

Naručitelj: Grad Obrovac

Izrađivač: KONUS d.o.o. Dobropoljana

URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA stambene zone u Kruševu — UPU 22

SAŽETAK ZA JAVNOST

Zadar, rujan 2018.

ZADARSKA ŽUPANIJA

GRAD OBROVAC

Naziv prostornog plana:

**URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA
stambene zone u Kruševu — UPU 22**

PRIJEDLOG PLANA

SAŽETAK ZA JAVNOST

Odluka o izradi prostornog plana
(službeno glasilo):
Službeni glasnik Grada Obrovca 01/17

Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana
(službeno glasilo):

Javna rasprava (datum objave):
Ponovna javna rasprava (datum objave):

Javni uvid održan: Ponovni javni uvid održan:
od: od:
do: do:

Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:

Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave:

Gordana Renić, dipl. oec.
(ime, prezime i potpis)

Suglasnost na plan prema članku 108. Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine" br.153/13.)
broj suglasnosti klasa: datum:

Pravna osoba/tijelo koje je izradilo plan:

KONUS d.o.o. Dobropoljana

Pečat pravne osobe/tijela koje je izradilo plan:

Odgovorna osoba:

Vice Tadić, dipl.ing.građ.
(ime, prezime i potpis)

Voditelj plana:

Mario Svaguša, dipl. ing. arh.

Stručni tim u izradi plana:

Mario Svaguša, dipl.ing.arh.
Vice Tadić, dipl.ing.građ..
Ivana Grbić, mag.ing. aedif.

Božidar Škara, dipl.ing.el.
Marko Ročak, mag.ing.el.
Petra Tadić MBA

Pečat predstavničkog tijela:

Predsjednik predstavničkog tijela:

(ime, prezime i potpis)

Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom
ovjerava:

Pečat nadležnog tijela:

(ime, prezime i potpis)

Uvod

Temeljem Odluke o izradi („Službeni glasnik Grada Obrovac“, br.01/17), utvrđena je obveza izrade Urbanističkog plana uređenja stambene zone u Kruševu — UPU 22, čija je izrada započela po dostavi potrebne dokumentacije izrađivaču Plana, uključivo i izradu i dostavu geodetsko- katastarske podloge za područje obuhvata u digitalnom vektorskom obliku.

Izrađivač je pristupio pripremnim radovima i izradi koncepcije na kojoj se temelji Urbanističkog plana uređenja stambene zone u naselju Kruševo, a koji su uključivali i analizu postavki iz PPU Grada Obrovac za područje obuhvata Plana.

Nakon pribavljanja i usuglašavanja traženih podataka od tijela državne uprave i pravnih osoba s javnim ovlastima, te pribavljanja potrebnih kartografskih podloga za izradu UPU-a, stručni tim je izradio elaborat Nacrta prijedloga Urbanističkog plana uređenja proizvodne – pretežito industrijske zone I1 u naselju Kruševo.

Prijedlog Urbanističkog plana uređenja stambene zone u Kruševu — UPU 22 za javnu raspravu utvrdio je gradonačelnik Grada Obrovac.

Za vrijeme trajanja javne rasprave, na javnom uvidu u zgradi Grada Obrovac izložen je Prijedlog Urbanističkog plana uređenja stambene zone u Kruševu — UPU 22, za javnu raspravu koji sadrži tekstualni i grafički dio plana te sažetak za javnost.

Građani i udruge sudjeluju u javnoj raspravi na način da:

- imaju pravo pristupa na javni uvid o Prijedlogu UPU-a,
- postavljaju pitanja tijekom javnog izlaganja o predloženim rješenjima,
- mogu upisati prijedloge i primjedbe u knjigu primjedbi koja se nalazi kod portira,
- daju prijedloge i primjedbe u zapisnik tijekom javnog izlaganja,
- upućuju pisana očitovanja, prijedloge, mišljenja i primjedbe do dana isteka javnog uvida

Prije upućivanja UPU-a gradskom vijeću na donošenje, nositelj izrade dostavit će svim sudionicima u javnoj raspravi pisanu obavijest s obrazloženjem o razlozima neprihvatanja odnosno djelomičnog prihvatanja njihovih očitovanja.

