

**URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA  
DIJELA UGOSTITELJSKO-TURISTIČKE  
ZONE "POD BUCIĆA PODI"**

Općina Starigrad

**SAŽETAK ZA JAVNOST**  
**PRIJEDLOG PLANA ZA JAVNU RASPRAVU**  
prosinac 2019.

<b>Nositelj izrade:</b>	Općina Starigrad
<b>Izrađivač:</b>	<b>BLOCK-PROJEKT d.o.o., Zadar</b>
<b>Direktor :</b>	Željko Predovan dipl.ing.arh.
<b>Odgovorni voditelj :</b>	Željko Predovan dipl.ing.arh.
<b>Stručni tim :</b>	Stephen Tony Brčić dipl.ing.upp.. Ivan Sutlović dipl.ing.el. Jure Grbić, dipl.ing.građ. Zlatko Adorić, građ.teh



## 0. PREDGOVOR

Izrada *Urbanističkog plana uređenja dijela ugostiteljsko-turističke zone "Pod Bucića-Podi"* pokrenuta je temeljem **Odluke o izradi urbanističkog plana uređenja dijela ugostiteljsko-turističke zone "Pod Bucića-Podi"** (*"Službeni glasnik Zadarske županije" br.17/18*).

Pristupilo se izradi UPU-a iz razloga koji slijede:

- (a) PPUO Starigrad utvrđuje obvezu izrade UPU-a za ugostiteljsko-turističku zonu „Pod Bucića Podi“.
- (b) UPU-om će se odrediti detaljni uvjeti za prostorni i funkcionalni razvoj zone i osnove oblikovanja užih prostornih cjelina u svrhu privođenja prostora planiranoj namjeni.

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

Plan je dovršen za javnu raspravu tijekom prosinca 2019. godine. Zainteresirane osobe mogu upisati primjedbe i prijedloge u knjigu primjedbi koja je izložena uz prijedlog Plana ili mogu dostaviti pisane predstavke Općini Starigrad za trajanje javne rasprave.

---

Željko Predovan dipl.ing.arh.  
Odgovorni voditelj



# I. OBRAZLOŽENJE

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

Područje obuhvata *Urbanističkog plana uređenja dijela ugostiteljsko-turističke zone "Pod Bucića-Podi"* u Selinama (u daljnjem tekstu **UPU** ili **Plan**) pripada naselju Seline. Seline se nalazi u zaštićenom obalnom području mora (ZOP) i unutar Parka prirode "Velebit".

Područje obuhvata Plana nalazi se u obalnom pojasu naselja Seline, nekih 5.500 m (zračne linije) jugoistočno od samog središta naselja Starigrada. Obuhvat UPU-a odnosi se na dio planirane *ugostiteljsko-turističke zone Pod Bucić-Podi* (24,6 ha ili 57% od ukupnih 43 ha).

Zapadna granica obuhvata nalazi se uz ostatak planirane *ugostiteljsko-turističke zone Pod Bucić-Podi*. Sjeverna granica obuhvata obrubljena je državnom cestom DC-8, koja svojom sjevernom stranom tangira građevinsko područje naselja Seline. Istočna granica obuhvata prislanja se također na državnu cestu DC-8 i zonu uređene morske plaže (R). Južna granica obuhvata omeđena je morskom obalom.

### 1.1.1 Osnovni podaci o stanju u prostoru

Područje obuhvata Plana čini dio planiranog izdvojenog građevinskog područja *ugostiteljsko-turističke namjene (T1, T2, T3)* van naselja s *privezištem (Pr)* i zonu *uređene morske plaže (R)* van naselja, utvrđeno **Prostornim planom uređenja Općine Starigrad** ("Službeni glasnik Zadarske Županije" br. 16/06 i izmjene i dopune istog br.14/11, 20/16 i 18/18). Obuhvat ovog UPU-a određen je **Odlukom o izradi urbanističkog plana uređenja dijela ugostiteljsko-turističke zone "Pod Bucića-Podi"** ("Službeni glasnik Zadarske županije" broj 17/18).

