

Na temelju članka 100., stavka 7. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (Narodne novine broj 76/07, 38/09, 55/11, 90/11 i 50/12) i članka 26. stava 1. točke 15. Statuta Grada Biograda na Moru (Službeni glasnik Grada Biograda na Moru broj 5/2009) Gradsko vijeće Grada Biograda na Moru na svojoj 32. sjednici održanoj 25. listopada 2012. godine donijelo je

ODLUKU
o donošenju Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja neizgrađene
poslovne zone komunalno servisne namjene (K3)

I. TEMELJNE ODREDBE

Članak 1.

Donose se Izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja neizgrađene poslovne zone komunalno servisne namjene (K3) (u daljnjem tekstu Plan) koje je izradio ARHEO d.o.o. iz Zagreba.

Članak 2.

Sastavni dio ove Odluke je Elaborat pod naslovom Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja neizgrađene poslovne zone komunalno servisne namjene (K3) koji se sastoji od:

I. Tekstualni dio – Odredbe za provođenje

II. Grafički dio

0.	Pregledna karta izmjena i dopuna	1:2000
0.1.	Prikaz šireg područja	1:5000
1.	Korištenje i namjena površina	1:2000
2.	Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža	
2.1.	Promet	1:2000
2.2.	Telekomunikacije i energetske sustav	1:2000
2.3.	Vodoopskrba i odvodnja	1:2000
3.	Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina	1:2000
4.	Način i uvjeti gradnje	
4.1.	Uvjeti gradnje	1:2000
4.2.	Način gradnje	1:2000

III. Obvezni prilozi

- Obrazloženje prostornog Plana
- Izvod iz dokumenata Prostornog plana šireg područja
- Zahtjevi i mišljenja iz članka 79. i 94. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN 76/07 i 38/09)
- Izvješće o prethodnoj i javnoj raspravi
- Evidencija postupka izrade i donošenja Prostornog Plana
- Sažetak za javnost

Članak 3.

Uvid u Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja neizgrađene poslovne zone komunalno servisne namjene (K3) može se obaviti u prostorijama Grada Biograda na Moru, Trg kralja Tomislava 5.

II. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

Članak 4.

U cijelom tekstu Odredbi za provođenje Plana riječ „parcela“ se mijenja rječju „čestica“ u odgovarajućem rodu, broju, i padežu.

Članak 5.

U Odredbama za provođenje Plana, tekst:

„Urbanistički plan uređenja područja Bučina u Biogradu na Moru sastoji se od tekstualnog i grafičkog dijela. Tekstualni dio je u vidu knjige s nazivom: "Urbanistički plan uređenja područja Bučina ".

Grafički dio sastoji se od slijedećih grafičkih listova:

- | | | |
|----|---|-------------|
| 1 | - Korištenje i namjena površina | mj. 1:2000, |
| 2A | - Prometna mreža | mj. 1:2000, |
| 2B | - Komunalna infrastrukturna mreža:
telekomunikacije i elektroinstalacije | mj. 1:2000, |
| 2C | - Komunalna infrastrukturna mreža:
vodoopskrba i odvodnja | mj. 1:2000, |
| 3 | - Način i uvjeti gradnje | mj. 1:2000, |

Plan je izrađen u skladu sa Prostornim planom uređenja Grada Biograda na Moru (Sl. glasnik Grada Biograda na Moru br. 3/2003.).“

se briše.

Članak 6.

U točki 1. tekst se mijenja i glasi:

Uvjeti za određivanje korištenja površina za javne i druge namjene u Planu su:

- proširenje poduzetničke zone u cilju povećanja broja radnih mjesta na području Grada i gravitacijskog područja
- poštivanje principa održivog korištenja i kriterija zaštite okoliša,
- poticanje razvoja prostorne cjeline unutar obuhvata Plana i unutar Grada Biograd na moru
- povećanje broja radnih mjesta na području obuhvata i ostalog gravitacijskog područja
- racionalno korištenje infrastrukturnih sustava

Površine javnih i drugih namjena razgraničene su i označene bojom i planskim znakom u grafičkom dijelu Plana, kartografski prikaz broj 1. Korištenje i namjena površina u mjerilu 1:2000.

- gospodarska namjena, komunalno-servisna (K3),
- zaštitne zelene površine (Z),
- Površine infrastruktura.

Članak 7.

U točki 2. tekst se mijenja i glasi:

Svi pomoćni objekti, kao što su garaže, objekti pratećih sadržaja i sl., mogu se graditi samo unutar površine za izgradnju objekta definirane na karti "4 - NAČIN I UVJETI GRADNJE". Građevinska bruto površina garaža i pomoćnih objekata ulazi u postotak izgrađenosti čestice.

