

Uvod

Na temelju Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN 76/07, 38/09, 55/11, 90/11 i 50/12), Prostornog plana uređenja Grada Biograda na Moru (Službeni glasnik Grada Biograda na Moru br. 9/05, 3/09, 7/11) i Odluke o izradi Urbanističkog plana uređenja zone gospodarske namjene-poslovne, K1-pretežito uslužna-Jankolovica (Službeni glasnik Grada Biograda na Moru br. 8/11) izrađen je ovaj Plan.

Granica obuhvata Plana određena je u PPUG Biograd na Moru, grafičkim dijelom-kartografski prikaz broj 1. Korištenje i namjena površina u mjerilu 1:25000 - kartografski prikaz broj 3. B. Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora, mjerilo 1:25000, kartografski prikaz broj 4.B. Građevinska područja naselja, s površinom obuhvata 17,26 ha.

Površina obuhvata Plana sastoji se od neizgrađenog područja gospodarske- poslovne, pretežito uslužne namjene (K1).

Ciljevi izrade Plana su sljedeći:

- definirati izgradnju građevina osnovne i ostalih namjena
- definirati namjenu i tipologiju izgradnje u odnosu na namjenu i morfologiju terena, a sukladno odredbama plana višeg reda
- definirati infrastrukturnu mrežu: opskrbu vodom, plinom, električnom energijom, TK mrežom te odvodnju oborinskih i fekalnih voda
- planirati uređenje kontaktnih prometnica
- riješiti interne prometnice i propisan broj parkirališnih mjesta, te pješačke komunikacije
- definirati zelene površine

Plan se izrađuje u mjerilu 1:2000 na topografsko-katastarskoj podlozi.

Izrada UPU-a temelji se na slijedećim zakonima, propisima i dokumentima prostornog uređenja:

- Zakon o prostornom uređenju i gradnji (NN 76/07, 38/09, 55/11, 90/11 i 50/12)
- Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 26/03, 82/04 i 110/04), te njegove eventualne novele
- Zakon o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (NN 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09 i 150/11)
- Zakon o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj (NN 86/06, 125/06-ispravak, 16/07-ispravak, 95/08-Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske broj: U-I-3226/2006 od 9.srpnja 2008, 46/10-ispravak, 145/10)
- Ostali zakoni koji svojim odredbama utječu na prostorna ili druga rješenja ili se odnose na namjenu, odnosno funkciju prostora, te njihove eventualne novele
- Pravilniku o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova (NN 106/98., 39/04, 45/04, 163/04.), te njegove eventualne novele

Postupak provedbe javne rasprave, te usvajanja Plana propisan je Zakonom o prostornom uređenju i gradnji (NN 76/07, 38/09, 55/11, 90/11 i 50/12).

Obveze iz Prostornog plana uređenja Grada Biograda na Moru

Prema Prostornom planu Općine Polača, područje obuhvata Plana predviđeno je za razvoj i uređenje prostora/površina izvan naselja, kao neizgrađeni dio gospodarske-poslovne-pretežno uslužne namjene (K1).

Planom se utvrđuje obveza izrade Urbanističkog plana uređenja za sve zone gospodarske namjene - poslovne izvan građevinskog područja naselja na način i u skladu sa uvjetima ovoga Plana i uz poštivanje dodatnih uvjeta:.

- najmanja građevna čestica je 1000 m².
- koeficijent izgrađenosti je max. 0,4
- koeficijent iskoristivosti je max 1,
- najveća visina poslovnih građevina je 14 m, katnosti Po(S)+P+1
- prilikom izrade UPU-a treba respektirati postojeću kvalitetnu borovu šumu na način da se planirana gradnja uklopi u postojeće zelenilo

Program gradnje i uređenja prostora

Program gradnje i uređenja prostora napravljen je na osnovu analize postojećeg stanja i razvojnih mogućnosti te obveze iz PPUG Biograd na Moru.

Koncepcija prostornog uređenja bazirana je na prostornoj i funkcionalnoj transformaciji gotovo neizgrađenih prostora u uređenu zonu gospodarske namjene-pretežito poslovne-pretežito uslužne.

Ovo područje treba doživjeti transformaciju iz neuređenog područja u uređenu poslovnu zonu. Ista će se moći realizirati podizanjem standarda područja gradnjom nove prometne mreže koju treba pratiti opremanje prostora komunalnom infrastrukturom.

Osnovna namjena prostora

Razgraničenje namjena površina unutar obuhvata Plana prikazan je na kartografskom prikazu 1. KORISTENJE I NAMJENA POVRŠINA u mjerilu 1:2000.

