

URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA (DIJELA)  
UGOSTITELJSKO-TURISTIČKE ZONE  
"MILOVCI - GRABOVAČA", STARIGRAD

Općina Starigrad

**SAŽETAK ZA JAVNOST**

listopad 2015.

Nositelj izrade:	Općina Starigrad
Izrađivač:	BLOCK-PROJEKT d.o.o., Zadar
Direktor :	Željko Predovan dipl.ing.arh.
Odgovorni planer :	Željko Predovan dipl.ing.arh.
Stručni tim :	Stephen Tony Brčić dipl.ing.pr.pl. Ivan Sutlović dipl.ing.el. Jure Grbić, dipl.ing.građ. Luka Predovan, ing. građ. Zlatko Adorić, građ.teh



## I. PREGOVOR

Izrada ovog Plana pokrenuta je na temelju Prostornog plana uređenja Općine Starigrad ("Službeni glasnik Zadarske Županije" br. 16/06 i 14/11) i Odluke o izradi dijela urbanističkog plana uređenja ugostiteljsko-turističke zone "Milovci - Grabovača" ("Službeni glasnik Zadarske županije " broj 5/15).

Izrada Plana povjerena je poduzeću "BLOCK-PROJEKT" d.o.o. Zadar, ulica Kralja Tvrtka 3..

Plan je dovršen za javnu raspravu početkom rujna 2015. godine.

## II. OBRAZLOŽENJE

### 1 POLOŽAJ, ZNAČAJ I POSEBNOSTI DIJELA NASELJA U PROSTORU OPĆINE STARIGRAD

Područje obuhvata dijela *Urbanističkog plana uređenja ugostiteljsko-turističke zone "Milovci - Grabovača" u Starigradu* (u daljnjem tekstu UPU ili Plan) pripada naselju Starigrad. Naselje Starigrad pripada istoimenoj Općini.



Slika 1: položaj i okruženje Općine Starigrad

(izvor: "Prostorni plan Zadarske županije" ("Službeni glasnik Zadarske županije" br.2/2001, 6/2004, 02/05 i 17/06 i 25/09)

Područje obuhvata Plana nalazi se u najužem obalnom pojasu naselja Starigrad, nekih 2.800 m (zračna linija) sjeverozapadno od samog središta naselja Starigrada. Sjeverozapadna granica obuhvata nalazi se između građevinskog područja naselja (područje *Grabovača*). Ostale kopnene granice područja obuhvata nalaze se uz negradive površine - ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište. Jugozapadna granica obuhvata omeđena je morskom obalom. Državna cesta - DC8 prolazi sjeverno od područja obuhvata.

Područje obuhvata Plana čini dio planiranog građevinskog područja *ugostiteljsko-turističke namjene* (T2) - "*Milovci-Grabovača*" i zone *uređene plaže* (R) van naselja, utvrđene Prostornim planom uređenja Općine Starigrad ("*Službeni glasnik Zadarske Županije*" br. 16/06 i izmjene i dopune istog br.14/11). Obuhvat ovog UPU-a određen je Odlukom o izradi dijela urbanističkog plana uređenja ugoditeljsko-turističke zone "*Milovci-Grabovača*" ("*Službeni glasnik Zadarske županije*" broj 5/15).

Područje u obuhvatu Plana je gotovo neizgrađeno. Veći dio površine u obuhvatu Plana je uređeno terasama obrubljene suhozidima i na njima su zasađeni maslenici i vinogradi. Ostale građevine u obuhvatu Plana prvenstveno čine manje zgrade u kojima su smješteni prateći sadržaji u funkciji agroturizma (recepција, apartman, skladište, bočalište, mali mul). U središtu obuhvata nalazi se arheološki lokalitet - gradina s ostacima zidina. U središtu gradine nalazi se mala kapelica. U sjeverozapadnom dijelu obuhvata uz morsku obalu nalazi se manja sastojina borove šume na površini od oko 2.000 m<sup>2</sup>. Ostatak površine u obuhvatu Plana čine pretežito ogoljene kamene površine rijetko obrasle s niskim raslinjem.

