjeline i ambijentalne vrijednosti i posebnosti	4
1.1.5. Obveze iz planova šireg područja	4-5
1.1.6. Ocjena mogućnosti i ograničenja razvoja u odnosu na demografske i gospodarske podatke te prostorne pokazatelje	5

2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

2.1. Ciljevi prostornog uređenja gradskog značaja	6
2.1.1. Demografski razvoj	6
2.1.2. Odabir prostorne i gospodarske strukture	6
2.1.3. Prometna i komunalna infrastruktura	6-7
2.1.4. Očuvanje prostornih posebnosti ugostiteljsko-turističke zone Dabi-Vidasi	7
2.2. Ciljevi prostornog uređenja turističke zone Dabi-Vidasi	7
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	8
2.2.2. Unapređenje uređenja zone i komunalne infrastrukture	8

3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

3.1. Program gradnje i uređenja prostora	9
3.1.1. Program razvoja	9
3.1.2. Prostorna struktura zone	9-10
3.2. Osnovna namjena prostora	10-11
3.3. Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenja površina	11
3.4. Prometna i ulična mreža	12
3.5. Komunalna i infrastrukturna mreža	13-17
3.6. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina	17
3.6.1. Uvjeti i način gradnje	17-18
3.6.2. Mjere zaštite prirodnih vrijednosti i posebnosti i kulturno-povijesnih i ambijentalnih cjelina	18
3.7. Sprječavanje nepovoljnog utjecaja na okoliš	18

OBRAZLOŽENJE URBANISTIČKOG PLANA

1. POLAZIŠTA

Obaveza izrade Urbanističkog plana uređenja dijela ugostiteljsko-turističke zone Dabi-Vidasi (u daljnjem tekstu: Plan) proizlazi iz obaveze određene Zakonom o prostornom uređenju i gradnji (NN br. 76/07, 38/09, 55/11 i 90/11, 50/12) 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, 5/10 i 24/10 - ispravak).

Ugostiteljsko-turistička zona Dabi-Vidasi nalazi se na području Grada Novalje uz Dabove i Vidasove Stane. Predmetno područje smješteno je unutar prostora poluotoka Lun te se nalazi cca. 7km sjeverozapadno od naselja Novalja.

Plan se izrađuje za dio zone ugostiteljsko-turističke namjene (T1) Dabi-Vidasi određene u članku 65.b stavku 2. Prostornog plana uređenja Grada Novalje te prikazane na kartografskom prikazu br. 5.3.8. kao izdvojeno građevinsko područje izvan naselja – Dabi-Vidasi površine 30,0ha. Prostorni obuhvat ovog Plana se sukladno članku 78. stavak 5. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN br. 76/07, 38/09, 55/11 i 90/11, 50/12) određuje za manju površinu od gore navedene, te se isti odnosi na prostor veličine 8,45ha.

Izrada Plana pogodovati će razvoju ovoga područja jer osnovni pokretač grada Novalje leži upravo u turizmu.

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

Pri izradi Plana vodilo se računa o odrednicama planova višeg reda (na snazi):

- Prostorni plan 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 i 19/11)

- Prostorni plan uređenja grada Novalje (Županijski glasnik Ličko-senjske županije br. 21/07, 5/10 i 24/10 - ispravak)

1.1. Položaj, značaj i posebnosti turističke zone Dabi-Vidasi u prostoru Grada Novalje

Ugostiteljsko-turistička zona Dabi-Vidasi sastavni je dio teritorija Grada Novalje koji se nalazi na otoku Pagu. Nalazi se u izdvojenom građevinskom području izvan naselja. Površina obuhvata Plana iznosi 8,45ha što u odnosu na ukupnu površinu grada Novalje (9336ha) iznosi 0,085%.

Sa sjeverne strane ugostiteljsko-turističke zone, na udaljenosti cca. 370m, prolazi Županijska cesta Ž5151 koja povezuje naselje Novalju i naselje Lun. Predmetni obuhvat se na ovu prometnicu spaja preko lokalnog puta dužine cca. 370m.

Razvoj i uređenje predmetne ugostiteljsko-turističke zone ima veliku važnost za upotpunjavanje turističkog kapaciteta Grada Novalje s obzirom na planirano 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 (8,45 ha) pretežito je neizgrađeno, izuzev dva objekta u lošem stanju koji se nalaze na jugozapadnom rubu obuhvata. Teren je u padu prema moru prosječno 10%.

Najviša kota unutar obuhvata iznosi 39,3 m.n.m.. Kota pristupne prometnice Ž5151 iznosi približno 40 m.n.m.

1.1.2. Prostorno razvojne značajke

Značaj prostornog položaja Grada Novalje unutar ukupnog prostora Ličko-senjske županije proizlazi i iz njegove lokacije na turistički atraktivnom prostoru (obala, more, prirodne i klimatske pogodnosti) uključivo i važne prometne i infrastrukturne pravce državnog i županijskog značaja. Njegovim središnjim područjem prolaze državne ceste D 106 i D 107, 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. Kod toga veliki značaj ima do sada sačuvana i neizgrađena obala u prirodnom - izvornom obliku (npr. predmetno područje Dabi-Vidasi), koja treba poslužiti kao važan gospodarski resurs za profiliranje specifične turističke ponude, unutar kvalitetnog prirodnog okoliša, čime će postati značajan dio ukupne turističke ponude Ličko-senjske županije.

1.1.3. Infrastrukturna opremljenost

1.1.3.1. Cestovni promet

Sa sjeverne strane ugostiteljsko-turističke zone, na udaljenosti cca. 370m, prolazi Županijska cesta Ž5151 koja spaja naselje Novalju i naselje Lun. Unutar obuhvata Plana kao i na području neposredno pored obuhvata Plana nema postojećih izvedenih asfaltiranih prometnica već samo makadamski nerazvrstani put koji vodi od gore navedene županijske ceste do granice obuhvata predmetnog Plana.