Garaža i nadstrešnice se ne smiju graditi u području između građevnog i regulacionog pravca.

Unutar površina Poslovne namjene - K3 komunalno servisna predviđene su slijedeće namjene:

- komunalno servisna namjena
- trgovine
- građevine za uslužno-proizvodne djelatnosti
- zanatske, obrtničke, uslužne i sl. djelatnosti
- ugostiteljske djelatnosti (pretežito za zaposlenike zone)

Prilikom izgradnje novih ili rekonstrukcije postojećih građevina, potrebno je na građevnoj čestici osigurati određen broj parkirališnih mjesta, prema dolje navedenim kriterijima. Parkirališna mjesta mogu biti u vidu garaže, natkrivenih i nenatkrivenih parkirališnih površina.

Utvrđuje se slijedeći minimalni broj potrebnih parkirališnih mjesta (PM), ovisno o vrsti i namjeni:

namjena	broj parkirališnih mjesta (PM)
TRGOVINE	4 PM / 100 m ² građ. bruto izgrađene površine
USLUŽNO-PROIZVODNE DJELATNOSTI: zanatske, obrtničke, uslužne i sl. djelatnosti u sklopu samostalne građevine	2 PM po djelatnosti i dodatno 1 PM na 3 do 8 zaposlenih u većoj radnoj smjeni
UGOSTITELJSKI OBJEKTI	1 PM/4 -10 sjedala
Auto servis	najmanje 8 PM

Parkirno mjesto ne smije biti manje od 2,5×5 m. Na parkiralištu je potrebno predvidjeti 5% od ukupnog broja parkirnih mjesta za osobe s posebnim potrebama.

Građevne čestice komunalno-servisne namjene formiraju se na slijedeći način:

- minimalna veličina građevne čestice unutar prostornih cjelina oznake SS1 je 1450 m²
- minimalna veličina građevne čestice unutar prostornih cjelina oznake SS2 je 1000 m²

- maksimalna koeficijent izgrađenost čestice je 0,4
- maksimalna koeficijent iskoristivosti čestice je 1
- maksimalna visina građevina može biti 14,0 m, katnosti Po(S)+P+1

Iznimno, visina može biti i veća u slučaju kada to zahtijeva tehnologija djelatnosti u objektu (npr. smještaj kranske staze, dizalice i drugo).

Građevine se moraju smjestiti unutar gradivog dijela čestice prikazano na kartografskom prikazu 4 - NAČIN I UVJETI GRADNJE 4.1. UVJETI GRADNJE

Najmanja udaljenost građevine od granica susjedne čestice iznosi 1/2 visine objekta, ali ne može biti manja od 3 m.

Svi pomoćni objekti, kao što su garaže, objekti pratećih sadržaja i sl., mogu se graditi samo unutar gradivog dijela čestice Građevinska brutto površina garaža i pomoćnih objekata ulazi u postotak izgrađenosti čestice.

Svaka građevna čestica mora imati minimalno 10% od svoje površine hortikulturno uređeno kao zelene površine, što mora biti vidljivo u projektu za ishodenje lokacijske dozvole odnosno drugog odgovarajućeg akta za građenje.

Dozvoljava se gradnja ograda oko građevne čestice, u visini do 2,20 m. Ograda prema prometnicama mora biti transparentna, a prema susjednoj parceli može biti puna, transparentna ili kombinacija.

Članak 8.

Točka 3. UVJETI I NAČIN GRADNJE STAMBENIH GRAĐEVINA se briše

Članak 9.

U točki 4.1. u prvom stavku mijenja se treća crtica i glasi:

- ostale ulice - oznake od **O1**, **O2**, **O3** i **O4**

Članak 10.

U točki 4.1. UVJETI GRADNJE PROMETNE MREŽE u trećem stavku iza riječi „osim uz cestu **G1**“ dodaju se riječi „i **O2**“

U točki 4.1. UVJETI GRADNJE PROMETNE MREŽE dodaje se novi stavak koji glasi: „Raskrižja s državnom cestom D8, kao i pozicija podvožnjaka su određeni načelno. Oblikovanje raskrižja sa državnom cestom D8 i podvožnjaka će biti predmet posebnih uvjeta građenja Hrvatskih cesta d.o.o. u postupku izdavanja lokacijske dozvole, odnosno drugog odgovarajućeg akta za građenje.“

Članak 11.

Točka 4.1.1. se briše.

Članak 12.

