

DOMOVI ZA STARIJE I NEMOĆNE I ZDRAVSTVENU REHABILITACIJU (ZONA N1 UGLJAN)



**DOMOVI ZA STARIJE I NEMOĆNE
I ZDRAVSTVENU REHABILITACIJU
(ZONA N1 UGLJAN)**



UVOD

Smještena u predivnom krajoliku na jugozapadnoj obali mjesta Ugljan na otoku Ugljanu zona N1 postiže sve elemente potrebne za odmor i relaksaciju.

Novim prostornim planom zona N1 je definirana kao zona namijenjena za smještaj starijih i nemoćnih osoba, te zdravstvenu rehabilitaciju. U neposrednoj je blizini već postojeće bolnice, naslonjena na nju sa zapadne strane, ali i dovoljno udaljena od smještajnih zgrada iste (cca. 300 m).

Trenutno je zona i njeno okruženje gusta makija, prošarana stablima hrasta cmike. Položena je na blagu padinu i okrenuta prema srednjem kanalu i Dugom otoku tj. prema zalazu sunca.

Zona je podijeljena u tri dijela i to na način da je dio udaljen od obale 100 m i više zona namijenjena izgradnji budućih smještajnih kapaciteta, pojas od obale do 100 m je namijenjen uređenju zelenih površina i obalni pojas namijenjen uređenju kupališta i buduće komunalne lučice.

Smještajni kapaciteti su predviđeni na površini od 1,7 ha, a ostatak zone na površini od 0,8 ha plus komunalna lučica.

Prometna povezanost zone je vrlo dobra jer iz Zadra do otoka Ugljana (luka Preko) voze trajekti svakih sat vremena, u blizini Zadra je i međunarodni aerodrom koji je povezan s više europskih destinacija, tako da se primjerice iz Londona u Zadar stiže za 4-5 sati. Također se u Zadar brzo stiže i kopnenim putem tj. autocestom, primjerice iz Zagreba za 2-3 sata. Iz trajektnog pristaništa Preko na otoku Ugljanu se do zone N1 stiže autom za 10-15 minuta, a također postoji i redovita autobusna linija usklađena s voznim redom trajekata.

Nadmorska visina građevinskog dijela zone je 7 do 10 m. Pogodna je uz ostalo i za izgradnju bazena s morskom vodom jer udaljenost od obale i nadmorska visina to omogućuju.

Zona N1 je idealno smještena u odnosu na vjetrove koji pušu u ovim krajevima, tako da nema ni jake bure ni jakog juga, a ljetni vjetrovi poput maestrala pušu u smjeru zone i hlade je.

Sam reljef je pogodan za nezahtjevne šetnje, vožnju biciklom, plivanje u čistom moru...

2.3.4.a UVJETI ZA IZGRADNJU I UREĐENJE ZONE POSEBNE NAMJENE (N1) IZVAN GP NASELJA - PROŠIRENJE

Članak 81a.

Planom je određena zona za proširenje zone posebne namjene (N1) izvan GP naselja. Površina planiranog proširenja zone iznosi 2,4 ha, ili oko 18% postojeće (izgrađene) zone.

Unutar ove zone mogu se planirati sadržaji kompatibilni sa specijalnom bolnicom iz članka 80. ovih odredaba, što uključuje građevine za smještaj i boravak starijih i nemoćnih osoba, uslužne djelatnosti, te građevine za pružanje njegu, liječenje i terapijske usluge. Uz navedene građevine mogu se planirati i građevine za pružanje ugostiteljskih, trgovačkih, rekreacijskih i zabavnih usluga u funkciji ove zone

Planirani sadržaji iz prethodnog stavka moraju činiti funkcionalnu cjelinu.

Ova zona se može razvijati samostalno, ili ju je moguće pripojiti bolnici, u kojem slučaju će funkcionirati kao dopuna osnovne djelatnosti bolnice

Članak 81b.

Utvrđuje se obveza izrade urbanističkog plana uređenja (UPU) za cijelu zonu iz prethodnog članka.

Za ovu zonu mora se osigurati:

- neovisna, kontinuirana, kvalitetna i dostatna vodoopskrba,
- neovisna, kontinuirana, kvalitetna i dostatna opskrba električnom energijom,
- odvodnja i pročišćavanje otpadnih voda. Do izgradnje javnog sustava odvodnje koristi će se uređaj za pročišćavanje otpadnih voda, a prema uvjetima nadležnog tijela i posebnim propisima,
- interna prometna mreža unutar zone sa zajedničkim priključkom na prometnu površinu bez mogućnosti direktnog priključivanja pojedinih jedinica na istu, pri čemu se postojeća mreža poljskih puteva ne smije mijenjati, a korekcije profila moguće su samo iz prometnih razloga.