1.1.3.2. Opskrba pitkom vodom

Na samoj lokaciji ugostiteljsko-turističke zone Dabi-Vidasi trenutno ne postoji izgrađeni sustav vodoopskrbe. Najbliže mjesto za priključenje na javni sustav vodoopskrbe nalazi se van granica ovoga Plana, na udaljenosti cca. 370 m, unutar koridora županijske ceste Ž5151. Za potrebe vodoopskrbe planiranog područja predviđena je vodosprema van obuhvata zone. Vodosprema se planira na obližnjem brdu Kamenjak na koti 55 m.n.m. Predviđeni maksimalni kapacitet planirane vodospreme iznosi 500 m³, kojom se uz javni vodoopskrbni sustav osigurava potrebna količina vode za sanitarne i protupožarne potrebe planirane ugostiteljsko-turističke zone.

1.1.3.3. Odvodnja

Na prostoru obuhvata Plana ne postoji izgrađeni sustav odvodnje otpadnih voda. Na predmetnoj lokaciji predviđa se uređaj za pročišćavanje otpadnih voda u jugozapadnom dijelu obuhvata. Odvodnja otpadnih voda rješava se kao razdjelni sustav odvodnje. Kapacitet uređaja za pročišćavanje otpadnih voda predviđa se u više faza definiran za prvu fazu do 1000 ES. Predviđen je uređaj za pročišćavanje otpadnih voda s MBR (Membranski Bio Reaktor) tehnologijom koja pripada grupi separacijskih procesa s biološkom obradom s aktivnim muljem. Odabrana MBR tehnologija obrade otpadnih voda prvenstveno se predviđa zbog svojih prednosti nad ostalim tehnologijama zbog kompaktnosti i male tlocrtnne veličine uređaja, visoke automatiziranosti procesa i kontrole, mala količina viška mulja, kvalitete izlazne vode te mogućnosti uporabe obrađene vode za potrebe zalijevanja ili pak kao tehnološka voda. Maksimalni hidraulički dotok na uređaju predviđa se do 20 l/s. Pročišćene otpadne vode zadovoljavaju ponovnu upotrebu kao tehnološke vode te se predviđa upotreba pročišćene vode za potrebe zalijevanja i / ili korištenja za potrebe ispiranja WC-a.

1.1.3.4. Elektroopskrba

Procjena vršnog opterećenja novih sadržaja unutar prostora obuhvata Plana izvršena je na osnovu iskazanog broja ležajeva i odabira specifičnog opterećenja po ležaju (900-2000 W/ležaju) te procjene opterećenja ostalih pratećih sadržaja. Za prostornu cjelinu ugostiteljsko-turističke namjene - hotel planirano je specifično opterećenje 1400 W/ležaju, a za prostornu cjelinu ugostiteljsko-turističke namjene - vile 1200 W/ležaju. Sa pratećim i sportskim sadržajima maksimalno potrebna angažirana snaga unutar obuhvata iznosi 1850 kW. U sklopu zone se predviđa jedna tipska transformatorska stanica kapaciteta 2x1000 kVA sa sustavom ulaz-izlaz srednjenaponskih voda. Za smještaj transformatorske stanice planirana je zasebna prostorna cjelina (C) površine 0,016 ha.

Spajanje predviđene transformatorske stanice TS 10(20) / 0,4 kV planira se na postojeće podzemne SN kabele 10(20) kV koji se nalaze u blizini područja obuhvata uz glavnu pristupnu cestu na udaljenosti cca. 100m od planirane transformatorske stanice. Iz planirane transformatorske stanice se vrši razvod niskonaponske mreže do pojedinih objekata i niskonaponska mreža za potrebe osvjjetljenja prometnica.

1.1.3.5. Telekomunikacijska mreža

U sklopu obuhvata Plana planira se izvedba nove telekomunikacijske kanalizacije (DTK). Nova telekomunikacijska infrastruktura planirana je podzemno i spaja se na postojeću infrastrukturu odnosno magistralni vod koji se nalazi van granica ovoga Plana, na udaljenosti cca. 370m a unutar koridora županijske ceste Ž5151. Na trasi DTK ugraditi telefonske zdence na propisanoj udaljenosti te PVC i PHD cijevi promjera od $\phi=50$ mm do $\phi=110$ mm. Kanalizaciju izvoditi pretežito u pločniku prometnice, a manjim dijelom u zelenom pojasu. U kanalizaciji položiti 4-6 PVC cijevi kako bi se postigla maksimalna fleksibilnost za korištenje više operatora za pružanje elektroničkih komunikacijskih usluga. Planirano uključivanje prostora obuhvata Plana vršiti preko lokalnog - izdvojenog pretplatničkog stupnja (UPS) lociranog na području Potočnice.

1.1.3.6. Opskrba plinom

Na prostoru Plana kao i na širem području ne postoji sustav opskrbe plinom. Opskrba plinom, kao energentom za potrebe kuhanja, dozvoljava se instalacija malih UNP spremnika (ukapljeni naftni plin) namijenjene za skladištenje i potrošnju prema potrebama građevina hotelsko-ugostiteljske namjene.

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

1.1.4.1. Prirodna baština

Područje obuhvata Plana nalazi se unutar područja posebnih ograničenja u korištenju - zone zaštite krajolika kulturno povijesne cjeline.

1.1.4.2. Graditeljska baština

Na području obuhvata Plana nema registriranih ni evidentiranih dijelova graditeljske baštine.

1.1.5. Obveze iz planova šireg područja

Prostornim planom uređenja Grada Novalje te Izmjenama i dopunama prostornog plana uređenja Grada Novalje, utvrđen je položaj, veličina, vrsta i kapacitet planirane ugostiteljsko-turističke zone Dabi-Vidasi.

Na lokaciji je gore navedenim Planom planirana zona ugostiteljsko-turističke namjene T1 (30 ha) predviđena za izgradnju hotela sa pratećim zabavnim i sportsko-rekreacijskim sadržajima. Unutar ovoga Plana predviđena je izrada dijela gore navedene površine T1 zone od 8,45 ha sukladno Odluci o izradi urbanističkog plana uređenja dijela ugostiteljsko-turističke zone Dabi-Vidasi .