Urbanističkog plana uređenja stambene zone u Kruševu — UPU 22 izrađuju se u skladu s odredbama Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine" br. 153/13) i Pravilnikom o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova ("Narodne novine" br. 106/98, 39/04, 45/04 - ispravak i 163/04).

U sklopu javne rasprave, na javnom uvidu je prijedlog Izmjena i dopuna slijedećeg sadržaja:

- I. TEKSTUALNI DIO - ODREDBE ZA PROVOĐENJE
- II. GRAFIČKI DIO - KARTOGRAFSKI PRIKAZI

0. OBUHVAT PLANA

1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA

2. PROMETNA ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA

2-A. PROMETNA ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA

MREŽA – Prometna infrastruktura

2-B. PROMETNA ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA

MREŽA – Energetski sustav i telekomunikacije

2-C. PROMETNA ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA

MREŽA – Vodnogospodarski sustav

3. UVJETI KORIŠTENJA UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA

4. NAČIN I UVJETI GRADNJE

III. OBVEZNI PRILOZI - OBRAZLOŽENJE PLANA I SAŽETAK ZA JAVNOST.

Važeći dokument prostornog uređenja šireg područja s kojim je ovaj Urbanistički plan uređenja usklađen je Prostorni plan uređenja Grada Obrovca ("Službeni glasnik Grada Obrovca", br. 1/09, 2/09-isp.gr., 4/10-isp.gr., 6/10-isp.gr.), te Prijedlogom Plana i Prostorni plan Zadarske županije županije (Službeni glasnik Zadarske županije, br. 02/01, 06/04, 02/05, 17/06, 03/10, 15/14, 14/15).

Nakon prihvaćanja primjedbi s javne rasprave od strane Grada Obrovca u svezi prenamjene površina iz M1 u IS2 i Z1, povećanja minimalne čestice te mogućnosti gradnje isključivo samostojećih objekata, te objave Izvješća o javnoj raspravi raspisana je ponovna javna rasprava u skladu s Zakonom.

OSNOVNI PODACI O STANJU U PROSTORU

Prostornim planom uređenja Grada Obrovac na prostoru obuhvaćenim ovim urbanističkim planom predviđena je izgradnja stambene zone.

Osnovna polazišta za Urbanistički plan uređenja stambene zone u Kruševu — UPU 22 su sljedeći prostorni planovi i dokumenti prostornog uređenja:

- Prostorni plan Zadarske županije,
- Prostornom planu uređenja Grada Obrovca.

Područje obuhvata definirano je Prostornim planom uređenja Grada Obrovac, smješteno u okviru izdvojenog građevinskog područja naselja sjeverozapadno od državne ceste D 27 - Gračac (D1) – Obrovac – Benkovac – Stankovci – D8. Prostor obuhvaćen ovim Planom površine cca 4,28 ha i nepravilnog je oblika.

Unutar obuhvata urbanističkog plana uređenja planira se izgradnja stambene namjene te zgrada stambeno-poslovne i poslovne namjene i uređenje javnih zelenih površina, te gradnja infrastrukturnih građevina i uređaja.

Glavne prostorne pogodnosti zone su:

- značajne neizgrađene površine terena Prostornim planom uređenja Grada Obrovca utvrđene kao građevinsko područje,
- blizina grada Obrovca,
- dostupnost raskrižju državne ceste D 27
- blizina i povezanost sa autocestom A1

Mogući prostorni nedostaci zone su:

- izdvojenost od naselja,
- neopremljenost prometnom i ostalom komunalnom infrastrukturom,
- moguća ograničenja zbog konfiguracije terena.

