

## VIII. SAŽETAK ZA JAVNOST

### 1.1. Program gradnje i uređenja prostora

Detaljnim planom uređenja “Zabavni centar” - Pakoštane predviđena je izgradnja manjeg zabavnog centra kao nadopuna turističkim, odnosno uslužnim sadržajima naselja Pakoštane. Njegov smještaj izvan naselja omogućuje mirno i nesmetano korištenje istog od strane većeg broja korisnika (do 400 ljudi). Lokacija uz Vransko jezero približava korisnike turističkim destinacijama uz samo jezero i donekle smanjuje („turistički“) pritisak na naselje Pakoštane i obalne zone.

Planom obuhvaćeni prostor se dijeli na dvije sadržajne cjeline (zone) – dvije građevinske čestice.

Značajnija je ona na kojoj je planirana zona izgradnje polivalentnog ugostiteljskog objekta u sastavu kojeg će se nalaziti osnovni sadržaji poput caffe-bara, manjeg restorana i disko kluba. Uz ove sadržaje mogući su i drugi poput organizacije raznih kulturnih i drugih medijskih manifestacija (izložbe, kino i manje kazališne predstave, glazba i sl.), a u prostorima namijenjenih osnovnom sadržaju. Uz osnovnu građevinu planirano je veliko parkiralište kapaciteta 100 vozila. Parkiralište je okruženo pješačkim (trgovi) i zelenim površinama koje se moraju izvesti i održavati na visokom kvalitetnom nivou. To također vrijedi i za pješačke površine (trg) uz samu građevinu, koje sadržajno upotpunjuju ponudu unutrašnjeg prostora. U tom smislu su načelno planirane nadstrešnice koje će štititi prostor predviđen za terasu (štekat) ugostiteljskog sadržaja. Na građevinsku česticu sa ugostiteljskim sadržajem se pristupa sa pristupnog puta koji vodi u planiranu gospodarsku zonu (danas u uljaru) smještenog jugoistočno od zone obuhvata ovog plana. Kolni i pješački pristup se nalaze na istom mjestu, a planirana je i još jedna pješačka komunikacija koja se proteže paralelno sa istočnom granicom obuhvata, također i sa karting stazom na min.udaljenosti od 5,0m.

Druga sadržajna cjelina je namijenjena rekreacijskoj karting stazi. Ova staza također može biti sadržajna nadopuna ugostiteljskom objektu. Staza je koncipirana tako da se na njoj mogu odvijati manje karting utrke, a dijeleći se na dva dijela može se skratiti na dvije manje dužine. Širina staze svugdje iznosi 5,0 m, a njena maksimalna dužina iznosi oko 625 m (dužina njene središnje osi). Uz sjeverni dio karting staze planirano je malo parkiralište za karting vozila i njihovu pripremu. Isto je pješačkom stazom spojeno sa kolnim i pješačkim površinama kojima se pristupa u planom obuhvaćeni prostor.

Zona obuhvata plana vezana je na županijsku cestu Vrana – Pakoštane sa jednim pristupnim putem koji se nalazi na mjestu nekategoriziranog postojećeg neasfaltiranog puta. Put se proteže uz jugoistočnu granicu obuhvata plana.

Zelenilo planiranog prostora dijelimo na zaštitno i ukrasno i javnog je karaktera. Zelenilo mora biti autohtono i otporno na lokalne klimatske uvjete. Planira se zadržavanje postojećeg biljnog fonda gdje god je to moguće, a potom sadnja drveća i grmolikog zelenila na planiranim površinama zaštitnog zelenila, a ukrasnog bilja na zelenim površinama oko trgova. Novo zelenilo će upotpuniti postojeće, te doprinijeti ljepšem izgledu planiranog prostora.



Zelenilo uz karting stazu mora biti zaštitnog karaktera i prilagođeno potrebama same staze (sadnja na sigurnoj udaljenosti od staze, mora omogućiti sigurnost vozačima i vozilima prilikom mogućeg izlijetanja sa staze itd.). Također se predviđa zaštitno zelenilo uz granicu obuhvata plana, te uz prometnice. U sredini parkirališne zone u planiranom zelenom otoku preporuča se uz ukrasno zelenilo i sadnja stabala velike i slikovite krošnje, koje bi predstavljale određeni prostorni reper, a ujedno činila prirodnu zaštitu parkiranim vozilima.