Od važnijih uvjeta iz gore navedenog Plana valja istaknuti da se na lokaciji može predvidjeti hotel i turističke vile te prateći sadržaji. Od sveukupnog smještajnog kapaciteta, minimalno 70% kapaciteta mora pripadati hotelu, a maksimalno 30% vilama. Kapacitet ugostiteljsko-turističke zone ograničen je sa gustoćom 120 ležaja/ha. Maksimalna izgrađenost pojedinih građevnih čestica smještajnog kapaciteta iznosi $K_{ig} = 0,3$ dok je iskorištenost ograničena na $K_{is} = 0,8$. U okviru ukupne izgrađenosti čestice ($K_{ig} = 0,3$) priobalni dio prostora se može izgraditi do 10%.

Za ostale prostorne i urbanističke parametre iz planova šireg područja konzultirati gore navedeni prostorni plan.

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

Po svom geoprometnom položaju područje obuhvata Plana se nalazi na kvalitetnoj poziciji s obzirom da se nalazi na cca. 7,1 km udaljenosti od naselja Novalja te na cca. 12 km udaljenosti od naselja Lun. Ovim ugostiteljsko-turističkim pothvatom svakako će porasti značaj turizma na dionici između Novalje i Luna. Također, moramo spomenuti da je prirodni krajobraz unutar obuhvata Plana veoma atraktivan, s konstantnim nagibom prema moru od 10%. Osim čistog mora i prirodnih plaža, ova lokacija pruža veoma dobre uvjete za razvoj visokokvalitetnog turističkog naselja sa svim potrebnim pratećim sadržajima.

S obzirom na kapacitet budućeg hotela i pratećih turističkih vila može se reći da će ovaj ugostiteljsko-turistički kompleks zasigurno imati značajan utjecaj na gospodarski razvoj Grada Novalje. Nadalje, pomoć u privlačenju budućih turista zasigurno bi bila i gastronomska ponuda bogata 'domaćim' poljoprivrednim proizvodima koji bi se uzgajali i nabavljali lokalno, a svoj plasman bi nalazili upravo na stolovima turista željnih zdrave hrane.

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

S obzirom na gospodarski, ugostiteljsko-turistički karakter planirane zone, unutar planskog područja nije predviđeno stanovanje. Posredno se, stvaranjem novih radnih mjesta treba omogućiti rad i egzistenciju lokalnom stanovništvu stalnim i sezonskim zapošljavanjem unutar ugostiteljsko-turističke zone Dabi-Vidasi. Također, kroz poticajne gospodarske efekte koje se mogu očekivati izgradnjom ove zone, može se očekivati poticaj demografskome rastu gradskog područja.

2.1.2. Odabir prostorne i gospodarske strukture

Osnovni okviri prostorne i gospodarske strukture postavljeni su kroz PPUG Novalje te Izmjene i dopune PPUG Novalje, gdje je plansko područje definirano kao izdvojeno građevinsko područje izvan naselja, ugostiteljsko-turističke namjene predviđeno za izgradnju turističkih objekata iz skupine T1 - hoteli. Unutar obuhvata Plana predviđa se podjela na manje zone koje ostvaruju odijeljivanje hotelskoga smještaja od smještaja u pojedinačnim vilama te od pratećih sadržaja unutar obalnog pojasa od 100m. Potrebno je zadovoljiti uvjet da jedna prostorna cjelina unutar izdvojenog građevinskog područja (izvan naselja) ugostiteljsko-turističke namjene ne može biti veća od 15 ha, ali se veće područje sa više pojedinačnih cjelina ugostiteljsko-turističke namjene veličine do 15 ha uređuje jedinstvenim urbanističkim konceptom.

2.1.3. Prometna i komunalna infrastruktura

2.1.3.1. Cestovni promet

Unutar obuhvata Plana cilj je ostvariti kvalitetnu prometnu povezanost na svim razinama kako u cestovnom (kolnom) prometu pa tako i u pješaćkom i biciklističkom. Također, težnja je da se postavi racionalna i funkcionalna prometna infrastruktura koja će omogućiti kvalitetno rješavanje ugostiteljsko-turističkog kompleksa.

2.1.3.2. Zračni promet

Unutar obuhvata Plana ne planira se smještaj helidroma.

2.1.4. Očuvanje prostornih posebnosti ugostiteljsko-turističke zone Dabi-Vidasi

Razvoj ugostiteljsko-turističke zone Dabi-Vidasi 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:

- ograničiti građevinsko zauzimanje neposredne obale,
- 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,
- provoditi mjere očuvanja ugroženih i rijetkih staništa.

2.2. Ciljevi prostornog uređenja ugostiteljsko-turističke zone Dabi-Vidasi

Područje unutar obuhvata Plana potpuno je neizgrađeno i neuređeno izuzev dva postojeća objekta u lošem stanju u jugozapadnom dijelu. Uređenjem ugostiteljsko-turističke zone omogućava se otvaranje novih radnih mjesta za lokalno stanovništvo čime se potiče demografski razvoj Grada Novalje, zadržavanje i privlačenje mladih naraštaja, a ujedno će biti jedan od važnijih nosioca gospodarskog napretka i razvoja Grada.

Novu turističku zonu potrebno je 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.

Specifični ciljevi radi kojih je donesena odluka o izradi ovog Plana su:

- planiranje urbanističkog uređenja nove zone ugostiteljsko-turističke namjene, unutar koje će biti omogućena gradnja smještajnih kapaciteta i uređenje pratećih ugostiteljskih i rekreativnih sadržaja,
- osmišljavanje prostornog koncepta obuhvata,
- definiranje mogućih sadržaja u zonama unutar i van linije udaljenosti 100 m od obale,
- definiranje uređenja i načina korištenja obale,
- definiranje prometnih površina,
- utvrđivanje načina gradnje i uređenja komunalne infrastrukturne mreže te priključenja na komunalne sustave šireg područja,
- utvrđivanje prostornih pokazatelja, uvjeta oblikovanje te načina i uvjeta gradnje.

