



SAŽETAK ZA JAVNOST

SAŽETAK ZA JAVNOST

Urbanistički plan uređenja stambene zone na dijelu čest. zem. 417/1 k.o. Čista

1. POLAZIŠTA

Obveza izrade i donošenja ovog plana temelji se na:

- Prostornom planu uređenja Grada Vodica (Službeni vjesnik Šibensko- kninske županije broj 14/06, 2/13 i 5/14, te Službeni glasnik Grada Vodica broj 5/15) i
- Odluci o izradi Urbanističkog plana uređenja stambene zone na dijelu čest. zem. 417/1 k.o. Čista“ (Službeni vjesnik Šibensko- kninske županije broj 09/13).

Područje UPU-a je dio naselja Čista Mala, u granicama jedinice lokalne samouprave – Grada Vodica. Obveza izrade UPU-a utvrđena je PPUG-om, a granice područja za koje se isti izrađuje obuhvaćaju prostor površine cca 21 hektar (podatak proizišao iz digitalne izmjere obuhvata, prema granicama utvrđenim Odlukom o izradi); namjena prostora određena je PPUG-om Vodica (kartografski prikaz PPUG-a broj 1. – „Korištenje i namjena površina“) kao građevinsko područje naselja- neizgrađeni dio (pretežiti dio područja) te manja površina izgrađenog dijela i manja površina namjene „šuma“.

Gospodarenje prostorom kroz razradu PPUG-a izradom ovog detaljnijeg plana, utvrđeno je smjernicama Odluke o izradi UPU-a, pa je člankom 3 Odluke, koji definira razloge za izradu plana navedeno: „Planom će se odrediti osnovno prostorno i funkcionalno rješenje za izgradnju građevina na dijelu čest. zem. 417/1 k.o. Čista, a na kojem području će se izradom Plana omogućiti formiranje zamjenskih parcela za parcele koje su vlasnici sa područja naselja Čista Velika ustupili za izgradnju osnovne škole, trodijelne sportske dvorane i drugih objekata društvenog standarda, sve za učenike iz naselja Čista Velika, Čista Mala, Gaćezeze, Grabovci, kao i učenike i drugih naselja iz susjednih jedinica lokalne samouprave“.

UPU se izrađuje u skladu sa:

- odredbom članka 188. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“, broj 153/13) i s tim u vezi s odredbama Zakona o prostornom uređenju i gradnji („Narodne novine“, broj 76/07., 38/09., 55/11., 90/11. i 50/12.),
- Pravilnikom o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova („Narodne novine“, broj 106/98, 39/04, 45/04, 163/04).

Planovi šireg područja i smjernice koje su obvezujuće pri donošenju plana užeg područja, pa tako i za ovaj UPU, su:

- Prostorni plan Šibensko-kninske županije (“Službeni vjesnik Šibensko- kninske županije” broj 11/02, 10/05, 3/06, 5/08, 6/12, 9/12 - pročišćeni tekst, 4/13, 8/13 – ispravak i 2/14),
- Prostorni plan uređenja Grada Vodica (Službeni vjesnik Šibensko- kninske županije broj 14/06, 2/13 i 5/14, te Službeni glasnik Grada Vodica broj 5/15).

Obuhvat, granice i površina UPU-a

Odlukom o izradi je definiran u članku 4. obuhvat i površina UPU-a od 21 ha; izradom geodetske podloge u mjerilu 1:1000, te određivanjem granice UPU-a na toj karti detaljnijeg mjerila sukladno: granicama građevinskog područja u mjerilu 1:5000 koje su utvrđene PPUG-om; usklađenjem s granicom usvojenog Urbanističkog plana uređenja industrijske zone Čista u Gradu Vodice“ (Službeni vjesnik Šibensko- kninske županije broj 2/08); te usklađenjem s utvrđenom granicom državne ceste, utvrđena je digitalnim premjerom egzaktna površina UPU-a.

