

OBRAZLOŽENJE

Uvod

Na temelju Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19), Prostornog plana uređenja Grada Biograda na Moru ("Službeni glasnik Grada Biograda na Moru", broj 9/05, 3/09, 7/11, 10/11, 3/16, 7/16, 8/16-pročišćeni tekst, 11/16, 12/19), te Odluke o izradi 3. Izmjena i dopuna predmetnog plana („Službeni glasnik Grada Biograda na Moru“ br. 13/19) izrađene su 3. Izmjene i dopune urbanističkog plana uređenja za cjelovito građevinsko područje grada Biograda na moru – za središnji dio južno od Jadranske ceste (poluotok, Jaz, Vruljine, Bošana, dio Primorja, Kožina, Centar, Tuče, Glavica, Rust, Meterize, Granda) (u daljnjem tekstu: Plan), koje je izradio stručni izrađivač ARHEO d.o.o. za projektiranje i prostorno planiranje iz Zagreba.

Planom je obuhvaćeno područje Plana određeno Prostornim planom uređenja Grada Biograda na Moru. Izrada Plana temelji se na sljedećim zakonima, propisima i dokumentima prostornog uređenja:

- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19),
- Prostorni plan uređenja Grada Biograda na Moru ("Službeni glasnik Grada Biograda na Moru", broj 9/05, 3/09, 7/11, 10/11, 3/16, 7/16, 8/16-pročišćeni tekst, 11/16, 12/19),
- Pravilnik o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova (NN 106/98., 39/04, 45/04, 163/04 i 9/11).
- Ostali zakoni koji svojim odredbama utječu na prostorna ili druga rješenja ili se odnose na namjenu, odnosno funkciju prostora, te njihove eventualne novele.

Osnovni razlozi za pokretanje izrade Izmjena i dopuna Plana su:

- Usklađenje s Prostornim planom uređenja Grada Biograda na Moru
- manje izmjene mreže prometnog sustava i komunalne infrastrukture

Planom se usklađuje tekstualni i grafički dio Plana sa Prostornim planom uređenja Grada Biograda na Moru te se omogućuje optimalizacija trasa komunalne infrastrukture te uređenje obalnog dijela do granice katastarske općine Biograd.

Svrha i opći cilj te programska polazišta za izradi izmjena i dopuna Plana je osiguranje razvoja Grada na načelima održivog razvoja. Ovaj cilj će se ostvarivati na način da se propiše, omogući i potiče:

- Prostorni razvoj zasnovan na demografskom razvitku, koji se temelji na prirodnom priraštaju stanovništva, doseljavanju i povratku stanovnika, te uspostava ravnoteže između takvog demografskog razvitka i prostornog razvoja Grada,
- Zaštita vrijednih područja, posebno obalnog pojasa sa otočićima, ugroženih dijelova prirode, arheoloških i spomeničkih zona i lokaliteta, te vrijednih krajolika,
- Gospodarski razvoj zasnovan na turizmu, poljoprivredi, te industriji sa čistim tehnologijama, proizvodnim pogonima manjeg kapaciteta (mala i srednja poduzeća) i značajnom udjelu servisnih djelatnosti,
- Osiguranje prostora i lokacija za infrastrukturne i ostale objekte i sadržaje državnog i županijskog značaja u skladu sa njihovim realnim potrebama,

OBRAZLOŽENJE

- Ustanovljenje planskih kriterija i mjera koje će potaknuti povezivanje obalnog područja Grada sa zaleđem i osiguranje jednakomjernog razvoja cijelog prostora Grada. Pritom nastojati na čuvanju specifičnih značajki i identiteta pojedinih naselja.

1. Uvjeti određivanja i razgraničavanja površina javnih i drugih namjena

Uvjeti određivanja i razgraničavanja površina javnih i drugih namjena usklađeno je s Prostornim planom uređenja Općine Biograd (u daljnjem tekstu: PPUO).

1. MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

- zaštićena povijesna jezgra M1j
- dodirno /kontaktno/ područje M1k
- cjelovito izgrađeno područje M1c
- djelomično izgrađeno područje M1d,
- višestambena gradnja Mv
- višestambena gradnja s najviše 6 stanova Mv6
- mješovita namjena M1

2. JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA

- upravna D1
- socijalna D2
- predškolska D3
- školska D4
- kultura D6
- vjerska D7
- zdravstvena D8

3. GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA

- pretežito uslužna K1
- pretežito trgovačka K2

4. GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA

- pretežito zanatska I2

5. GOSPODARSKA NAMJENA - UGOSTITELJSKO TURISTIČKA

- hotel T1
- ugostiteljsko-turistička namjena sa sportskim sadržajima T4

6. SPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA

- sport R
- rekreacija izvan građevinskog područja R2
- uređeno kupalište R3
- prirodna obala R4

7. JAVNE ZELENE POVRŠINE

- javni park Z1

8. GROBLJE

G

9. POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA

IS

10. MORSKE LUKE

- luka otvorena za javni promet županijskog značaja LŽ
- luka posebne namjene - luka nautičkog turizma marina LN
- luka posebne namjene - benzinska postaja LBP
- privezište u funkciji ugostiteljsko-turističke namjene P
- privremeno sidrište do realizacije planiranih privezišta S

2. Uvjeti smještaja građevina gospodarskih djelatnosti

Dodaje se naslov 2.1.a. Poslovna namjena - pretežito trgovačka K2 i 2.1.b. Gospodarska namjena - Poslovna, pretežito uslužna K1

Naziv Proizvodne, pretežito zanatske namjene sa oznakom I2 mijenja se u Gospodarske namjene - proizvodne, pretežito zanatske I2

Površinama Gospodarske – poslovne namjene na površinama mješovite namjene; Ukida se mogućnost gradnje poslovne sadržaje (trgovine, ugostiteljske i uslužne djelatnosti, tihi obrt, objekti društvenog standarda, umne djelatnosti) koji neće ometati osnovnu namjenu stanovanja, na površinama s oznakom Mv4.

3. Uvjeti smještaja građevina javnih djelatnosti

Usklađuju se uvjeti gradnje s PPUO-om, na način da se;

Građevine javnih i društvenih djelatnosti mogu graditi na površinama Javne i društvene namjene i na površinama mješovite namjene.

Na površinama Javne i društvene namjene - upravna D1 planirana je gradnja zgrada i uređivanje prostora u funkciji uprave i lokalne samouprave (poslovni prostori, uredi, mjesni domovi, vatrogasna spremišta i slično).

Na površinama Javne i društvene namjene - socijalna D2 planirana je gradnja doma za smještaj starijih osoba s pratećim zdravstvenim i uslužnim sadržajima.

Na površini Javne i društvene namjene - predškolska D3 planirana je gradnja odnosno rekonstrukcija dječjeg vrtića.

Površina Javne i društvene namjene - školska D4 planirana je za gradnja odnosno rekonstrukcija osnovnih i srednjih škola.

Na površinama Javne i društvene namjene - kultura D6 planirana je gradnja odnosno rekonstrukcija kulturnih ustanova s pratećim uslužnim sadržajima.

Na površinama Javne i društvene namjene - vjerska D7 planirana je gradnja odnosno rekonstrukcija vjerskih građevina.

Na površinama Javne i društvene namjene - zdravstvena D8 planirana je gradnja odnosno rekonstrukcija zdravstvenih građevina.

Na površinama Javne i društvene namjene uz osnovnu namjenu moguća je i gradnja drugih sadržaja javne i društvene namjene kao prateći sadržaj. Unutar građevine društvenih djelatnosti moguće je uređenje uslužnih i ugostiteljskih sadržaja kao prateće namjene.

Građevine javnih i društvenih djelatnosti mogu se graditi i uređivati i na površinama mješovite, pretežito stambene namjene oznake M1j, M1k, M1c, M1d, Mv, Mv6 i M1, a prema lokacijskim uvjetima utvrđenim za te površine.