Za privođenje planiranoj namjeni, potrebno je kompletno urediti planirano turističko naselje, što uključuje izgradnju planiranih sadržaja, kompletne infrastrukture te uređenje okoliša na parcelama kao i svih javnih površina, osobito poteza uz obalu (uređenje plaže i kontaktnih površina).

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 gotovo u potpunosti neizgrađeno, 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.

Ovaj Plan će dati sve potrebne elemente za prometno i komunalno opremanje razmatranog prostora, formiranje građevnih čestica te izgradnju građevina i uređenje neizgrađenih površina.

Unutar planskog područja valja planirati novu prometnu i komunalnu infrastrukturnu mrežu usklađenu s prostornim obilježjima i potrebama izgradnje i uređenja turističke zone, koja će se priključiti na sustave šireg područja, izvođenjem dodatnih zahvata van obuhvata Plana.

Predviđena namjena prostora traži adekvatno opremanje novom 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 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

Planom su utvrđeni osnovni načini i uvjeti korištenja i uređenja površina, prometne, ulične i komunalne mreže i dr.

Plan predstavlja razradu postavki i smjernica izgradnje i uređenja prostora utvrđenih Prostornim planom uređenja Grada Novalje i Izmjenama i dopunama Prostornog plana uređenja Grada Novalje, a shodno tome i postavkama i smjernicama Prostornog plana Ličko-Senjske županije.

Prostornim planom Ličko-Senjske županije, Prostornim planom uređenja Grada Novalje te Izmjenama i dopunama Prostornog plana uređenja Grada Novalje ugostiteljsko-turistička zona Dabi-Vidasi definirana je kao zona jedinstvenog urbanističkog koncepta površine kopnenog dijela 30 ha. Predmet ovog Plana je dio te zone veličine 8,45 ha, određen sukladno članku 78. Zakona o prostornom uređenju i gradnji. Obuhvat Plana je podijeljen u prostorne cjeline (A, B, C, D, E, F, G, H, I). Ponegdje se ove prostorne cjeline dijele dalje na prostorne jedinice (A₁, A₂, A₃ i B₁, B₂).

3.1.1. Program razvoja

Urbanističkim planom uređenja određuju se uvjeti za izgradnju i uređenje turističke zone. Kapacitet naselja predviđa se na cca. 750 ležajeva raspodijeljeno u dvije vrste turističkog smještaja: hotel i vile. Maksimalni kapacitet hotela je 600 ležajeva, a vila 150 ležajeva. Hotel i turističke vile trebaju se opremiti prema propisima o kategorizaciji turističkih objekata za minimalno četiri zvjezdice. Hotel treba ponuditi različite sadržaje za aktivno ispunjavanje slobodnog vremena gostiju cijelog turističkog naselja. U hotelu je među ostalim potrebno predvidjeti i wellness centar visokog standarda. Od zabavnih sadržaja poželjno je predvidjeti diskoteku, otvoreni bazenski kompleks, restoran i sl. Unutar obuhvata Plana predviđa se i zona sa vanjskim sportskim terenima (dio prostorne cjeline E), a ponudu turističkog naselja dopunjava i izgradnja manjeg priveza (prostorna cjelina H).

Na cijelom građevinskom području nove turističke zone potrebno je osigurati očuvanje, uređenje i naglašavanje postojećih vrijednosti te omogućiti zaštitu i održavanje postojećeg kvalitetnog zelenila. Pri tome je potrebno posebno voditi računa o ambijentalnim vrijednostima prostora. Razina njegova uređenja predstavlja i direktni odraz primijenjenog standarda koji treba biti u odnosu prema značaju i funkciji Planom obuhvaćenog područja.

Građenje i uređivanje prostora provoditi će se temeljem odredbi ovoga Plana te lokacijskim dozvolama.

3.1.2. Prostorna struktura zone

Unutar ugostiteljsko-turističke zone formira se 9 prostornih cjelina. Svaka prostorna cjelina ima svoju specifičnu namjenu i funkciju unutar zone.

Za detaljniji grafički prikaz pogledati kartu 5. Način i uvjeti gradnje u mjerilu 1:1000.

3.2. Osnovna namjena prostora

Osnovna namjena prostora, Planom je utvrđena kartografskim prikazom 1. Korištenje i namjena površina u mjerilu 1:1000.

Na navedenom kartografskom prikazu ucrtane su zone slijedećih namjena:

- gospodarska namjena – ugostiteljsko-turistička (T1A – hotel),
- gospodarska namjena – ugostiteljsko-turistička (T1B – vile),
- gospodarska namjena – ugostiteljsko-turistička (T1C – prateći sadržaji),
- gospodarska namjena – turistička - luka posebne namjene (L1 – privezište),
- sportsko-rekreacijska namjena (R4 – uređena plaža),
- parkovno zelenilo (Z1),
- površine infrastrukturnih sustava (IS).

Gospodarska namjena:

Ugostiteljsko-turistička namjena – hotel (T1A):

Na površini gospodarske ugostiteljsko-turističke namjene, planirane kao površine za gradnju hotela (T1A), može se graditi građevina vrste hotel u skladu s Pravilnikom o razvrstavanju, kategorizaciji, posebnim standardima i posebnoj kvaliteti smještajnih objekata iz skupine hoteli Ministarstva turizma. Pored navedenog, u donjem (najjužnijem) dijelu ove namjene mogu se graditi i prateće građevine - ugostiteljske, trgovačke, uslužne i sl.

Ugostiteljsko-turistička namjena – vile (T1B):

Na površinama ugostiteljsko-turističke namjene, planirane kao površine za turističko naselje – vile (T1B) mogu se graditi građevine vrste turističko naselje u skladu s važećim Pravilnikom o razvrstavanju, kategorizaciji, posebnim standardima i posebnoj kvaliteti smještajnih objekata iz skupine hoteli.