Područje u obuhvatu Plana je neizgrađeno i neuređeno i pretežito ogoljeno s manjim neznatnim šumskim sastojinama. Ipak, veći dio područja prekriveno je makijom u ranim stadijima razvoja, što je posljedica napuštanja tradicionalnog načina življenja – gotovo potpuni nestanak stočarstva.

Područje u obuhvatu Plana je ravno s najvišom točkom od oko 18m n.m.v., a koja se nalazi u središnjem dijelu obuhvata neposredno uz državnu cestu.

Morska obala je pretežito zemljana i kamenita s manjim stjenovitim dijelovima. More je plitko s najvišom dubinama do 5 m uz vanjsku granicu obuhvata Plana.

Područje obuhvata ima neposredan pristup na državnu cestu DC-8, i premreženo je neasfaltiranim putovima i stazama.



Slika 1: područje obuhvata (izvor: "Geoportal" Državna geodetska uprava, 21. svibnja 2019. godine)

### 1.1.2 Obveze iz planova šireg područja (obuhvat, broj korisnika i smještajnih jedinica, gustoća smještaja i izgrađenosti)

Za predmetno područje od važećih planova na snazi je Prostorni plan uređenja Općine Starigrad (u daljnjem tekstu: PPUO), objavljen u "Službenom glasniku Zadarske županije" br. 16/06, te izmjene i dopune istog ("Službeni glasnik Zadarske županije" br. 14/11, 20/16 i 18/18). PPUO Starigrad utvrdio je obvezu izrade i granicu obuhvata UPU-a i obuhvaća zonu *ugostiteljsko-turističke namjene* – hotel (T1), turističko naselje (T2), kamp (T3), te zonu *uređene morske plaže* (R) i *privežišta u zoni ugostiteljsko-turističke namjene* (Pr). Odlukom o izradi urbanističkog plana uređenja dijela ugostiteljsko-turističke zone "Pod Bucića-Podi" ("Službeni glasnik Zadarske županije" broj 17/18) obuhvaćeno je uže područje od PPUO-om utvrđenog, i iznosi 35 ha (prema članku 89. Zakona o prostornom uređenju). Odlukom o Izradi UPU-a izostavljen je zapadni dio zone *ugostiteljsko-turističke namjene* (T1, T2, T3) i zone *sportsko-rekreacijske namjene* (R1 i R2), ukupne površine 33 ha. Navedene površine obuhvaćaju i morsku površinu.

Temeljni razlozi za izradu UPU-a slijede:

- obveza izrade UPU-a proizlazi iz PPUO Starigrad
- UPU će odrediti detaljne uvjete za prostorni i funkcionalni razvoj zone i osnove oblikovanja užih prostornih cjelina u svrhu privođenja prostora planiranoj namjeni
- UPU će postaviti uvjete za funkcionalni i ekološki prihvatljiv razvoj u obuhvatu zone kako bi se utjecaj na okoliš i prirodu održao na najmanju moguću razinu.

**Zona ugostiteljsko-turističke namjene** – hotel (T1), turističko naselje (T2), kamp (T3) prikazana je u kartografskom prikazu PPUO-a (list 1 korištenje i namjena površina). PPUO-om ova je zona utvrđena kao izdvojeno građevinsko područje ugostiteljsko-turističke namjene van naselja u kojem se mogu planirati građevine za smještaj i boravak gostiju, te prateći sadržaji

ugostiteljske-turističke namjene i sadržaji za sport, zabavu i rekreaciju, te komunalne i infrastrukturne građevine, a sve u funkciji osnovnog sadržaja zone. Unutar zone ugostiteljsko-turističke namjene nije dozvoljena izgradnja stambenih jedinica.