OBVEZE IZ PLANOVA ŠIREG PODRUČJA

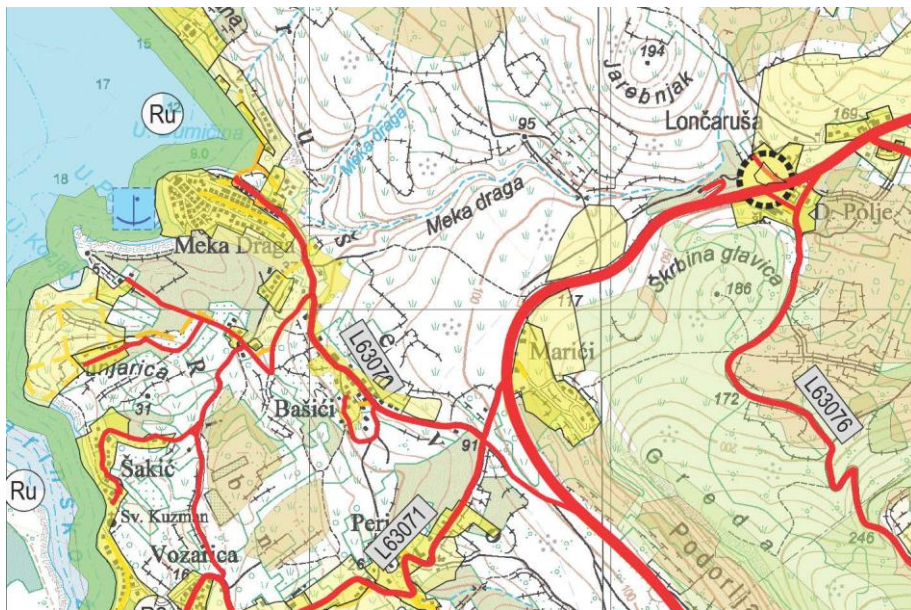
Prostornim planom uređenja Grada Obrovac na prostoru obuhvaćeno ovim planom predviđena je izgradnja stambene zone, površine cca 4,28 ha.

Prostor obuhvaćen ovim planom je neizgrađen osim jedne čestice na kojem je izdano rješenje o izvednom stanju.

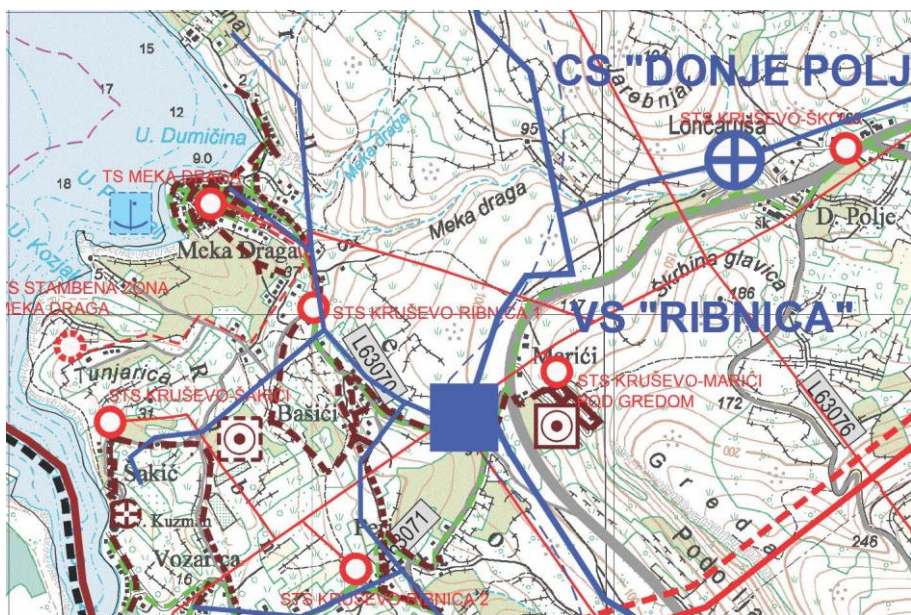
Većina terena pokrivena je lokalnim biljem, a u naravi je to krš.

Prostornim planom uređenja Grada Obrovac na prostoru obuhvaćeno ovim planom predviđena je izgradnja stambene zone, površine cca 4,28 ha.