4. Uvjeti i način gradnje građevina

Uvjeti gradnje stambenih i stambeno-poslovnih građevina unutar mješovite, pretežito stambene namjene usklađuju se s PPUO-om. Propisuju se uvjeti gradnje za tipove građevina:

Minimalna građevinska bruto površina stambenih građevina iznosi 35m².

Pod kosim terenom iz ovog članka se smatra teren nagiba većeg od 15%.

U neizgrađenom dijelu naselja minimalno 35% površine čestice urediti kao zelene površine (procjedna površina).

Iz uvjeta propisanih za višestambenu gradnju ukida se gradnja s najviše 4 stana-Mv4, ostaju propisani uvjeti za u područje višestambene gradnje sa najviše 6 stanova -Mv6, unutar GP mješovite namjene - pretežito stambene, GP naselja:

Ukida se mogućnost dogradnje na način da se poveća katnost građevine za potkrovnju etažu zadržavajući tlocrtne gabarite građevine, uz zadovoljavanje ostalih uvjeta, u

izgrađenom dijelu građevinskog područja, prilikom rekonstrukcije postojećih građevina s najviše tri stana koje ne zadovoljavaju uvjete plana u pogledu udaljenosti od granica susjedne čestice i minimalne površine čestice

Maksimalna visina građevine je 9 m. Iznimno na kosim terenima Planom se dopušta najveća visina stambene građevine sa 4 do 6 stanova od 10m.

Planom utvrđena najviše dopuštena katnost stambene građevine s do 9 stanova je Po+3 nadzemne E. Građevina može imati više podzemnih etaža. Maksimalna visina građevine je 9,0 m. Iznimno na kosim terenima Planom se dopušta najveća visina građevine od 10,0 m. Planom utvrđena najviša dopuštena katnost stambene građevine s 10 i više stanova, je Po+ 3 nadzemne E. Građevina može imati više podzemnih etaža. Maksimalna visina građevine je 9,0 m. Iznimno na kosim terenima Planom se dopušta najveća visina građevine od 10,0 m.“

Na području bivše Tvornice mreža moguća je gradnja višestambenih građevina (stambenih ili stambeno-poslovnih) s 10 ili više stanova. Od ukupnog broja parkirališnih/garažnih mjesta minimum 50% treba smjestiti u podrumsku etažu objekta.

U prostornoj cjelini B dozvoljena je gradnja stambeno poslovne građevine gdje se od ukupnog broja parkirališnih/garažnih mjesta minimum 50% treba smjestiti u podrumsku etažu objekta.

Postojeće građevine u zoni guste gradnje koje ne zadovoljavaju uvjete plana u pogledu udaljenosti od granica susjedne čestice i minimalne površine čestice moguće je rekonstruirati prema sljedećim uvjetima:

- maksimalni koeficijent izgrađenosti, k_{ig} , iznosi 0,7,
- maksimalna katnost Po+3 nadzemne etaže,
- maksimalna visina $h=8,5m$
- rekonstruirani dio se gradi unutar tlocrtnih gabarita postojećeg dijela građevine.

Nije dozvoljena gradnja novih dvojnih građevina. Postojeće dvojne stambene i stambeno - poslovne građevine moguće je rekonstruirati, odnosno graditi zamjenske, prema sljedećim uvjetima:

- maksimalna građevinska (bruto) površina iznosi 400m²
- mogu imati maksimalno 3 stana
- najmanja širina građevne čestice iznosi 10m
- maksimalna katnost iznosi Po+ 3 nadzemne etaže
- maksimalna visina građevine je 8,5 m. Iznimno na kosim terenima Planom se dopušta najveća visina od 9,5 m.
- udaljenost dvojne građevine od susjedne međe ne može biti manja od $h/2$, ali ne manja od 3 m, pri čemu je h visina građevine od najniže točke uređenog terena uz građevinu do najviše točke pročelja građevine. Na istoj udaljenosti moraju biti i istake na bočnoj ili stražnjoj fasadi građevine.