Ugostiteljsko-turistička namjena – prateći sadržaji (T1C):

Zona ugostiteljsko-turističke namjene, planirana kao površina za prateće sadržaje (T1C), definirana je u pojasu do 100m uz obalu sukladno članku 51. Zakona o prostornom uređenju i gradnji. Unutar ove prostorne cjeline mogu se graditi manji vanjski sportsko-rekreacijski tereni (npr. teniski tereni, viseća kuglana i sl.) ali se ne smiju graditi smještajne građevine. Uz pješačku površinu sa jugoistočne strane prostorne cjeline mogu se predvidjeti prizemni objekti komplementarnih sadržaja sa gore navedenim sadržajima te sa sadržajima privezišta i uređene plaže. U ovoj zoni se ne smiju izvoditi parkirališne površine.

Gospodarska namjena – turistička - luka posebne namjene - privezište (L1):

Na površini gospodarske namjene planirati lukobran kao zaštitu od valova. Sa vanjske strane lukobrana predvidjeti privremene priveze za jahte i druga turistička plovila a s unutarnje strane lukobrana formirati lučicu za sportske čamce i druga plovila.

Sportsko-rekreacijska namjena (R4 – uređena plaža):

Na površini sportsko-rekreacijske namjene - uređene plaže (UP), mogu se na odgovarajući način mijenjati prirodna obilježja obale nasipavanjem, gradnjom valobrana, sunčališta, prilaza moru i sl. Unutar ove namjene se ne mogu graditi nikakve privremene ni fiksne građevine. Potrebno je omogućiti pristup svima pod jednakim uvjetima s kopnene i morske strane uključivo i osobama s poteškoćama u kretanju.

Parkovno zelenilo (Z1):

Na površinama parkovnog zelenila (Z1) predvidjeti sadnju zaštitnog i parkovnog zelenila, a gdje je to moguće zadržati postojeću visoku i nisku vegetaciju. Ove se površine uređuju autohtonim vrstama zelenila, korištenjem biljnog materijala koji odgovara klimatskim i pedološkim uvjetima na području Plana. Također, unutar ovih površina je moguće uređenje pješačkim putevima i biciklističkim stazama. Na ovim površinama se ne mogu graditi nikakve građevine visokogradnje izuzev eventualno infrastrukturnih građevina.

Površine infrastrukturnih sustava (IS):

Mogu se graditi infrastrukturne građevine poput trafostanice, uređaja za pročišćavanje otpadnih voda i sl.

Cjelokupni prostor obuhvata Plana je neizgrađen, izuzev dva objekta u lošem stanju te u potpunosti omogućava novu gradnju, prilagodljivu potrebama investitora i njegovog programa. Za pojedine dijelove unutar obuhvata Plana, izgradnja će se vršiti temeljem arhitektonske projektne dokumentacije i važećim dozvolama, a sve u skladu s odrednicama Plana.

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

Tablični iskaz površina po namjenama unutar pojedinih prostornih cjelina ugostiteljsko-turističke zone Dabi-Vidasi.

Površina kopnenog dijela ugostiteljsko-turističke zone iznosi 8,45 ha.

Površina morskog dijela ugostiteljsko-turističke zone iznosi 3,00 ha.

Ukupna površina ugostiteljsko-turističke zone (kopneni i morski dio) iznosi 11,45 ha.

prostorna cjelina	namjena	površina kopnenog dijela (ha)	udio u koprenom dijelu zone (8,45 ha)	površina morskog dijela (ha)	ukupni udio u cjelokupnoj zoni (11,45 ha)
A	IS	0,016 ha	0,18 %	-	-
B	T1B	1,54 ha	18,22%	-	-
C	T1A	3,74 ha	44,26%	-	-
D	IS	0,18 ha	2,13%	-	-
E	T1C	0,37 ha	4,38%	-	-
F		0,37 ha	4,38%	-	-
G	R4	0,24 ha	2,84%	0,35 ha	11,67%
H	L1	0,12 ha	1,42%	0,52 ha	17,33%
I	R4	1,12 ha	13,25%	2,13 ha	71,00%
prometnice izvan prostornih cjelina	-	0,75 ha	13,25%	-	-
ukupno	-	8,45 ha	100%	3,00 ha	100%

T1A - Ugostiteljsko-turistička namjena – hotel

T1B - Ugostiteljsko-turistička namjena – vile

T1C - Ugostiteljsko-turistička namjena – prateći sadržaji

L1 - Turistička namjena – luka posebne namjene - privezište

R4 - Sportsko-rekreacijska namjena – uređena plaža

Z1 - Parkovno zelenilo

IS - Površine infrastrukturnih sustava

* Prema Odluci o izradi UPU-a određena je površina Plana 8,45 ha, međutim stvarnom premjerom na adekvatnoj podlozi utvrđeno je da ona iznosi 8,26 ha.

3.4. Prometna i ulična mreža

3.4.1. Kolni i pješački promet

Sa sjeverne strane ugostiteljsko-turističke zone, na udaljenosti cca. 370m, prolazi županijska cesta Ž5151 koja spaja naselje Novalju i naselje Lun. Predmetni obuhvat Plana se na ovu prometnicu spaja preko dvosmjerne prometnice širine 6m (2x3,0m) i dužine cca. 370m.

Unutar obuhvata Plana osnovna je interna dvosmjerna prometnica koja kreće od najsjevernijeg dijela obuhvata i spušta se prema jugu u dužini od 134m do kružnog toka unutarnjeg radijusa 12m. Nakon ovog kružnog toka prometnica se dalje spušta u smjeru jugozapad u dužini od 136m. Okomito na ovu prometnicu se u nastavku nalazi kolni put širine 4m koji vodi do platoa uređaja za pročišćavanje otpadnih voda.