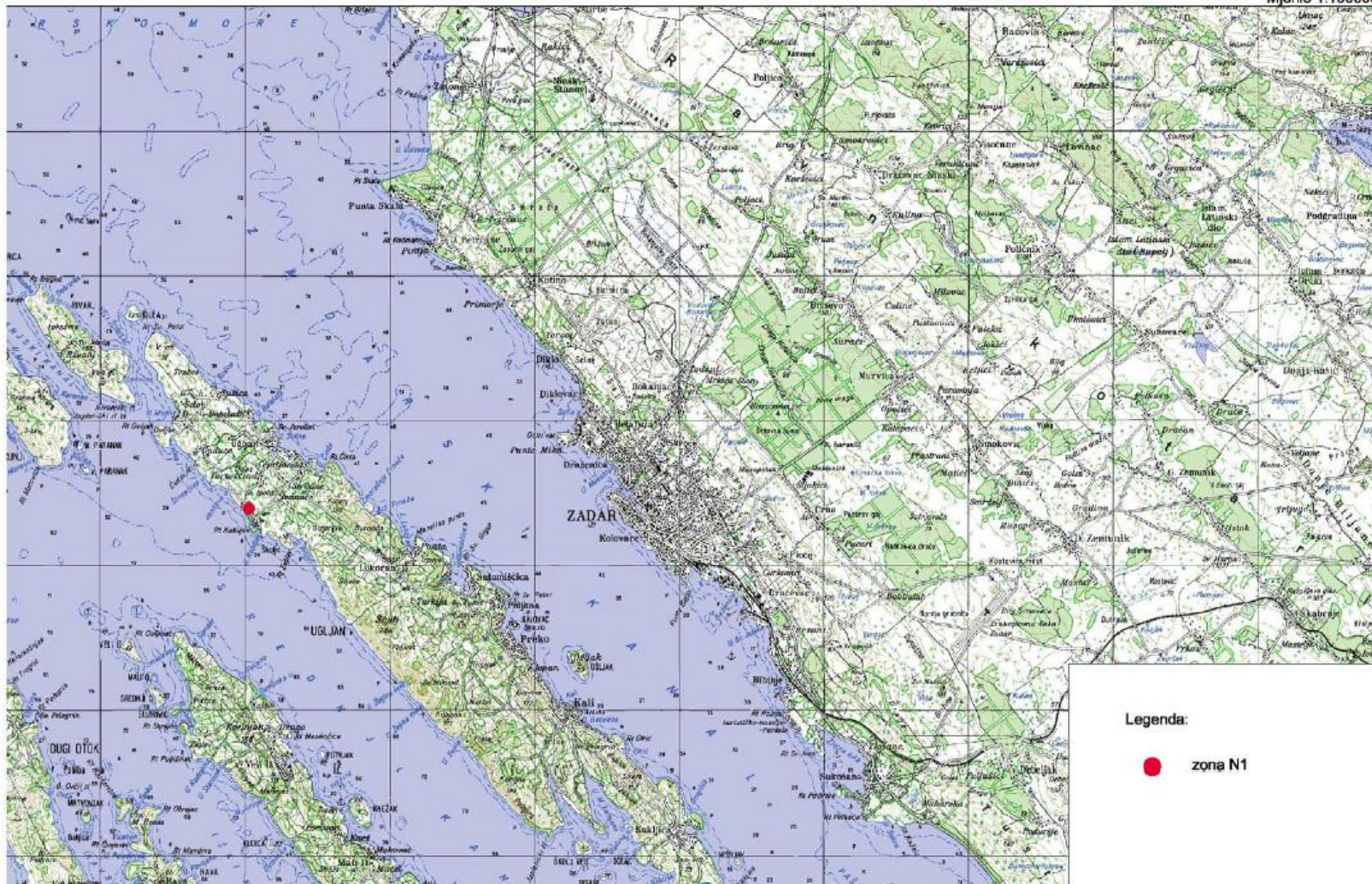
Članak 81c

Dodatni uvjeti za izradu detaljnije planske dokumentacije:

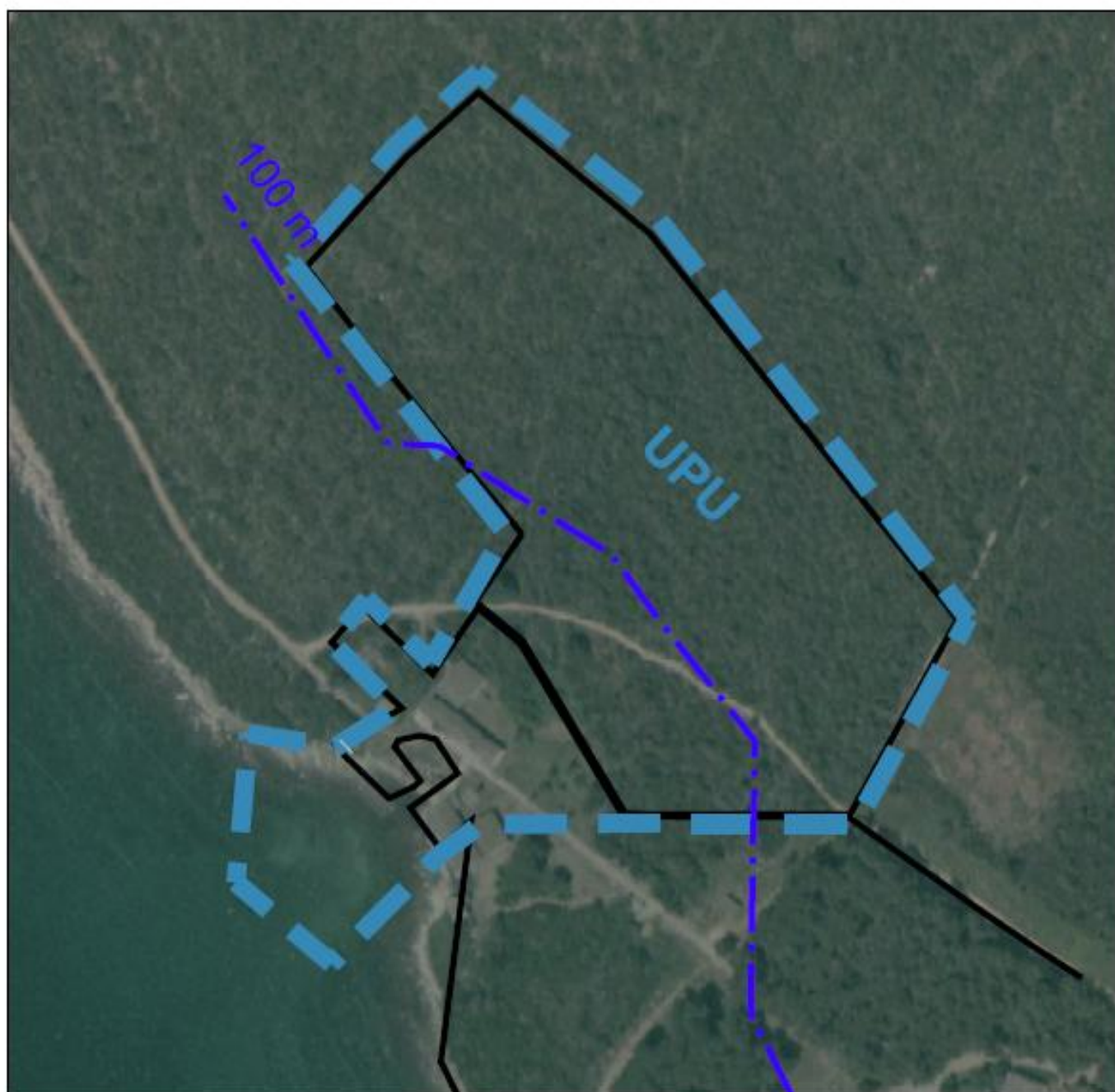
- do 40% građevina mogu imati najviše tri nadzemne etaže, a ostale građevine mogu imati najviše dvije nadzemne etaže i suteran kada se koristi za smještaj vozila u mirovanju. Sve građevine mogu imati podzemne etaže.
- visina građevine od tri nadzemne etaže može iznositi najviše 12,0 m, a od dvije etaže najviše 8,0 m;
- koeficijent izgrađenosti k_{ig} može iznositi najviše 0,3;
- koeficijent iskorištenosti k_{is} nadzemnih etaža može iznositi najviše 0,8;
- unutar zone potrebno je osigurati 1 PM na dvije smještajne jedinice;
- građevine treba smjestiti i povezati tako da je svim građevinama osigurana pristupačnost osobama s poteškoćama u pokretljivost;
- smještajne građevine i građevine za pružanje njegu, liječenje i terapijske usluge mogu se planirati samo izvan pojasa od najmanje 100 m od obalne crte,
- najmanje 40% građevne čestice mora se urediti kao parkovna površina ili kao zaštitne zelene površine koristeći prvenstveno autohtono raslinje,
- uz obalni pojas se može planirati uređena i/ili prirodna plaža;
- potrebno je respektirati postojeće poljske putove i mocire kao naslijeđe pučkog graditeljstva, dopuštene su samo manje korekcije radi odvijanja prometa."

SMJEŠTAJ ZONE N1

Mjerilo 1:100000



**DOMOVI ZA STARIJE I NEMOĆNE
I ZDRAVSTVENA REHABILITACIJA
(ZONA N1 UGLJAN)**



DOMOVI ZA STARIJE I NEMOĆNE I ZDRAVSTVENA REHABILITACIJA (ZONA N1 UGLJAN)