Uz granice obuhvata plana, pogotovo uz istočnu odnosno sjeverozapadnu treba saditi (ili koristiti postojeće) visoko raslinje kao zaštitu prema prostoru Parka prirode „Vransko jezero“.

### 1.2. Detaljna namjena površina

Namjena površina planiranog prostora definirana je sljedećim sadržajima:

- **K1 – poslovna namjena – pretežito uslužna** – planirana građevina polivalentnog sadržaja u smislu pružanja ugostiteljskih usluga, te informacija (informacijski centar za davanje turističkih i drugih informacija). Ugostiteljski sadržaji mogu biti caffè bar, manji restoran, disko klub, a uz njih se mogu planirati i drugi poput manjih medijskih prezentacija i drugih raznih događaja (npr. kino i kazališne predstave, glazbeni događaji, izložbe i sl..).  
u okviru zone u kojima je smještena građevina planiran je potreban broj parkirališnih mjesta, pješačke i zelene površine
- **R1 – sportsko rekreacijska namjena** – zona namijenjena karting stazi. Na stazi se mogu odvijati i manja natjecanja, a sve moguće kao nadopuna osnovnim ugostiteljskim sadržajima u građevini poslovne namjene sa ugostiteljskim sadržajem
- **trgovi** – planirane pješačke površine u okviru sadržajnih zona sa ugostiteljskim objektom
- **pješačke površine** – planirane pješačke površine u okviru sadržajnih zona sa ugostiteljskim objektom, te zone sa karting stazom
- **kolne površine** – planirane kolne površine u okviru zone sa ugostiteljskim objektom
- **Z i Z1 - zaštitno zelenilo i parkovno (ukrasno) zelenilo** – zaštitno uz prometnice , a ukrasno uz planirane površine trgova, također u okviru zone sa ugostiteljskim objektom, te zone sa karting stazom

### 1.2.1. Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenja površina i planiranih građevina

	namjena površina		uređenje i zaštita površina
- K1 - poslovna namjena – pretežito uslužna - disko klub	10.595m <sup>2</sup>		2.000m <sup>2</sup>
- R1 - sportsko rekreacijska namjena - karting staza	12.351m <sup>2</sup>		3.419m <sup>2</sup>
- biciklistička staza	-	(110)*	110m <sup>2</sup>
- trgovi	-	(2.404)*	2.404m <sup>2</sup>
- kolne površine - prometnice - parkirališta - vatrogasni pristupi	-	(1.292+1.383+200) *	1.292m <sup>2</sup> 1.383m <sup>2</sup> 200m <sup>2</sup>
- pješačke površine – nogostupi i druge	-	(*1.062)	1.062m <sup>2</sup>
- Z i Z1 – zelene površine - zaštitne - ukrasne	-	(9.870+696) *	9.870m <sup>2</sup> 696m <sup>2</sup>
- parkiranje i priprema karting vozila	-	(510)*	510m <sup>2</sup>
<b>UKUPNO</b>			<b>22.946m<sup>2</sup></b>

\* površine u okviru građevinskih čestica

- broj građevina sa poslovnom namjenom - pretežito uslužnom (K1) 1

- broj parkirališnih mjesta 100

### 1.4. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina

#### 1.4.1. Uvjeti i način gradnje

Svi sadržaji (građevine, infrastruktura, prometnice i parkirališta, zelene površine i drugi urbani elementi) moraju se planirati, urediti i izvesti u skladu sa odredbama plana, na način da kvalitetom izvedbe zadovoljavaju zakonom određene kriterije u graditeljskom smislu, potom u sigurnosnom smislu sa dobrom protupožarnom zaštitom, također i dobrom zaštitom okoliša. Zelene i druge planirane površine se moraju i nakon izvedbe kvalitetno održavati.

Građevine se mogu smjestiti samo u okviru planirane zone izgradnje.

Zemljištem pod građevinom se smatra vertikalna projekcija svih zatvorenih, otvorenih i natkrivenih konstruktivnih dijelova građevine osim balkona, na građevinsku česticu, uključivši i terase u prizemlju građevine kada su iste konstruktivni dio podzemne etaže. Dijelom građevine se ne smatraju kolne i pješačke komunikacije i manipulativne površine, moguće podzemne građevine ispod razine uređenog okolnog terena (cisterne, spremnici i sl.), kao druge manje strukture kojim se uređuje okoliš.