Planom su utvrđeni osnovni pokazatelji za rekonstrukciju dvojne građevine:

- u dodirnom /kontaktnom/ području (M1k), cjelovito izgrađenom /kompaktno/ području (M1c) i djelomično izgrađenom dijelu (M1d) unutar GP mješovite namjene - pretežito stambene, GP naselja:

tip građevine	min. površina građevne čestice (m ²)	max. koeficijent izgrađenosti k_{ig}	max. koeficijent iskoristivosti k_{is}	max. koeficijent iskoristivosti nadzemno k_{isN}
dvojna građevina	250	0,40	1,1	0,8

OBRAZLOŽENJE

Iznimno, unutar izgrađenog dijela GP naselja najmanja površina za dvojnu građevinu 200 m², ako zbog zatečenog stanja u prostoru nije moguće osigurati veću česticu.

Prilikom rekonstrukcije postojećih dvojnih građevina s najviše tri stana koje ne zadovoljavaju uvjete plana u pogledu udaljenosti od granica susjedne čestice, koeficijenta izgrađenosti i minimalne površine čestice dogradnja se može vršiti na način da se poveća katnost građevine za potkrovnju etažu zadržavajući tlocrtne gabarite građevine, uz zadovoljavanje ostalih uvjeta. Na postojećim građevinama katnosti Po ili S može se nadograditi puna etaža prizemlja, zadržavajući tlocrtne gabarite građevine, do najveće visine građevine h=4,0m i uz zadovoljavanje ostalih uvjeta."

Nije dozvoljena gradnja novih građevina u nizu. Postojeće stambene i stambeno - poslovne građevine u nizu moguće je rekonstruirati, odnosno graditi zamjenske, prema sljedećim uvjetima:

- maksimalna građevinska (bruto) površina iznosi 400m²
- mogu imati maksimalno 3 stana
- najmanja širina građevne čestice iznosi 6m
- maksimalna katnost iznosi Po+ 3 nadzemne etaže
- maksimalna visina građevine je 8,5 m. Iznimno na kosim terenima Planom se dopušta najveća visina od 9,5 m.
- udaljenost građevine u nizu od susjedne međe ne može biti manja od h/2, ali ne manja od 3 m, pri čemu je h visina građevine od najniže točke uređenog terena uz građevinu do najviše točke pročelja građevine. Na istoj udaljenosti moraju biti i istake na bočnoj ili stražnjoj fasadi građevine.

Planom su utvrđeni osnovni pokazatelji za rekonstrukciju građevine u nizu:

- u dodirnom /kontaktnom/ području (M1k), cjelovito izgrađenom /kompaktno/ području (M1c) i djelomično izgrađenom dijelu (M1d) unutar GP mješovite namjene - pretežito stambene, GP naselja:

tip građevine	min. površina građevne čestice (m ²)	max. koeficijent izgrađenosti kig	max. koeficijent iskoristivosti kis	max. koeficijent iskoristivosti nadzemno kisN
dvojna građevina	150	0,50	1,1	0,9

Prilikom rekonstrukcije postojećih dvojnih građevina s najviše tri stana koje ne zadovoljavaju uvjete plana u pogledu udaljenosti od granica susjedne čestice, koeficijenta izgrađenosti i minimalne površine čestice dogradnja se može vršiti na način da se poveća katnost građevine za potkrovnju etažu zadržavajući tlocrtne gabarite građevine, uz zadovoljavanje ostalih uvjeta. Na postojećim građevinama katnosti Po ili S može se nadograditi puna etaža prizemlja, zadržavajući tlocrtne gabarite građevine, do najveće visine građevine h=4,0m i uz zadovoljavanje ostalih uvjeta."

Građevna čestica mora imati neposredan pristup na prometnu površinu najmanje širine 6,00 m.

Iznimno, u izgrađenom dijelu građevinskog područja građevna čestica može imati pristup na prometnu površinu širine minimalno 3,0m, ukoliko se radi o postojećoj prometnoj površini prikazanoj na kartografskom prikazu 2.1. Promet. Nije moguća gradnja novih prometnih površina širine manje od 6,0m.