U točki 4.2. dodaju se stavci i glase:

„Za izgrađenu telekomunikacijsku infrastrukturu za pružanje javnih telekomunikacijskih usluga putem telekomunikacijskih vodova planira se dogradnja odnosno rekonstrukcija te eventualno proširenje izgradnjom novih građevina, radi implementacije novih tehnologija i/ili kolokacija odnosno potreba novih operatora, vodeći računa o pravu zajedničkog korištenja od strane svih operatora koji posjeduju propisanu dozvolu za pružanje telekomunikacijskih usluga za koje nije potrebna uporaba radio frekvencijskog spektra.

Novu TK infrastrukturu za pružanje TK usluga putem elektromagnetskih valova, bez korištenja vodova, odrediti planiranjem baznih stanica i njihovih antenskih sustava na antenskim prihvataima na izgrađenim građevinama vodeći računa o mogućnosti pokrivanja tih područja radijskim signalom koji će se emitirati radijskim sustavima smještenim na te antenske prihvate uz načelo zajedničkog korištenja od strane svih operatora – koncesionara gdje god je to moguće.“

Članak 13.

U točki 4.3. UVJETI GRADNJE KOMUNALNE INFRASTRUKTURNE MREŽE - opskrba pitkom vodom i odvodnja i pročišćavanje otpadnih voda dodaju se stavci koji glase:

„Nova vodovodna mreža mora se planirati od cijevi iz nodularnog lijeva (duktilnih) za profile veće od DN 100 mm, a za manje profile od PHHD cijevi i pocinčanih čeličnih cijevi. Cjevovode postaviti u iskopani kanal i uređenu posteljicu na način da cijev naliježe cijelom dužinom na posteljicu. Posteljica mora biti izrađena od sitnog nevezanog materijala krupnoće zrna do 8 mm i to 10,0 cm ispod i 30,0 cm iznad tjemena cijevi. Dubina kanala mora biti tolika da se osigura 90,0 cm nadsloja cijevi. Na svim križanjima cjevovoda nužno je izgraditi vodovodna okna. Sve radove izvesti poštujući pravila struke i Zakon. Uvjete samih priključenja pojedinih objekata izdati će se nakon saznanja o potrebnim-planiranim količinama sanitarne vode.

Kod paralelnog vođenja vodovoda s drugim instalacijama planer se mora pridržavati pravila da se vodovod i elektroenergetski kabeli moraju predvidjeti na suprotnim stranama kolnika. Inače, minimalni razmaci vodovoda u horizontalnoj projekciji moraju iznositi:

- od kanalizacije najmanje 1,0m,
- od visokonaponskog kabela najmanje 1.5m,
- od niskonaponskog kabela najmanje 1.0m,
- od TK voda najmanje 1.0 m .

Vodovod se obvezatno planira iznad kanalizacije, a samo iznimno kad nije moguće drugačije, i to uz posebno tehničko-projektno rješenje zaštite vodovoda, može se dopustiti odstupanje od tog pravila kao i smanjenje razmaka u slučaju paralelnog vođenja. Cjevovode treba planirati u nogostupu ili zelenom pojasu dalje od drveća i njihovog korijenja, a u kolniku se smiju planirati samo kod prelaska sjedne na drugu stranu prometnice. Iznimno, i to samo u slučaju manje važnih (sporednih) prometnica u naselju, dozvoljava se planiranje cjevovoda u kolniku kad su uvjeti takvi da ne postoji raspoloživi prostor u nogostupu ili zelenom pojasu. U korištenju nogostupa ili zelenog pojasa projektant vodovodu treba dati prednost u odnosu na druge instalacije jer u slučaju kvara jedino kod vodovoda, ako je smješten u kolniku, nastaje iznenadni faktor oštećenja asfalta, ugrožavanja prometa i opasnosti (izdizanje kolnika, voda na kolniku s mogućnosti poledice, ulegnuće kolnika i sL), a čest je slučaj otežanog pristupa za popravak vodovoda i izvođenje kućnih priključaka kad su u pitanju elektro ili TK kabeli koji su redovito plići tako da se u slučaju otkopavanja vodovoda događaju i oštećenja podzemnih kablova pri čemu postoji i opasnost od napona. Vodovodna mreža u načelu ne smije prolaziti parkiralištem, a izričito je to zabranjeno ako na takvim mjestima postoji mogućnost izvođenja vodovodnih priključaka. To znači da poklopci vodomjernih okana i kape uličnih ventila na početku priključnih vodova ne smiju biti na parkiralištu, tj. moraju biti na dostupnom mjestu (izvan kolnika, na pješačkoj ili zelenoj površini).