Arhitektonski izraz planirane građevina mora biti suvremen, ali baziran na elementima tradicionalne arhitekture i u skladu sa lokalnim klimatskim prilikama.

Građevine se moraju izgraditi sa čvrstim materijalima, dakle betonskim temeljima, konstruktivnim zidovima od blok opeke ili sličnim, betonskim i polumontažnim pločama i kosim krovom pokrivenim kvalitetnim pokrovom nagiba 18-28° ili ravnim krovom, te izbačene strehe max. 25cm od pročelja. Moraju biti dobrih hidroizolacijskih i termoizolacijskih svojstava. Svi zidovi moraju biti ožbukani, a vanjski termoizolirani i zaštićeni fasadnom bojom ili žbukom tipa “Sep” ili sličnom. Međukatne konstrukcije je također potrebno opremiti termoizolacijom i akustičnom izolacijom. Boja pročelja mora biti svjetla, u pastelnim tonovima. Otvori se preporučaju izvesti od kvalitetnog drva i dobro zaštićeni adekvatnim premazima radi utjecaja atmosferilija, ili od dugih kvalitetnih materijala (aluminij, plastika), moraju biti opremljeni „Izo“ staklima i kvalitetnim okovom.

Pristup sadržajima u građevinama se preporuča izvesti preko trijema. Pristup za pješake treba biti lagan, najbolje u razini okolnog trga (bez denivelcija), a ako je potrebno sa stubama male visine, odnosno sa rampama za invalide (također starije osobe, majke sa kolicima i sl.). Otvori na građevini mogu biti i nestandardnih dimenzija (vrata i prozori), ali se trebaju zaštititi od utjecaja atmosferilija (npr. nadstrešnicama, griljama, pergolama i sl.).

Uz ugostiteljske sadržaje mogu se postaviti montažne nadstrešnice (trende, pergole i sl.) načelno kako je planom preporučeno.

Prostor oko građevina će se urediti kao trg. Sukladno uređenju ovog prostora urediti će se i druge planom predviđene površine trgova, a sve će biti izgrađene od čvrstog materijala poput kamenih ploča ili betonskih pločnika postavljenih na pripremljenu podlogu na način da mogu zadovoljiti adekvatno osovinsko opterećenje vozila (servis, vatrogasci i sl.). Kamen mora biti kvalitetan i otporan na značajne atmosferske utjecaje (vlaga, velike razlike u temperaturama i sl.).

Dio trga uz planiranu građevinu ugostiteljskog sadržaja koristiti će se kao terasa sa stolovima i može biti pokrivena nadstrešnicom ili suncobranima. Pješačke površine oko trgova mogu biti pokrivena i boljim materijalom npr. kamenom ili betonskim pločnicima, ali svakako u skladu sa opločenjem trga.

Zelenilo oko trgova mora biti na visokoj estetskoj razini, što znači da se mora brižljivo planirati, saditi i održavati kako bi cjelokupni ugođaj planiranog prostora bio kvalitetan. Osim stabala, mora se saditi i grmoliko raslinje, a također i cvjetnice sezonskog i trajnog karaktera. Osim estetskog ovo zelenilo ima i zaštitnu ulogu (od buke i prašine, te ispušnih plinova sa kolnih površina).

Pješačke površine su planirane kao nogostupi uz kolne površine i pješačke staze, te asfaltirane. U dijelu pješačkih površina gdje vozila pristupaju parkirališnim površinama, iste moraju biti izvedene na način da mogu zadovoljiti adekvatno osovinsko opterećenje vozila.

Sve pješačke površine moraju biti opremljene betonskim rubnjacima (kamenim uz moguće kameno popločanje i betonskim na ostalim površinama).

Prema potrebi uz trgove i pješačke površine se mogu postavljati kante za smeće, a moguće i druga urbana oprema.

Kolne površine također moraju biti opremljene rubnjacima, ali većih dimenzija nego što su oni na pješačkim površinama. Kolne površine će se asfaltirati i moraju biti opremljene potrebnom prometnom signalizacijom.

Pješačke (nogostupi) i kolne površine se moraju projektirati i izvesti tako da imaju potrebne poprečne nagibe radi odvodnje.