Širina prometnog traka glavne interne prometnice je 2 x 3,0m, s pješačkim nogostupom s obje strane u širini 2m. Uz ovu internu prometnicu se na određena mjesta pojavljuju parkirališna mjesta za

automobile (51PM) te tri parkirališna mjesta za autobuse, a ponegdje i zaštitne zelene površine. Maksimalni uzdužni nagib prometnice je 12%. Usjeci i nasipi su svedeni na minimum.

Promet u mirovanju se dijeli na dvije vrste parkiranja: unutar koridora prometnica i na građevnoj čestici. Broj parkirališnih (odnosno garažnih) mjesta se određuje u skladu sa važećim propisima o kategorizaciji turističkih objekata. Dio parkirališnih mjesta se može zadovoljiti na zajedničkim parkiralištima, uređenim na površinama parkirališne namjene (P) dok je ostatak potrebno urediti na građevnoj čestici. Ukoliko se dio parkirališnih/garažnih mjesta uređuje van građevne čestice, na zajedničkim parkiralištima, potrebno je pri ishodu akta kojim se odobrava gradnja dokazati da je taj uvjet zadovoljen (uređeno parkiralište u vlasništvu investitora, ugovor o najmu i sl.).

Pješačke površine se uređuju u priobalnom pojasu, gdje nema mogućnosti, niti potrebe za kolnim pristupom. Na ovim površinama je moguće postavljati klupe, rasvjetu i drugu urbanu opremu.

Grafički prikaz prometa prikazan je na kartografskom prikazu 2.A – Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža - Promet, u mjerilu 1:1000.

3.4.2. Zračni promet

Unutar obuhvata Plana se ne planiraju nikakve intervencije vezano za zračni promet.

3.5. Komunalna i infrastrukturna mreža

3.5.1. Vodoopskrba

Za potrebe vodoopskrbe ugostiteljsko-turističke zone Dabi-Vidasi, predviđa se izgradnja novog vodoopskrbnog sustava priključenjem na postojeći regionalni vodoopskrbni sustav Hrvatskog primorja - južni ogranak. Isti se nalazi izvan granica ovoga Plana, na udaljenosti cca. 370 m unutar koridora županijske ceste Ž 5151. Sukladno, PPUG - NOVALJA, također se predviđa izgradnja nove vodospreme planirane na obližnjem brdu Kamenjak na koti 55 m.n.m. kapaciteta 500 m³, čime se osiguravaju potrebne količine za ukupnom sanitarnom vodom i protupožarnom zaštitom vanjskim hidrantima. Procijenjena vršna potreba u zoni procjenjuje se na 28 l/s kojom se osiguravaju ukupne sanitarne i požarne potrebe za vodom.

Glavni vodoopskrbni cjevovodi su planirani min. nazivnog profila DN 150mm, a za ostale vodoopskrbne cjevovode predviđaju se DN 100mm. Na svim vodoopskrbnim cjevovodima planiraju se nadzemni hidranti na maksimalnoj međusobnoj udaljenosti do 150m.

Za svaki budući objekt predviđeno je priključenje, kućnim prikljčkom preko vodomjernog okna u sklopu kojih se predviđaju glavni vodomjeri. Unutarnje rješenje vodnih instalacija za svaki pojedini objekt riješiti će se u višim fazama projektiranja, sukladno sadržajima i aktivnostima koji se unutar objekta planiraju.

U sklopu komunalne infrastrukture predviđa se i vodoopskrbni cjevovod tehnološke vode, pročišćene sanitarne otpadne vode do stupnja čistoće za ponovnu upotrebu, primjenom MBR (Membranski Bio

Reaktor) tehnologije pročišćavanja. Tehnološku vodu moguće je koristiti za potrebe zalijevanja zelenih površina, ispiranja u sanitarnim prostorima (WC i pisoari).

Svaki budući objekt koji će imati potrebu za tehnološkom vodom, priključit će se kućnim priključkom na tehnološki vodoopskrbni cjevovod preko vodomjernog okna u sklopu kojih se predviđa glavni vodomjer tehnološke potrošnje.

Količina vode za cijelu zonu procijenjena je kao maksimalna satna količina u iznosu 18 l/s. Osnovne smjernice kojih se treba pridržavati pri detaljnom proračunu za vodovodnu mrežu su:

- norma potrošnje,
- koeficijenti neravnomjernosti.

Norma potrošnje se predviđa kako slijedi:

- turistički smještaj = 350 L/dan/gost,
- ugostiteljski sadržaji = 50 L/dan/gost.

Koeficijenti neravnomjernosti su:

- $q_{\text{max-dnevni}} = 1,4$,
- $q_{\text{max-satni}} = 1,9$.

Za hidrantsku mrežu koja se planira u zoni potrebno je zadovoljiti kriterije prema važećem Pravilniku o hidrantskoj mreži za gašenje požara :

- broj istovremenih požara – 1,
- minimalno trajanje gašenja požara – 2 sata,
- potrošnja vode po jednom požaru – 10 l/s,
- potreban tlak u mreži – min. 2,5 bara na naj nepovoljnijem mjestu.

3.5.2. Odvodnja

Unutar obuhvata Plana predviđa se izgradnja razdjelnog sustava odvodnje koji se u osnovi sastoji od zasebnog sustava sanitarne odvodnje predviđenog djela ugostiteljsko-turističke zone te zasebnog sustava oborinske odvodnje prometno-parkirališnih površina predviđenih ovim Planom.

Predviđa se uglavnom gravitacijski način odvodnje koji prati postojeću konfiguraciju terena. Sustav sanitarne odvodnje završava na centralnom uređaju za pročišćavanje otpadnih voda (planirani ukupni kapacitet uređaja je 2000 ES - za potrebe cijele zone Dabi-Vidasi - 30 ha), a uređaj će se realizirati u više faza. U prvoj fazi se za potrebe ovog Plana (smanjena površina 8,45 ha) kapacitet uređaja predviđa do 1000 ES. Uređaj za pročišćavanje se nalazi u jugozapadnom dijelu obuhvata Plana.