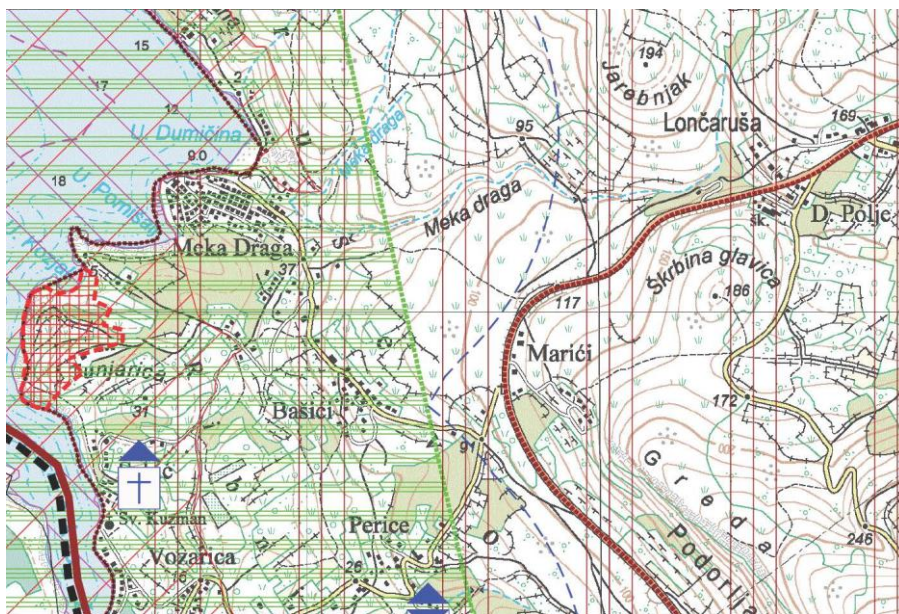
Obuhvat UPU 22 nalazi se unutar vodonosne zone.



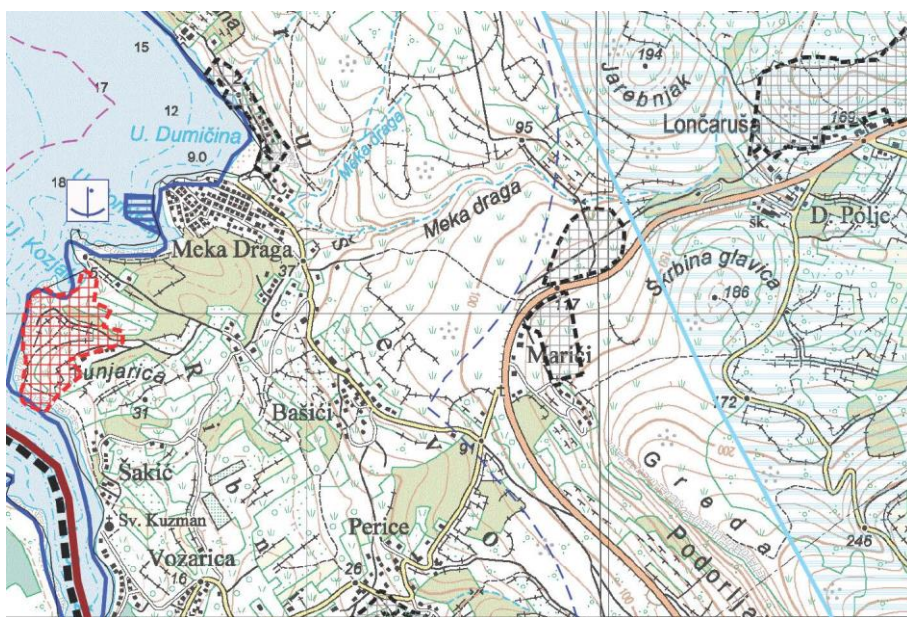
PPUG - KARTA 1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA



PPUG - KARTA 2. INFRASTRUKTURNI SUSTAVI



PPUG - KARTA 3.UVJETI ZA KORIŠTENJE, UREĐENJEI ZAŠTITU PROSTORA



PPUG - KARTA 3.UVJETI ZA KORIŠTENJE, UREĐENJEI ZAŠTITU PROSTORA

PROGRAM GRADNJE I UREĐENJA PROSTORA

Ovaj Plan, u odabiru programa gradnje i uređenja prostora, uzima u razmatranje i šire područje izvan granica obuhvata te se u tom smislu determiniraju pojedine zone izgradnje koje omogućuju kvalitetno povezivanje predmetnog prostora.