S obzirom na pretežno ravan postojeći teren na pješačkim i kolnim površinama ne smije biti nikakvih denivelacija, odnosno one moraju biti što je moguće manje. Gdje je potrebno običan rubnjak treba zamijeniti kosim radi lakše komunikacije invalidnih osoba, roditelja sa kolicima i sl..

Uz nogostupe prometnica, a u sklopu zelenih površina prilikom projektiranja prometnih i zelenih površina potrebno je predvidjeti mjesta za kontejnere otpada poslovnih sadržaja. Ova mjesta moraju biti lako dostupna vozilima za odvoz otpada, i izgrađena na način i sa materijalima koji omogućuju njihovo lako čišćenje i održavanje. Zelenilo oko njih mora ih maksimalno zaklanjati.

Planirane zelene površine osim estetske imaju i zaštitnu ulogu i u tom smislu se moraju saditi grmolike biljke i stabla bogate krošnje kako bi se spriječio utjecaj ispušnih plinova, buke, vjetra, sunca i sl. Cjelokupni biljni materijal mora imati autohtoni karakter i biti otporan na utjecaj atmosferilija, odnosno planinske klimatske uvijete.

Sve zelene površine moraju biti zatravljene i održavane, što znači da se postojeći teren mora pripremiti tako da se uredi nosivi sloj zemlje na koji će se nanijeti sloj humusa. Posađeni biljni materijal mora biti kvalitetan i mora zadovoljiti osnovne uvijete iz ovog plana, a to su zaštita i estetsko obogaćenje prostora.

U svrhu sprječavanja širenja požara na susjedne građevine, građevina mora biti udaljena od susjednih građevina najmanje 4m ili manje ako se dokaže uzimajući u obzir požarno opterećenje, brzinu širenja požara, požarne karakteristike materijala građevina, veličinu otvora na vanjskim zidovima građevina 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 0,5m ili završava dvostranom konzolom iste vatrootpornosti, dužine najmanje 1,0m ispod pokrova krovišta koje mora biti od negorivog materijala najmanje na dužini konzole.

Radi omogućavanja spašavanja osoba iz građevina i gašenje požara na građevini i otvorenom prostoru, građevina mora imati vatrogasni prilaz određen prema posebnom propisu, a planom je predviđena i vanjska hidrantska mreža.

### 1.4.2. Zaštita prirodnih i kulturno-povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti

Prirodne ambijentalne vrijednosti se izgradnjom planiranog prostora ne smiju umanjiti, pa se prilikom planiranja, projektiranja, izgradnje i korištenja građevina i vanjskih površina mora voditi računa o zaštiti okoliša, njegovoj minimalnoj devastaciji, te mjerama njegova unapređenja. Planiranim zelenim površinama unutar obuhvata plana se nastojalo unaprijediti sadašnje stanje okoliša, odnosno obogatiti ga novim kvalitetnim raslinjem.

Drugih vrijednih prirodnih, kulturno-povijesnih i ambijentalnih cjelina i elemenata u okviru obuhvata plana nema.

Zbog blizine arheološkog lokaliteta Crkvine mogući su arheološki nalazi i na prostoru unutar obuhvata ovog plana, pa 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 nadležno tijelo, odnosno postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara.

### 1.5. Sprječavanje nepovoljna utjecaja na okoliš

Planiranim sadržajima i uvjetima njihove izgradnje nastojalo se maksimalno zaštititi od nepovoljnih okolnosti koje izgradnja prirodnog okoliša može donijeti. Pažljivim odabirom materijala za izgradnju svih planiranih urbanih elemenata (građevina, trgovi, pješačke površine, sportska igrališta...), njihova upotreba na propisani način, potom dobar odabir biljnih vrsta i njihovo održavanje, izgradnja prometnog i infrastrukturnog sustava te ostali planirani urbani elementi su preduvjet da se planirani prostor izgradi sa minimalnim štetnim utjecajem na okoliš. Ujedno ovako organizirana i planirana izgradnja može biti poticaj za urbaniziranje šireg područja, odnosno rješavanje nepovoljnih utjecaja na okoliš njegovim daljnjim sustavnim planiranjem.