Potrebe za polijevanje zelenih površina ne planirati iz opskrbnog cjevovoda,

Do izgradnje sustava odvodnje i priključenja sustava odvodnje predmetne zone na javni sustav Grada Biograda na Moru, građevine do 10 ES odvodnju fekalnih otpadnih voda mogu riješiti putem vodonepropusnih sabirnih jama s odvozom, a građevine iznad 10 ES putem odgovarajućih uređaja za pročišćavanje otpadnih voda s odgovarajućim disponiranjem pročišćenih otpadnih voda.

Oborinske vode s parkirališta većih od 10 parkirnih mjesta, radnih i manipulativnih površina prije priključenja na sustav javne oborinske odvodnje moraju proći odgovarajući predtretman na separatorima ulja i masti.

Radi smanjenja opterećenja sustava javne oborinske odvodnje i time i manjih dimenzija iste, predvidjeti da se oblikovanjem čestica i izgradnjom osigura što manji koeficijent otjecanja sa građevne čestice uz mogućnost da se vlastite oborinske vode sa „čistih“ površina upuštaju u teren na samoj građevnoj čestici putem manjih upojnih bunara dimenzioniranih na način da se osigura sigurnost od plavljenja okolnog zemljišta i objekata. Isto je moguće učiniti i s oborinskim vodama s parkirnih površina na čestici po ugradnji vlastitih separatora ulja i masti adekvatnih dimenzija.

Do konačnog spoja na sustav oborinske odvodnje planirani su privremeni upojni bunari kao recipijenti oborinske odvodnje unutar predmetnog Plana.“

Članak 14.

U točki 4.3. Elektroopskrba i javna rasvjeta briše se četvrti stavak.

Članak 15.

U točki 4.3. Elektroopskrba i javna rasvjeta u petom stavku briše se prva rečenica.

Članak 16.

Iza točke 4.3. dodaje se nova točka i glasi:

4.4. Plinoopskrba

U svim planiranim ulicama na području obuhvata Plana planirana je izgradnja srednjetačnih polietilenskih plinovoda max. radnog tlaka 4 bara, predtlaka.

Ulični plinovod izvoditi od atestiranih cijevi, tako da su isti postavljeni u zemlji da prosječna dubina polaganja plinovoda mjereno od gornjeg ruba cijevi iznosi za srednjetačne plinovode 0,8 – 1,5 m, za niskotlačne plinovode 0,8 – 1,3 m, a za kućne priključke 0,6 – 1,0 m. Pri tome dubina polaganja ne bi smjela prijeći dubinu 2 m.

Plinovod položiti u rov na pripremljenu posteljicu od sitnog pijeska minimalne debljine 10 cm. Ispod cijevi ne smije biti kamenčića kako cijevi na tom mjestu ne bi nalijegale na njih, jer bi to zbog koncentracije nalijeganja uzrokovalo pucanje cijevi.

Prilikom zatrpavanja zatrpati prvo slojem sitnog pijeska s najmanjom debljinom nadsloja iznad vrha cijevi 10 cm, a dalje zatrpavati u slojevima od po 30 cm uz propisno nabijanje. Na visini 30 cm od vrha cijevi postaviti traku za obilježavanje plinovoda s natpisom «POZOR PLINOVOD». Osim te trake postaviti i traku s metalnom žicom koja služi za otkrivanje trase plinovoda.

Kod izgradnje plinovoda potrebno je na plinovod u apsolutno najnižim točkama ugraditi posude za sakupljanje kondenzata, koje se proizvode od polietilenskih spojnih

elemenata. Prijelaze plinovoda koji prolazi ispod željezničkih pruga i važnijih cesta te prolaze kroz zidove izvesti bušenjem i umetanjem polietilenske cijevi u zaštitnu cijev s tim da se između cijevi stave odstojni prsteni, a krajevi cijevi zatvore gumenom manšetom. Predvidjeti blokiranje pojedinih sekcija plinovoda zbog sigurnosnih razloga u slučaju havarije, ispitivanja, ispuhivanja nečistoće ili pri puštanju plinovoda u rad.

Sekcije plinovoda međusobno odijeliti zapornim tijelima. Osigurati propisane sigurnosne udaljenosti od elektroenergetskih vodova, plinovoda, cjevovoda kanalizacije, kao i njihovih postrojenja.

U svezi izgradnje plinovoda, odnosno plinovodne mreže treba primijeniti domaće važeće propise (npr. Pravilnik za izvođenje unutarnjih plinskih instalacija GPZ-P.I.600 i drugo), te njemačke propise (DVGW regulativu i EU DIN norme).