Osnovna namjena zone je mješovita (M).

U okviru osnovne namjene moguća je izgradnja građevina stambene namjene. Uz zgrade stambene namjene moguće je i predviđena izgradnja stambenih objekata s poslovnim sadržajima (stambeno-poslovne zgrade, ugostiteljski i trgovački sadržaji) te uređenje zaštitnih zelenih i zelenih parkovnih površina, te gradnja infrastrukturnih građevina i uređaja.

Unutar novoplaniranih cestovnih koridora planira se kompletna prometna i komunalna infrastruktura.

Prostor obuhvata Plana je prometnom mrežom podijeljen na nekoliko građevnih cjelina iz kojih će se formirati građevne čestice u skladu s Odredbama ovog Plana, pod uvjetom da se time ne remeti mreža prometne i ostale komunalne infrastrukture.

U slučaju potrebe, mogu se projektirati i dodatne prometnice koje će se definirati na temelju tipičnih profila prometnica i izvesti prema uvjetima iz ovog Plana.

Manja odstupanja u izvedbi prometne i komunalne infrastrukture moguća su temeljem projektne dokumentacije koja će poštovati osnovne trase utvrđene u UPU i stvarno stanje na terenu.

NAMJENA PROSTORA

Unutar obuhvata Plana određena je osnovna namjena u skladu s PPUG Obrovca i to mješovita (M).

Unutar obuhvata zone određena je detaljna namjena površina:

- mješovita namjena – (M)
- površine infrastrukturnih sustava (IS1) – prometne površine
- površine infrastrukturnih sustava (IS2) – površine ostalih infrastrukturnih sustava
- javne zelene površine – javni park (Z1)
- zaštitne zelene površine (Z)

Površine mješovite namjene (M) namijenjene su gradnji zgrada stambene namjene te zgrada stambeno-poslovne i poslovne namjene.

Površine javnih zelenih površina – javni park (Z1) predstavljaju neizgrađene površine na kojima nije moguća gradnja, već je moguće isključivo javno parkovno uređivanje zelenih površina s pratećim sadržajima (šetnice, biciklističke i trim staze, dječija igrališta i sl.). Javni park uređuje se kao jedinstvena cjelina.

Na javnim zelenim površinama nije dozvoljena nikakva gradnja nadzemnih ili podzemnih građevina.

Površine zaštitnih zelenih površina (Z) predstavljaju neizgrađene površine na kojima nije moguća gradnja, već je moguće isključivo parkovno uređivanje zelenih površina.

Na javnim zelenim površinama nije dozvoljena nikakva gradnja nadzemnih ili podzemnih građevina.

Površine infrastrukturnih sustava (IS1) – prometne površine namijenjene su izgradnji nadzemnih i podzemnih infrastrukturnih građevina i uređaja (trafostanice, crpne stanice, uređaja za pročišćavanje otpadnih voda i sl.), te neizgrađeni koridor prometnica namijenjen gradnji kolnih, kolno-pješačkih i servisnih prometnica, te

parkirališta i sl..

Površine infrastrukturnih sustava (IS2) – površine ostalih infrastrukturnih sustava namijenjene su izgradnji nadzemnih i podzemnih građevina i uređaja infrastrukture (trafostanice, crpne stanice, uređaja za pročišćavanje otpadnih voda i sl.)