U zaštićenoj povijesnoj jezgri omogućava se pristup na postojeću kolnu ili pješačku površinu.

Na građevnim česticama koje ne zadovoljavaju uvjete Plana opisane u prethodnim stavcima ovog članka, u pogledu osiguranja neposrednog pristupa na prometnu površinu, moguća je samo rekonstrukcija građevina, koja podrazumijeva jednostavne radove za koje nije potrebno ishoditi akt za gradnju, uz zadovoljenje ostalih uvjeta gradnje propisane ovim Odredbama.

Naslov 4.2. Turistička namjena sa oznakom T1, T4, T7 mijenja se u 4.2. Uvjeti gradnje ugostiteljsko turističkih građevina

Uvjeti gradnje u T zonama usklađuju se PPUO-om.

4.3. Sport i rekreacija sa oznakom R, R2, R3 i R4

Oznaka R1 mijenja se u R Građevine za sport i rekreaciju mogu se graditi unutra površina sportsko rekreacijske namjene i unutar površina drugih namjena prema uvjetima gradnje za tu namjenu.

Površine Sportsko rekreacijske namjena - rekreacija izvan građevinskog područja R2 su prostor namijenjen rekreaciji građana.

Na površinama Sportsko rekreacijske namjene - uređeno kupalište R3 planirana je izgradnja i uređenje uređene morske plaže.

Na površini Sportsko rekreacijske namjene prirodna obala – R4 planirano je očuvanje zatečenih prirodnih obilježja i arheoloških lokaliteta Arheološko nalazište Bošana (P-6278) i Ostaci antičke arhitekture (Z-28) sukladno članku 44.a .

Na području plaže Bošana nalazi se registrirani arheološki lokaliteti Arheološko nalazište Bošana (P-6278) i Ostaci antičke arhitekture (Z-28) koje je potrebno dodatno istražiti. Zabranjeno je nasipavanje unutar obuhvata zaštite bez prethodne dozvole nadležnog tijela. Nije dozvoljena izgradnja na obalnom rubu obuhvata zaštite i morskom priobalju bez prethodne dozvole nadležnog tijela.

Naslov 4.4. Lučko područje sa oznakom LN, LS i P mijenja se u 4.4. Lučko područje sa oznakom LN, LO, LBP, P i S

Lučki prostor grada Biograda obuhvaća luku otvorenu za javni promet županijskog značaja i luke posebne namjene.

U obuhvatu ovog Plana, unutar lučkog prostora, razgraničene su sljedeće vrste luka:

- luka otvorena za javni promet, županijskog značaja
- luke posebne namjene:
 - luke nautičkog turizma – marina, s oznakom LN :
 - LN Kornat, državnog značaja - postojeća
 - LN Šangulin, županijskog značaja - postojeća
 - benzinska postaja s oznakom LBP - postojeća
 - privezište u funkciji ugostiteljsko-turističke namjene P - planirano
 - sidrište (privremeno do realizacije planiranih privezišta) S

Izvan lučkih prostora može se planirati **interventni vez**. Interventni vez – služi za privremeni prihvata plovila u slučaju vremenskih nepogoda i za prihvata plovila interventnih službi. Dozvoljava se uređenje obale do 10 m u svrhu sigurnog priveza brodova

Definirani su uvjeti uređenja luka nautičkog turizma, u skladu s PPUO-om.

5. Uvjeti uređenja, odnosno gradnje, rekonstrukcije i opremanja prometne, elektroničke komunikacijske i komunalne mreže s pripadajućim objektima i površinama

Javna parkirališta i garaže

Mijenja se broj potrebnih parkirališnih/garažnih mjesta (PM), pema sljedećem;

POSLOVNI OBJEKTI	
za trgovačku namjenu	4 pm/100m ² građevinske (bruto) površine
za druge poslovne djelatnosti u samostalnim građevinama	2 pm/građevini i 1 pm na 3-8 zaposlenih u brojnijoj radnoj smjeni
za druge poslovne djelatnosti u sklopu stambenih građevina	najmanje 2 pm po 1 poslovnoj djelatnosti
„sportski objekti otvoreni, bez gledališta	1 PM/250 m ² površine“
„sportski objekti zatvoreni, bez gledališta	1 PM/200 m ² površine“

Iznimno, prilikom rekonstrukcije postojećih građevina javne i društvene namjene i postojeće tržnice, potreban broj parkirališnih mjesta osigurava se na javnim parkiralištima. Parkiranje je moguće riješiti putem parkirnih sustava. Stambene građevine s jednim stanom mogu imati zavisni sustav, a ostale moraju imati nezavisan sustav (mogućnost ulaska i izlaska neovisno o drugim korisnicima).