Kod izbora uređaja za biološko pročišćavanje otpadnih voda odabrana je tehnologija pročišćavanja MBR (Membranski Bio Reaktor). Ova tehnologija pripada grupi separacijskih procesa s biološkom obradom aktivnim muljem. Osnovni kriteriji za odabir MBR tehnologije su sljedeći:

- kompaktnost i mala tlocrtna veličina uređaja,
- lako vođenje uređaja zbog visoke automatiziranosti i mala ovisnost o ljudskom faktoru,
- mala količina viška mulja i s time povezani troškovi,
- kvaliteta vode je konstantna neovisno o ulaznim vodama,
- troškovi vođenja uređaja su manji nego kod klasičnih bioloških uređaja,

- potpuno uklanjanje bakterija,
- mogućnost uporabe obrađene vode za potrebe zalijevanja ili kao tehnološka voda,
- nema emisije neugodnih mirisa i buke,
- zbog relativno male veličine uređaja moguća brza izgradnja,
- reducira količinu kemikalija za obaranje fosfora,
- uklanja i sporo razgradivi BPK5,
- nema rizika gubitka biomase,
- fleksibilan na maksimalne i minimalne dotoke unutar zadanih parametara,
- nije potrebna stalna posada,
- MBR uređaji spadaju u tzv. 'Green Technology' (zelenu tehnologiju)
- mogućnosti izvedbe uređaja podzemno ili nadzemno sa arhitektonskim rješenjima radi uklapanja u okoliš,
- MBR uređaji omogućuju potpuno upravljanje otpadnim vodama (Total Waste Water Management).

Odabranim tehnološkim rješenjem uređaja za pročišćavanje otpadnih voda u svakoj fazi potrebno je osigurati III. stupanj pročišćavanja u skladu s važećim Pravilnikom o graničnim vrijednostima emisija otpadnih voda.

Maksimalni hidraulički dotok na uređaju predviđa se do 20 l/s odnosno prema predvidivim ulaznim podacima za pojedino sezonsko razdoblje prema slijedećim parametrima:

Sezonsko razdoblje	I	II	III	IV
Priključeni broj gostiju, (računamo 1 gost = 1 ES)	500	1000	1500	2000
Specifično biološko opterećenje, g BPK5/ES, d	60	60	60	60
Specifična količina otpadne vode, l/ES, d	150	150	150	150
Dnevno biološko opterećenje, kg BPK5/d	30	60	90	120
Dnevno hidrauličko opterećenje, m ³ /d	75	150	225	300

Nakon uređaja za pročišćavanje otpadna voda se ispušta u vodospremu tehnološke vode te se pomoću hidroforskog uređaja i vodoopskrbnog cjevovoda vrši distribucija za potrebe korisnika odnosno za potrebe zalijevanja zelenih površina.

Za potrebe oborinske odvodnje sa prometnih i parkirališnih površina predviđa se zasebni sustav oborinske odvodnje preko separatora ulja sa odgovarajućom taložnicom. Odvodnja pročišćenih oborinskih voda se realizira putem upojnog bunara.

Zbrinjavanje oborinskih voda unutar pojedinih građevinskih čestica se predviđa ispustom na teren ili putem upojnih bunara na način da se ne ugrožava stabilnost terena i građevina. Za odvodnju oborinskih voda s površina gospodarske namjene i s prometnih ili parkirališnih površina koja su preko 200 m² obvezna je ugradnja separatora mineralnih ulja i taložnice za krute tvari, kako bi se oborinske vode nakon tretmana mogle upustiti u teren.

Čiste oborinske vode (prema potrebama pojedinih planiranih građevina a u skladu s namjenom) moguće je skupljati te koristiti za zalijevanje zelenih površina dok se upojni bunari mogu koristiti u svrhu preljeva.

3.5.3. Telekomunikacijska mreža

Za razvod telekomunikacijskih kabela predviđa se razgranata kabelska kanalizacija (DTK) čime se osigurava maksimalna fleksibilnost u rješavanju zahtjeva korisnika telekomunikacijskih usluga. Planom je predviđena izgradnja mreže betonskih montažnih zdenaca potrebne veličine povezanih cijevima kabelske kanalizacije 50 mm -110 mm. Planirano je minimalno 4 cijevi između zdenaca, uz pretpostavku korištenja svjetlovodnih kabela kao standardnog rješenja.

DTK se uz pristupnu cestu spaja sa magistralnim vodom koji se nalazi van granica ovoga Plana, na udaljenosti cca. 370 m a unutar koridora županijske ceste Ž5151.

Planirana kanalizacija osigurava jednostavan priključak svih objekata na telefonsku infrastrukturu i odabir željenog davaoca usluga. Nastavci i promjene smjera na planiranim trasama vršiti će se na lokacijama gdje se planiraju TK zdenci montažnog tipa. Koridor kabelske kanalizacije planiran je, gdje je to moguće, u prometnim površinama (pretežito u nogostupima).

Planirani kapacitet pristupnih komunikacijskih mreža na području obuhvata Planom zadovoljava potrebe svih planiranih objekata za razdoblje od najmanje 5 godina. Predviđen je jedan sustav kabelske kanalizacije za spojne i pristupne kabele. Planirano je uključivanje prostora obuhvata Planom preko lokalnog - izdvojenog pretplatničkog stupnja (UPS) lociranog na području Potočnice.

Pri planiranju kabelske kanalizacije (DTK) poštivana je propisana udaljenosti od ostalih podzemnih instalacija pri križanju i paralelnom vođenju. Također, planirana je potrebna mehanička zaštita cijevi kabelske kanalizacije pri polaganju ispod prometnica te nosivost poklopaca betonskih montažnih zdenaca.

Na svim mjestima gdje TK cijevi prelaze ispod prometnica obavezna je dodatna zaštita cijevi. Objekti bi se priključivali izvodnim TK ormarićima čiji bi se smještaj te broj i promjer cijevi definirao pri projektiranju samog objekta (u principu na fasadi objekta).