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

NAMJENA	POVRŠINA PROSTORNE CJELINE (m ²)	UDIO POVRŠINE U OBUHVATU %
M1	22919,42	54%
IS	9426,97	22%
Z1	9270,73	22%
Z	1019,30	2%
SVEUKUPNO:	42.636,42	100%

INFRASTRUKTURNA OPREMLJENOST

Prometna i ulična mreža

Odabrana prometna i ulična mreža prostora obuhvaćenog ovim Planom uvjetovana je stanjem postojeće mreže u zoni obuhvata i mogućnostima njenog poboljšanja. Predmetni UPU nalazi se sjeverozapadno od državne ceste D27 i spaja se na nju.

Raskrižja sa prometnicama unutar obuhvata Plana i spojevi sa državnom cestom riješena su u skladu sa Pravilnikom o uvjetima za projektiranje i izgradnju priključaka i prilaza na javnu cestu (NN 95/2014). Planirana prometna mreža prikazana je u kartografskom prikazu Plana (List 2A: Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža – prometna infrastruktura). Planirane ulice i prilazi trebaju omogućiti izravan pristup do budućih građevinskih čestica.

Komunalna infrastrukturna mreža

Vodoopskrba

Dovoljne količine vode za kvalitetno rješenje vodoopskrbe, za komunalne potrebe i gubitke, te za protupožarnu zaštitu svih planiranih prostornih sadržaja na cjelokupnom području ovog UPU-a osigurat će se priključenjem predmetnog područja na cjevovod ACC DN 200 mm koji se od spoja na magistralni cjevovod PK Otišina-Karin proteže u smjeru sjeveroistoka do PP „Donje Polje“, prolazeći kroz predmetno plansko područje (ucrtan na Planu vodoopskrbe). Vodovodna mreža mora se izgraditi u koridorima prema situaciji prikazanoj na Planu vodoopskrbe (List 2C).

Odvodnja otpadnih voda

Ovim Planom dano je rješenje mreže odvodnje otpadnih voda (List 2c Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža – Vodnogospodarski sustav). Fekalne otpadne vode će se kolektorima gravitacijom ili prepumpavanjem odvoditi do uređaja za pročišćavanje. Adekvatno pročišćene otpadne vode ispuštat će se u teren preko upojnog bunara. Predviđen je razdjelni sustav odvodnje, te nije dopušteno zajedničkim kanalima odvoditi fekalne i oborinske vode.

Oborinske vode

Oborinske vode unutar pojedinih građevinskih parcela objekata (krovne vode) i vode s prometnica smatraju se relativno čistima. Oborinske vode s prometnica će se odvoditi najkraćim putem preko upojnih bunara u teren kako je prikazano na kartografskom prikazu Plana list 2c. Vodnogospodarski sustav.

Na površinama većih parkirališnih površina (preko 10 parkirališnih mjesta), garaža, servisa, benzinskih postaja i sl., gdje je veća opasnost od izlivanja ulja i nafte, moraju se obvezatno ugraditi separatori za sakupljanje ulja i masnoća iz oborinskih voda prije njihovog ispuštanja preko upojnih bunara u okolni teren.

Bujične vode

Rubom obuhvata predmetnog Plana prolazi povremeni vodotok Meka Draga. Vodotok Meka Draga je vodotok manjeg značaja bez jasno izraženog korita i spoja sa konačnim recipijentom Novigradskim morem. Za predmetni vodotok osiguran je koridor od 15 m prema grafičkom prilogu Plana (List 3a Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina). Zaštita od štetnog djelovanja voda će se provoditi izgradnjom zaštitnih i regulacijskih vodnih građevina, odnosno tehničkim i gospodarskim održavanjem vodnog dobra i regulacijskih i zaštitnih vodnih građevina koje se provodi prema programu uređenja vodotoka i drugih voda u okviru Plana upravljanja vodama.

Elektroopskrba

Ovim Planom se osiguravaju uvjeti za priključenje svake pojedine građevine na elektroenergetsku mrežu, kao i mogućnost gradnje te korištenja alternativnih obnovljivih izvora energije.

Napajanje potrošača vršit će se iz buduće trafostanice KTS 10(20)/0,4kV snage 1x250 kVA. Približna pozicija je prikazana u nacrtanom dijelu Plana.