Najviša točka u obuhvatu Plana iznosi gotovo 64 m n.m.v. i nalazi se u području gradine. S ove točke teren je u stalnom padu prema moru a i prema državnoj cesti DC 8 (prema sjeveroistoku). Najblaži nagib terena nalazi se u sjeveroistočnom dijelu obuhvata Plana i iznosi od 2 do 12%. Ostale površine u obuhvatu Plana su znatno strmije, i nagib terena iznosi od 30 do više od 75% u obalnom dijelu u obuhvatu plana.

Morska obala je stjenovita i strma a more duboko s dubinama od 10 m već od 30 do 35 m od obalne crte.

Dio područja u obuhvatu Plana opremljeno je internom prometnom mrežom s parkiralištima i pješačkim stazama. Interna prometna mreža sastavljena je pretežito od tamponiranih putova. Manji dio površina je popločano.



Slika 2: područje obuhvata (izvor: "Google Earth" 06. 2015. godine)

Područje obuhvata je dobro prometno povezano sa širim okruženjem, što je omogućeno gotovo izravnim pristupom državnoj cesti DC 8 ("Jadranska magistrala"), udaljena sto tridesetak metara od ulaza u zonu. Državnom cestom omogućen je kvalitetan pristup širem području Zadarske županije i dalje.

## 2 ZAŠTIĆENE PRIRODNE, KULTURNO-POVIJESNE CJELINE I AMBIJENTALNE VRIJEDNOSTI I POSEBNOSTI

Područje obuhvata je gotovo neizgrađeno. Krajolik u obuhvatu UPU-a je u većem dijelu agrarnog karaktera, obilježen terasastim platoima na kojima su zasađeni maslinici i vinogradi. U sjeverozapadnom dijelu obuhvata uz morsku obalu nalazi se manja sastojina borove šume ukupne površine od oko 2.000 m<sup>2</sup>. Ostatak područja u obuhvatu Plana čine uglavnom ogoljene kamene površine s rijetkim i degradiranim niskim raslinjem.

Područje u obuhvatu Plana je u većem dijelu vrlo strmo s izraženim brežuljkom u središnjem dijelu obuhvata Plana. Obalni pojas je također strm i stjenovit, a more bistro i duboko.



slika 3: pogled prema sjeverozapadnom dijelu područja obuhvata Plana



slika 4: središnji dio obale

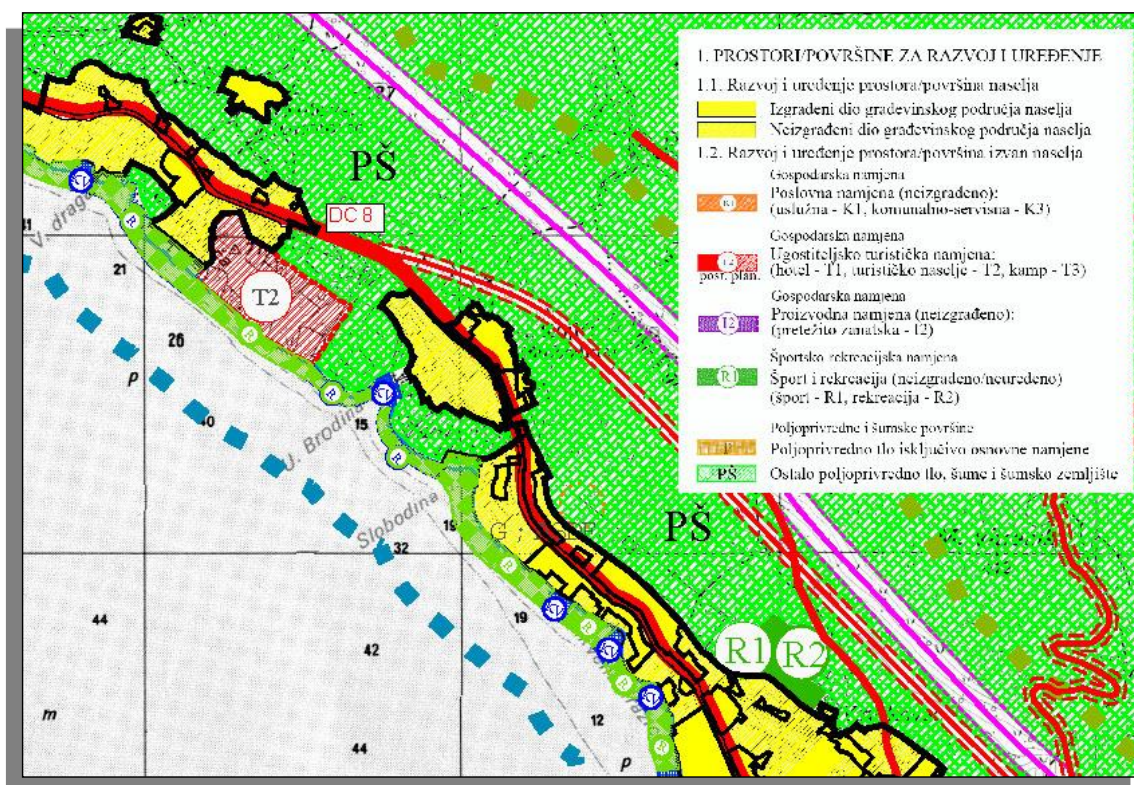
Područje obuhvata nalazi se unutar zaštićenog područja *Parka prirode Velebit* koji je utvrđen temeljem *Zakona o zaštiti prirode*. Još uvijek nije donesen Prostorni plan parka prirode Velebit. Sukladno *Uredbi o ekološkoj mreži* cijeli obuhvat UPU-a nalazi se unutar područja ekološke mreže značajnog za vrste i stanišne tipove HR5000022 - *Park prirode Velebit* i područja ekološke mreže značajnog za ptice HR1000022 - *Velebit*. Mjere zaštite se propisuju u provedbenom dijelu ovog teksta.