Područje obuhvata prema načinu gradnje definirano je kao:

- Gospodarska namjena – poslovna-pretežito uslužna – K1
- zaštitne zelene površine – Z
- površine infrastrukturnih sustava – IS

Površine gospodarske namjene-poslovne-pretežito uslužne – K1

Unutar površina gospodarske namjene-poslovne-pretežito uslužne namjene (K1) mogu se graditi:

- poslovni, uredski, ugostiteljski i trgovački sadržaji; prodavaonice, izložbeno-prodajni prostori i građevine sličnih sadržaja;
- servisi i komunalne usluge
- skladišni prostori;

- manji proizvodni pogoni-obrtništvo
- građevine proizvodnog zanatstva vezanog uz pripremu, obradu i proizvodnju proizvoda
- građevine namijenjene zanatskim i servisnim djelatnostima;
- komunalne građevine i uređaji,
- površine i građevine za šport i rekreaciju kao prateći sadržaj zone
- Pogoni za preradu poljoprivrednih proizvoda

Zaštitne zelene površine - Z

Zaštitno i pejzažno zelenilo pretežno je neizgrađeni prostor oblikovan radi potrebe zaštite okoliša (tradicionalni krajolici, zaštita od buke, zaštita zraka i slično).

Infrastrukturne površine - IS

Površine infrastrukturnih sustava – IS su površine na kojima se mogu graditi komunalne građevine i uređaji i građevine infrastrukture na posebnim prostorima i građevnim česticama, linijske i površinske građevine za promet, te oblikovati zelene površine koje su u funkciji prometnica.

Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenja površina

Ukupna površina obuhvata Urbanističkog plana uređenja	17,26 ha
1) Gospodarska namjena – poslovna-pretežno uslužna (K1)	15,27 ha
2) Zaštitne zelene površine (Z)	0,58 ha
3) Ukupna površina infrastrukturnih sustava (IS)	1,41 ha

Unutar obuhvata Plana (17,26 ha) površine za gradnju objekata poslovne namjene(K1) zauzimaju 15,27ha ili 88,5%.

Kod maksimalne izgrađenosti površine namijenjene za gradnju (koeficijent izgrađenosti prostorne cjeline oznake 1- 13 $kig=0,4$; prostorne cjeline oznake 14,15 $kig=0,05$), ukupna površina prostora pod zgradama iznosila bi 3,98 ha (39812m²) ili 23,06 % ukupne površine obuhvata Plana.

Uvjeti i način gradnje

Unutar prostornih cjelina gospodarske-poslovne –pretežito uslužne namjene oznake 1-13 mogu se graditi i uređivati:

- poslovni, uredski, ugostiteljski i trgovački sadržaji; prodavaonice, izložbeno-prodajni prostori i građevine sličnih sadržaja;
- servisi i komunalne usluge
- skladišni prostori;
- manji proizvodni pogoni-obrtništvo
- građevine proizvodnog zanatstva vezanog uz pripremu, obradu i proizvodnju proizvoda

- građevine namijenjene zanatskim i servisnim djelatnostima;
- komunalne građevine i uređaji,
- površine i građevine za šport i rekreaciju kao prateći sadržaj zone

Unutar prostornih cjelina gospodarske-poslovne –pretežito uslužne namjene oznake 14,15 mogu se graditi i uređivati:

- Pogoni za preradu poljoprivrednih proizvoda
- poslovni, uredski, ugostiteljski i trgovački sadržaji, prodavaonice, izložbeno-prodajni prostori i građevine sličnih sadržaja;
- skladišni prostori (kao prateća namjena osnovnoj namjeni),

Unutar prostornih cjelina gospodarske-poslovne –pretežito uslužne namjene oznake 1-15 dopušta se gradnja građevina uz sljedeće uvjete:

- minimalna površina građevne čestice je 1000 m².
- koeficijent izgrađenosti unutar prostornih cjelina oznake 1-13 je max. 0,4
- koeficijent iskoristivosti unutar prostornih cjelina oznake 1-13 je max 1,
- koeficijent izgrađenosti unutar prostornih cjelina oznake 14, 15 je max. 0,05
- koeficijent iskoristivosti unutar prostornih cjelina oznake 14, 15 je max 0,1
- maksimalna visina poslovnih građevina je 14 m.
- maksimalna katnost građevina iznosi Po(S)+P+1
- prilikom izrade ovog Plana treba respektirati postojeću kvalitetnu borovu šumu na način da se planirana gradnja uklopi u postojeće zelenilo.