Planom su definirane približne trase visokonaponske (VN) mreže, srednjenaponske (SN) mreže, niskonaponske (NN) mreže i javne rasvjete, a prikazane su u grafičkom dijelu plana. Plan dopušta određeno odstupanje trase u slučaju da se ne mogu zadovoljiti pravno-imovinski ili tehnički problemi.

Planom se dozvoljava postavljanje fotonaponskih modula na krovove i pročelja zgrada pod uvjetom da se radi o proizvodnji energije koja se prvenstveno koristi za vlastite potrebe, ali ne isključuje mogućnost predaje viška proizvedene energije u mrežu prema aktualnim zakonima i pravilnicima. Također se dozvoljava postava fotonaponskih modula na teren okućnice građevne čestice, kada se isti grade kao pomoćne građevine na građevnoj čestici postojeće zgrade za potrebe te zgrade. Uvjeti i način gradnje te obračun koeficijenta izgrađenosti definirane su u uvjetima za pomoćne građevine.

Telekomunikacije i TV sustav veza

Ovim Planom se osiguravaju uvjeti za gradnju distributivne telekomunikacijske

kanalizacije (DTK) do svake novoplanirane građevine unutar zone.

DTK kanalizacija i TK kabeli se izvode podzemno u koridoru planiranih prometnica jednostrano, prema grafičkom prilogu Plana. Plan dopušta odstupanje trase u slučaju da se pojave tehnički ili pravni problemi kod realizacije.

Ovim Planom se osiguravaju uvjeti za razvoj, poboljšanje i uvođenje novih usluga te tehnologija javnih sustava pokretnih telekomunikacija. U skladu sa navedenim na području Plana moguće je postavljanje minijaturnih baznih stanica pokretnih telekomunikacija smještanjem na fasade ili na krovne prihvate objekata uz prethodnu dozvolu nadležnih tijela.

Na području obuhvata ovog Plana ne postoji, niti se planiraju graditi građevine za RTV odašiljače, pretvarače i sustave veza.

UVJETI I NAČIN GRADNJE

Prostor obuhvaćen ovim planom je neizgrađen osim jedne čestice na kojem je izdano rješenje o izvednom stanju. Nakon što se izvede planirana cestovna mreža sa pratećom infrastrukturom, moguće je pristupiti etapnoj realizaciji gradnje pojedinih objekata.

Unutar područja obuhvata Plana organizirana je ulična mreža koja formira građevne cjeline. Unutar predviđenih uličnih koridora moguća je nesmetana gradnja infrastrukturnih mreža i uređenje zelenih površina.

Za sve građevine potrebno je riješiti parkiranje vozila na vlastitoj parceli ovisno o stvarnoj namjeni parcele i sadržaju, a sukladno utvrđenim uvjetima za smještaj vozila u mirovanju.

Građevine koje će se graditi u okviru ovog Plana moraju svojim oblikom i veličinom, arhitektonskim oblikovanjem i odabirom materijala biti primjereni podneblju.

Uvjeti i načini gradnje sadržani su u grafičkim prilogima, a detaljnije u Odredbama za provođenje Plana.

U cjelini gledano u predmetnoj zoni moguća je izgradnja na svim građevnim česticama u skladu sa planiranom namjenom.

Građevine osim nadzemnih etaža mogu imati i podzemne etaže (podrum).

Unutar granica građevne čestice mora biti dovoljno prostora za rješavanje potreba prometa u mirovanju, dovoljno površina za nužne manipulativne prostore kao i zelene površine.

Preporuča se ozelenjavanje građevnih čestica prema javno prometnim površinama.

Oblikovanje građevina u ovoj zoni prepušta se slobodnom arhitektonskom izrazu uobičajenom za ovakvu vrstu građevina što podrazumijeva upotrebu suvremenih materijala.

Preporuča se izvedba ravnih ili kosih krovova blažega nagiba skrivenim u krovnim nadozidima te kombinacija istih.