PPUO-om utvrđeni su osnovni kapaciteti ove zone, i to:

Naziv zone	vrsta	površina (ha)	kapacitet (broj kreveta)	gustoća (br. kreveta po ha.)
<i>Pod Bucića-Podi</i>	hotel (T1), turističko-naselja (T2), kamp (T3)	43,0	2.500	58

Odlukom o izradi UPU-a za dio zone utvrđeni su osnovni kapaciteti za ovo područje, i to:

Naziv zone	vrsta	površina (ha)	kapacitet (broj kreveta)	gustoća (br. kreveta po ha.)
<i>Pod Bucića-Podi</i>	hotel (T1), turističko-naselja (T2), kamp (T3)	24,6	1.425	58

PPUO-om utvrđeni su opći uvjeti izgradnje i uređenja zone ugostiteljsko-turističke namjene i mogu se planirati:

- hoteli
- hotelska naselja
- turistička naselja
- (auto) kampovi

**Zona sportsko-rekreacijske namjene – uređena morska plaža (R)** prikazana je u kartografskom prikazu PPUO-a (**list 1 korištenje i namjena površina**). PPUO-om ova je zona utvrđena kao uređena morska plaža uz izdvojeno građevinsko područje ugostiteljsko-turističke namjene van naselja u kojem se mogu planirati građevine i urediti površine u funkciji kupališne rekreacije.

PPUO-om utvrđena površina zone je:

namjena	površina (ha)
uređena morska plaža (R)	15,3

Odlukom o izradi UPU-a za dio zone utvrđena površina zone je:

namjena	površina (ha)
uređena morska plaža (R)	7,7

**Privezište u zoni ugostiteljsko-turističke namjene (Pr)** prikazana je u kartografskom prikazu PPUO-a (**list 1 korištenje i namjena površina**). PPUO-om ova je zona utvrđena kao privezište u funkciji zone ugostiteljsko-turističke namjene van naselja u kojem se mogu planirati građevine za privez plovila te prateći sadržaji u funkciji privezišta: uslužni i ugostiteljsko-turistički sadržaji, komunalne i infrastrukturne građevine i slično.

PPUO-om utvrđeni su osnovni kapaciteti za ovu zonu, i to:

Namjena	površina (ha)	kapacitet (broj plovila)
Privezište u funkciji ugostiteljsko-turističke namijene (Pr)	2,1	150

Kapaciteti iz prethodne tablice primjenjuju se na ovaj UPU u cijelosti.

Ovim UPU-om primjenjuju se i ostali uvjeti iz PPUO-a a koji se odnose na infrastrukturnu mrežu i zaštitu prirode i okoliša.

## 2 PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

### 2.1. PROGRAM GRADNJE I UREĐENJA PROSTORA

Građevne čestice će se formirati temeljem utvrđenih prostornih cjelina iz ovog Plana (prikazane u kartografskom prikazu Plana: **list 4. način i uvjeti gradnje** – "oznaka i granica obuhvata prostorne cjeline"). Odstupanja građevne čestice od utvrđenih prostornih cjelina mogu se prihvatiti radi usklađenja građevne čestice s konačno definiranom javnom površinom ili zbog usklađenja s vlasništvom. Odstupanje građevne čestice od planirane prostorne cjeline može iznositi do  $\pm 20\%$ . Prostorna cjelina uređene morske plaže (br. **XIV.**) može se urediti u jedinstvenom zahvatu ili se može urediti etapno, i to proporcionalno u odnosu na uređenje ugostiteljsko-turističkih cjelina.

PPU-om Općine Starigrad planirana zona ugostiteljsko-turističke namjene nalazi se uz državnu cestu DC-8, na koju će se neposredno povezati putem središnjeg priključka. Središnji priključak omogućit će i pristup ostatku zone ugostiteljsko-turističke namjene koja sada nije predmet ovog Plana. Planirano je i pomoćno priključenje u blizini privezišta (Pr) radi dovoza i odvoza plovila.

Uz osnovnu prometnu mrežu planirana je i mreža pješačko-kolnih i pješačkih površina koje povezuju različite prostorne cjeline unutar zone.

Planirana je izgradnja privezišta u funkciji ugostiteljsko-turističke namjene (Pr) s najviše 150 veza za manja plovila (6 x 2,5 m). U privezištu se mogu vezivati i veća plovila, te manja rekreacijska plovila u funkciji rekreacije.

Prateći sadržaji ugostiteljsko-turističke namjene bit će smješteni u svakoj prostornoj cjelini.

Obalni pojas mora treba urediti za potrebe kupališne rekreacije. U ovom dijelu mogu se planirati staze, parkovi, površine za sunčanje, ugraditi sanitarna i rekreacijska oprema za potrebe kupaca.