Unutar zona zaštićena povijesna jezgra (M1j) i dodirno /kontaktno/ područje (M1k) ukoliko nije moguće osigurati dovoljan broj parkirališnih mjesta na čestici dozvoljava se smještaj potrebnog broja parkirališnih mjesta na javnim parkiralištima uz uplatu cijene izgradnje potrebnog broja parkirališnih mjesta u namjenski fond za njihovu izgradnju kao dodatni komunalni doprinos. Kod uplate potrebnog broja parking mjesta u namjenski fond za njihovu izgradnju kao dodatni komunalni doprinos, broj dodatnih mjesta za koja se može uplatiti u namjenski fond ne može biti veći od 25% od ukupnog broja parking mjesta, a cijena za jedno parking mjesto odrediti će se posebnom odlukom nadležnog tijela grada

Trgovi i druge veće pješačke površine

Dodaju se nove smjernice za sljedeće;

Na dijelu Ulice Marina Držića, prikazano na kartografskom prikazu 2. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža - 2.1. Promet, planirano je uređenje kolno pješačke površine ispred ljetnog kina.

Projektom uređenja ove kolno pješačke površine potrebno je osigurati zone neometanog prolaza, okupljanja i boravka pješaka, te parternim oblikovanjem naglasiti kolne koridore. Također je potrebno uspostaviti ograničenja brzine i vremenski režim provoznosti za tranzitni kolni promet.

Na kartografskom prikazu 4.2 NAČN I UVJETI GRADNJE – UVJETI GRADNJE određena je površina IS – GALIJA. Na navedenoj površini planirana je postava urbane instalacije u cilju prezentacije arheološkog nalaza potopljene galije kod otoka Gnalića..

5.2. Uvjeti gradnje-elektroničke komunikacijske mreže

Uvjeti za elektoničke komunikacije usklađeni su s PPUO-om.

5.3. Uvjeti gradnje komunalne infrastrukturne mreže

Uvjeti gradnje usklađeni su s prethodnim zahtjevima javnopravnih tijela.

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

Popis kulturnih dobara usklađen je s PPUO-om

Na području obuhvata Plana nalaze se sljedeća zaštićena i preventivno zaštićena kulturna dobra:

Registarski broj	Naziv kulturnog dobra	Adresa	Vrsta	Pravni status
Z-1214	Crkva sv. Stošije	Biograd na Moru, TRG SVETE STOŠIJE 2	Nepokretna pojedinačna	Zaštićeno kulturno dobro
P-6278	Arheološko nalazište Bošana	Biograd na Moru	Arheologija	Preventivno zaštićeno dobro
Z-4244	Kulturno-povijesna cjelina grada Biograda na moru	Biograd na Moru	Kulturnopovijesna cjelina	Zaštićeno kulturno dobro
Z-1738	Arheološki ostaci crkve sv. Tome	Biograd na Moru, KRALJA ZVONIMIRA	Arheologija	Zaštićeno kulturno dobro
Z-1737	Crkva sv. Ivana Evanđelista	Biograd na Moru, SVETOG IVANA	Arheologija	Zaštićeno kulturno dobro
Z-28	Ostaci antičke arhitekture	Biograd na Moru	Arheologija	Zaštićeno kulturno dobro
P-6338	Arheološki ostaci rimskog akvedukta Biba-Jader / (Vrana – Zadar) u predjelu Gajina	Biograd na Moru	Arheologija	Preventivno zaštićeno dobro