Da bi se osigurala zakonom propisana zaštita površinskih i podzemnih voda Parka prirode „Vransko jezero“ od svakog mogućeg daljnjeg onečišćenja predviđenom izgradnjom ovog Zabavnog centra sve fekalne otpadne vode s područja obuhvata ovog DPU-a moraju se u konačnosti priključiti na fekalnu kanalizacijsku mrežu naselja Pakoštane koja ulazi u sastav jedinstvenog kanalizacijskog sustava Biogradske rivijere.

Do izgradnje odgovarajućeg dijela fekalne kanalizacijske mreže na širem okolnom području koje gravitira ovom dijelu sliva Vranskog jezera u Općini Pakoštane sve fekalne otpadne vode s područja obuhvata ovog DPU-a mogu se sakupljati u crnom bazenu buduće interne crpne postaje koji će se prazniti fekalnim cisternama isključivo na lokaciji koja je predviđena za ovu svrhu na već izgrađenom dijelu javnog kanalizacijskog sustava Biogradske rivijere.

Oborinske otpadne vode s prometnih površina (kolnici i parkirališta) moraju se sakupljati površinski i zasebnom oborinskom kanalizacijskom mrežom, odvesti do separatora za izdvajanje ulja i masnoća i ispuštati preko upojnog bunara u podzemlje.

S obzirom da se planom obuhvaćeni prostor nalazi gotovo uz samu granicu Parka prirode Vransko jezero, odnosno posebnog orintološkog rezervata Vransko jezero potrebno je posebnu pažnju posvetiti zaštiti okoliša od buke koju mogu prouzročiti planirani sadržaji, ali i drugih negativnih utjecaja (npr. prejako noćno svjetlo i sl.).



### 1.6. Detaljni uvjeti korištenja, uređenja i gradnje građevnih čestica i građevina

U tekstualnom dijelu plana – ODREDBE ZA PROVOĐENJE definirani su uvjeti i način gradnje građevina, odnosno uređenja građevinskih čestica. U tom smislu su definirani:

- veličina i oblik građevnih čestica (izgrađenost, iskorištenost i gustoća izgrađenosti)
- veličina i površina građevine (ukupna bruto izgrađena površina građevine, visina i broj etaža)
- namjena građevina
- smještaj građevina na građevinskoj čestici
- oblikovanje građevina
- uređenje građevinskih čestica

Građevinska čestica br. 1 je definirana svojim granicama, regulacijskim pravcem kojim je određeno mjesto priključenja građevinske čestice na prometnu površinu, zonom izgradnje građevine i građevinskim pravcem kojim je određena udaljenost građevine od regulacijskog pravca ili granice građevinske čestice.

Na građevinskoj čestici br. 2 nije definiran regulacijski ni građevinski pravac iz razloga što na njoj nije planirana izgradnja nikakve građevine, već samo karting staza. U tom smislu u grafičkom prikazu br. 4 „Uvjeti gradnje“ definirane su minimalne udaljenosti karting staze od granica čestice.

Građevina se može graditi isključivo u zoni predviđenoj za izgradnju i u obimu definiranom Odredbama ovog plana.

Prostor oko građevine se također mora urediti na način i u namjeni kako je definirano smjernicama i Odredbama plana. U tom smislu treba voditi računa da su planirani dijelovi pojedinih građevinskih čestica javne površine i ujedno sastavni dijelovi šireg sustava javnih površina, pa se isti moraju usklađeno planirati, projektirati i izvesti. Prostor oko građevine bez obzira na namjenu mora biti planiran, projektiran, izveden i korišten na način da omogući pristup servisnih i protupožarnih vozila.

Planirane zone zaštitnog ili ukrasnog zelenila obvezno je koristiti u planiranoj namjeni sa mogućom minimalnom promjenom namjene u smislu izvedbe pješačkih staza, što se može definirati projektom uređenja okoliša.

Građevina sa pripadajućim okolišem se može početi koristiti tek kad se ostvare uvjeti za njeno korištenje definirani ovim planom. To znači da svojom izgradnjom mora omogućiti kvalitetno funkcioniranje šireg prostora i bez negativnih posljedica za isti. Primjerice ne može se početi koristiti građevina bez realizacije kvalitetne pristupne prometnice i potrebnog broja parkirališnih mjesta, ili pak ako nije spojena na kvalitetno izgrađenu infrastrukturu (voda, odvodnja, elektroinstalacije ...) i sl..

-----  
Vejmelka Nebojša, dipl. ing. arh.