Unutar područja ekološke mreže značajnog za vrste i stanišne tipove HR5000022 - *Park prirode Velebit* štite se stanišni tipovi važni za divlje svojte (beskralježnjaci, sisavci, biljke i gmazovi). Unutar područja ekološke mreže značajnog za ptice HR1000022 - *Velebit* propisuju se uvjeti za zaštitu ptica i ptičjih koridora.

U obuhvatu Plana nalazi se arheološko nalazište – *prapovijesna Gradina*. Gradina je označeno u kartografskom prikazu Plana list 3b. *uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina: zaštita prirode i posebne mjere zaštite.*

### 3 PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

Područje obuhvata Plana čini dio planiranog građevinskog područja *ugostiteljsko-turističke namjene (T2)* - "Milovci-Grabovača" i zone *uređene plaže (R)* van naselja, utvrđene Prostornim planom uređenja Općine Starigrad ("Službeni glasnik Zadarske Županije" br. 16/06 i izmjene i dopune istog br.14/11). Područje u obuhvatu Plana namijenjeno je prvenstveno za smještaj i boravak gostiju, smjer agroturizam. Unutar ove zone planirani su razni prateći i pomoćni sadržaji u funkciji osnovne namjene, i to: agroturistički, rekreacijski, gospodarski, ugostiteljski, sanitarni i uslužni sadržaji. Prateći i pomoćni sadržaji mogu se planirati u zasebnim, namjenskim građevinama, ili se može smjestiti više različitih sadržaja u jednu ili više povezanih zgrada.



Slika 4: Izvadak iz PPUO Starigrad ("Službeni glasnik Općine Starigrad" br. 16/06 i 14/11)

### 3.1. OSNOVNA NAMJENA PROSTORA

Osnovna namjena područja u obuhvatu Plana, utvrđena PPUO-om Starigrad, je zona ugostiteljsko-turističke namjene - *turističko naselja* (T2) i zona sportsko rekreacijske namjene - *kupalište: uređena plaža* (R). PPUO-om zona ugostiteljsko-turističke namjene utvrđena je kao izdvojeno građevinsko područje ugostiteljsko-turističke namjene van naselja u kojem se mogu planirati sadržaji za smještaj i boravak gostiju. Pored boravka i smještaja gostiju kao osnovne djelatnost unutar ove zone, mogu se planirati i sadržaji sljedeće namjene:

- § *ugostiteljstvo*: građevine, natkriveni i nenatkriveni prostori i površine za posluživanje i konzumaciju jela i pića (restorani, barovi i drugo),
- § *građevine u funkciji agroturističke ponude*: podrumi (vino i maslinovo ulje), kušaonica, proizvodnja maslinovog ulja i vina, prodavaonica agroturističkih proizvoda i sl.
- § *sport i rekreacija*: privez rekreacijskih plovila, igrališta i borilišta, natkriveni i nenatkriveni bazeni, pješačke i biciklističke staze, penjalšta, manja skladišta i ostave za sportsku i rekreacijsku opremu, itd.
- § *zabavne građevine*: igraonice, zabavni sadržaji, polivalentne građevine i drugo
- § *građevine za upravljanje zonom*: recepcija, alatnica, uredi i sl.
- § *zaštitne zelene i parkovno uređene površine*,
- § *uslužne djelatnosti u sklopu osnovne građevine*: frizerski salon, pediker, zdravstvene usluge i dr.
- § *trgovi i druge javne i prometne površine, infrastrukturne površine i koridori i dr.*

Uz gore navedene građevine i na uređenim površinama mogu se planirati *građevine i uređivati površine* poput:

- § nadstrešnice i trjemovi, i druge konstrukcije za zaštitu od sunca
- § potporni zidovi,
- § sanitarni čvorovi.
- § alatnice i skloništa od nevremena,
- § infrastrukturne građevine i uređaji,
- § obavijesne ploče, reklamni panoi, putokazi i sl
- § nenatkrivene površine za sport i rekreaciju,
- § prostori za manipulaciju i smještaj vozila,
- § rasvjeta,
- § urbana oprema (koševi za otpatke, klupe, i sl.)
- § druge građevine koje su potrebne za funkcioniranje građevine osnovne namjene ili planiranu aktivnost.

Tablica koja slijedi prikazuje osnovne zone u obuhvatu UPU-a:

Namjena površina	postojeće (m <sup>2</sup> )	planirano (m <sup>2</sup> )	ukupno (m <sup>2</sup> )	%
Ugostiteljsko-turistička namjena - <i>smještaj i boravak gostiju u samostojećim smještajnim jedinicama</i> (T2a)	665	6075	6740	10,4
Ugostiteljsko-turistička namjena - <i>hotelski smještaj</i> (T2b)	0	9425	9425	14,5
Ugostiteljsko-turistička namjena - <i>(auto) kamp</i> (T2c)	0	10600	10600	16,3



**UPU (DIO) UGOSTITELJSKO-TURISTIČKE ZONE "MILOVCI - GRABOVAČA"**  
**OBVEZNI PRILOZI PLANA**

Namjena površina	postojeće (m <sup>2</sup> )	planirano (m <sup>2</sup> )	ukupno (m <sup>2</sup> )	%
Ugostiteljsko-turistička namjena - agroturizam 1 (T2d)	0	640	640	1,0
Ugostiteljsko-turistička namjena - agroturizam 2 (T2e)	0	1760	1760	2,7
Javna i društvena namjena – vjerski sadržaj (kapelica) (T2f)	190	0	190	0,3
Kultivirani krajobraz - maslinici i vinogradi (T2g)	18045	0	18045	27,8
Sportsko-rekreacijska namjena - igralište (T2h)	900	0	900	1,4
Prirodni krajolik (T2i)	7310	0	7310	11,3
Infrastrukturne površine - trafostanica (TS)	0	120	120	0,2
Ostale infrastrukturne površine (prometne i parkirališne površine, pješačke površine)	2425	6845	9270	14,3
<b>Ukupna površina</b>	<b>29535</b>	<b>35465</b>	<b>65000</b>	<b>100,0</b>

Namjena površina	postojeće (m <sup>2</sup> )	planirano (m <sup>2</sup> )	ukupno (m <sup>2</sup> )	%	
Sportsko-rekreacijska namjena - kupalište (R)	uređena plaža	2465	0	2465	7,2
	morska površina	30700	0	30700	89,2
Zona priveza (Pr)	1250	0	1250	3,6	
<b>Ukupna površina</b>	<b>34415</b>	<b>0</b>	<b>34415</b>	<b>100,00</b>	

Namjena površina prikazana je kartografskim prikazom Plana, list 1. korištenje i namjena površina.