3.5.4. Elektroopskrba

U sklopu zone predviđa se jedna tipska transformatorska stanica kapaciteta 2x1000 kVA sa sustavom ulaz-izlaz srednjenaponskih voda. Presjek SN voda je moguće odabrati tako da osigura i eventualno spajanje trafostanica susjednih zona ili u isti rov položiti zasebne SN vodove

Za smještaj transformatorske stanice planirana je zasebna prostorna cjelina (C) površine 0,016 ha. Ovoj je izdvojenoj prostornoj cjelini u svako doba omogućen pristup kamionskim vozilom s ugrađenom dizalicom za transport transformatora i pripadajuće opreme.

Planirani podzemni niskonaponski razvod izvodio bi se kabelima tipa NAYY (za objekte presjeka 150 mm², za javnu rasvjetu 16-25 mm²). Kabeli bi se pretežito položili u zemljanom rovu dubine 80 cm na propisanom razmaku od ostalih instalacija. Planiran je veći broj samostojećih razvodnih ormarića potrebne veličine i odgovarajuće zaštite (IP 55). Ormarići bi bili montirani na betonsko podnožje sa pripremljenim uvodom potrebnog broja PVC cijevi fi = 75 mm.

Za prostornu jedinicu ugostiteljsko-turističke namjene napajanje bi bilo izvedeno sa jednog transformatora 1000 kV, a ostali objekti i rasvjeta prometnica sa drugog transformatora 1000 kV. Priključak samih objekata izvodio bi se iz samostojećih razvodnih ormarića podzemnim kabelima potrebnog presjeka tipa NYY. Na objektima bi se montirali kablensko-priključni mjerni ormari za mjerenje potrošnje koje treba izvesti prema tehničkim uvjetima za obračunsko mjerno mjesto.

Trase i objekti elektroenergetike prikazani su na kartografskom prikazu 2.C Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža - energetska sustav - elektroenergetika u mjerilu 1 : 1.000. Planom predložene lokacije i trase građevina i uređaja elektroenergetske mreže biti će konačno utvrđene lokacijskom dozvolom na temelju projektne dokumentacije.

3.6. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštita površina

3.6.1. Uvjeti i način gradnje

Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina utvrđeni su na sljedećim kartografskim prikazima:

- 4. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina u mjerilu 1:1000,
- 5. Način i uvjeti gradnje u mjerilu 1:1000,

Uvjeti su detaljno navedeni u Odredbama za provođenje ovog Plana.

Uvjeti gradnje (definirani u čl. 5. Odredbi za provođenje), koji se ovim Planom određuju za građevinu su:

- koeficijent izgrađenosti (k_{ig}) građevne čestice,
- koeficijent iskorištenosti (k_{is}) građevne čestice,
- visina građevine,
- broj nadzemnih etaža,
- površina prirodnog ili hortikulturno uređenog terena na građevnoj čestici građevine.

Uz navedene uvjete gradnje, svaka građevna čestica neke građevine mora zadovoljiti i uvjet uređenosti. Uređene građevne čestice su čestice koje zadovoljavaju uvjete potrebne za izdavanje akta o građenju. Uvjeti su: pristup s prometne površine, priključak na električnu distribucijsku mrežu, priključak na vodoopskrbni sustav, riješena odvodnja otpadnih voda i propisani broj parkirališnih mjesta.

Za svaku pojedinu namjenu površine ovim je Planom određeno koje vrste građevina se unutar nje mogu graditi (što je navedeno u poglavlju 3.2. Osnovna namjena prostora ovog Obrazloženja).

Cjelokupno područje obuhvata Plana je neizgrađeno te je stoga u zonama gospodarske ugostiteljsko-turističke namjene kao način gradnje Planom predviđena nova gradnja, u skladu s uvjetima detaljno utvrđenim u Odredbama za provođenje.

Oblikovanje pojedinih građevina uvjetovati će pojedinačni idejni projekti, u skladu s uvjetima smještaja građevina utvrđenim u Odredbama za provođenje, a činiti će temelj za izradu lokacijske dozvole.

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

3.6.2.1. Prirodna baština

Cijelo područje obuhvata Urbanističkog plana uređenja dijela ugostiteljsko-turističke zone Dabi-Vidasi je unutar zaštićenog obalnog područja mora. Zaštićeno obalno područje mora od posebnog je interesa za Republiku Hrvatsku.

Smjernice za intervencije unutar obuhvata Plana utvrđene su u Odredbama za provođenje.

3.6.2.2. Graditeljska baština

Na području obuhvata Plana nema registriranih ni evidentiranih dijelova graditeljske baštine.

3.7. Sprječavanje nepovoljna utjecaja na okoliš

Planskom organizacijom i uređenjem prostora turističkoga naselja maksimalno će se sačuvati prirodni okoliš od devastacija i onečišćenja. Unutar obuhvata Plana se ne predviđaju niti dozvoljavaju aktivnosti i djelatnosti koje mogu imati nepovoljan utjecaj na okoliš.

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. Na području obuhvata Plana organizirati će se sakupljanje, odvajanje i odlaganje svih iskoristivih otpadnih tvari (papir, staklo, plastika), a trebalo bi organizirati i odvojeno sakupljanje opasnog otpada.

Zaštita mora

Temeljne uvjete zaštite mora i obale u planskom kontekstu daju zakonski uvjeti o zaštićenom obalnom pojasu mora te pomorskom dobru, i na njima se bazira ovaj Plan u aspektima koji se tiču mora i morske obale.

Plan predviđa uređenje turističkog privezišta, koje će nasipavanjem imati utjecaj na more i morsku obalu. Prema važećim zakonskim propisima, za obalne radove (nasipi, lukobrani, molovi i druge konstrukcije na moru) većeg opsega potrebno je provesti ocjenu o potrebi procjene utjecaja zahvata na okoliš.