Plinske kotlovnice projektirati i izvoditi sukladno odredbama važećeg Pravilnika o tehničkim normativima za projektiranje, gradnju, pogon i održavanje plinskih kotlovnica.

Članak 17.

U točki 7. MJERE SPRJEČAVANJA NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ u trećem stavku zadnja rečenica se briše.

Članak 18.

U točki 7. „Sklanjanje ljudi“ dodaju se slijedeći stavci:

Skloništa u područjima obvezne izgradnje ne treba graditi:

- ukoliko je sklanjanje osigurano u već izgrađenom skloništu,
- u građevinama za privremenu uporabu,
- u neposrednoj blizini skladišta zapaljivih tvari,
- u razini nižoj od podruma zgrade,
- u okviru građevina arheoloških lokaliteta i
- u područjima s nepovljivim geološko-hidrološkim uvjetima.

Pri planiranju i gradnji podzemnih javnih, komunalnih i sličnih građevina, dio kapaciteta nužno je prilagoditi zahtjevima sklanjanja ljudi, ukoliko u području takve građevine sklanjanje nije osigurano na drugi način.

Članak 19.

U točki 7. poglavlje „Zaštita od požara“ se mijenja im glasi:

zaštita od požara

Uz opće uvjete protupožarne zaštite, na ovom području rizičnom i za vegetaciju i za sadržaje, potrebno je pridržavati se slijedećih mjera:

- u svrhu sprječavanja širenja požara na susjedne građevine, građevina mora biti udaljena od susjednih građevina najmanje 4 m 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 0,5 m ili završava dvostranom konzolom iste vatrootpornosti dužine najmanje 1 m ispod pokrova krovišta, koji mora biti od negorivog materijala na dužini konzole;
- radi omogućavanja spašavanja osoba iz građevine i gašenja požara na građevini i otvorenom prostoru, građevina mora imati vatrogasni prilaz određen prema posebnom propisu, a prilikom gradnje ili rekonstrukcije vodoopskrbnih mreža, mora se, ukoliko ne postoji, predvidjeti unutarnja i vanjska hidrantska mreža;

- prilikom projektiranja garaža, koristiti važeće pozitivne hrvatske propise odnosno priznata pravila tehničke prakse, što se temelji na Zakonu o zaštiti od požara ("Narodne novine" br. 92/10);
- ostale mjere zaštite od požara projektirati u skladu s važećim pozitivnim hrvatskim propisima i normama koji reguliraju ovu problematiku;
- za zahtjevne građevine izraditi prikaz predviđenih mjera zaštite od požara iz kojeg će biti moguće ocijeniti odabrani sustav zaštite od požara;

Članak 20.

Dodaje se točka „9. Mjere zaštite prirodnih i kulturno-povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti“ i glasi:

9. Mjere zaštite prirodnih, kulturno-povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti

Ukoliko se pri izvođenju planiranog zahvata naiđe na arheološke nalaze, izvođač radova i investitor dužni su postupati sukladno važećem Zakonu o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara, odnosno prekinuti radove i o nalazu bez odgađanja obavijestiti nadležni konzervatorski odjel.

Obuhvat Plana ulazi u područje ekološke mreže pod nazivom Ravni kotari HR1000024, međunarodno važno područje za ptice, sukladno Uredbi o proglašenju ekološke mreže („Narodne novine“, br. 109/07). Smjernice za mjere zaštite navedenog područja ekološke mreže prvenstveno se odnose na negradive dijelove područja.

Šifra područja	Naziv	Smjernice zaštite
HR1000024	Ravni Kotari	7;8;9;11

Smjernice za mjere zaštite za područja ekološke mreže:

broj	
7	Regulirati lov i sprječavati krivolov
8	Ograničiti širenje područja pod intenzivnim poljodjelstvom
9	Osigurati poticaje za tradicionalno poljodjelstvo i stočarstvo
11	Pažljivo provoditi turističko rekreativne aktivnosti

III. ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 21.

Stupanjem ove Odluke na snagu prestaju važiti svi kartografski prikazi u grafičkom dijelu UPU neizgrađene poslovne zone komunalno-servisne namjene (K3) („Službeni glasnik Grada Biograda na Moru 09/04“)

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana nakon objave u “Službenom Glasniku Grada Biograda na Moru”.

KLASA: 350-02/09-01/12

URBROJ: 2198/16-02-12-56

Biograd na Moru, 25 listopada 2012. godine

GRADSKO VIJEĆE GRADA BIOGRADA NA MORU

**Predsjednik gradskog vijeća
Tonči Šangulin**