„Urbanistički plan uređenja stambene zone na dijelu čest. zem. 417/1 k.o. Čista“ (u daljnjem tekstu: UPU ili Plan), obuhvaća dakle prostor površine 20,15 ha sjevernog dijela naselja Čista Mala i to dio čestice zemljišta 417/1 katastarske općine Čista, koje je kontaktno području naselja Čista Velika. Ta dva naselja u granicama Grada Vodica, prema popisu iz 2011.-e godine imaju ukupno cca 600 stanovnika.

Prema PPUG-u, nositeljem razvoja ovog zaobalnog dijela Vodica određeno je naselje Čista Velika, kao „manje lokalno, odnosno poticajno razvojno središte“ s obrazovnim, kulturnim, zdravstvenim i drugim sadržajima u funkciji gravitirajućeg područja stanovanja, a naselje Čista Mala je PPUG-om određeno kao „ostala naselja“. U neposrednoj blizini je planirana i gospodarska zona Čista, koja na jugozapadnom dijelu graniči s obuhvatom ovog UPU-a.

PPUG-om je područje obuhvata „UPU-a stambene zone na dijelu čest. zem. 417/1 k.o. Čista“ određeno kao građevinsko područje naselja (neizgrađeni i manjim dijelom izgrađeni dio), namijenjeno za sadržaje mješovite namjene: stanovanje s pratećim pomoćnim i gospodarskim funkcijama, uz mogućnost korištenja dijela prostora za poslovne sadržaje, te za javne i društvene djelatnosti, šport i rekreaciju, zelene zaštitne površine, prometnu i komunalnu infrastrukturu.

Opis lokacije

Prema Odluci o izradi ovog UPU-a, prostor obuhvata je većim dijelom neizgrađeno građevinsko područje naselja, koje je ograničeno s jugoistočne strane državnom cestom D 59 koja u smjeru sjeveroistoka vodi prema Bribirskim Mostinama i čvoru auto-ceste A1 „Pirovac“, a u smjeru jugo-zapada prema raskrižju za Vodice, Pirovac i Benkovac, te je s jugozapadne strane županijska cesta Ž-6069, koja u smjeru jugoistoka vodi u smjeru Vodica, a u smjeru sjeverozapada prema naselju Čista Velika.

Prostor je zaravnjeni plato s blagim padom prema jugozapadu, obrastao rijetkom makijom i garigom, na čijem je jugozapadnom dijelu duž županijske ceste izgrađeno nekoliko građevina stambene namjene s pomoćnim građevinama.

Dio područja uz županijsku cestu je komunalno opremljen- položen je vodovod, elektromreža i TK mreža.

U predmetnom prostoru nema zaštićenih kulturnih dobara, niti prirodnih vrijednosti, a cijeli obuhvat s širom kontaktnom zonom je dio ekološke mreže područja očuvanja značajno za ptice, te za vrste i stanišne tipove.

Smjernice za UPU prema PPUG-u

Prostornim planom uređenja Grada Vodica su utvrđeni uvjeti za korištenje, namjenu i oblikovanje građevinskog zemljišta, dio kojeg je i područje obuhvata ovog UPU-a, te uvjeti za zaštitu okoliša, kulturne i prirodne baštine. Odredbe PPUG-a referentne za ovaj UPU se odnose na gradnju u građevinskom području naselja- izgrađeni i neizgrađeni dio, za namjene stanovanja s pratećim funkcijama, javnih i društvenih namjena, športsko rekreacijskih sadržaja, prometne i komunalne infrastrukture, te za uređenje zelenih površina, a primijenjene su u izradi grafičkog i tekstualnog dijela- odredbi za provođenje UPU-a.

2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

Prema Odluci o izradi UPU-a, cilj izrade Plana je: „uređenje dijela neizgrađenog građevinskog područja i to zamjenske stambene zone naselja Čista Mala. Programska polazišta izrade Plana temelje se na potrebi svrhovitog korištenja i zaštite prostora. Glavne mjere Plana za ostvarenje zadanog cilja bit će: zahvati u prostoru koji će omogućiti novu gradnju, osnovna namjena površina i prikaz površina javne namjene, osnova prometne, komunalne i druge infrastrukture, mjere za zaštitu okoliša, očuvanje prirodnih i kulturnih vrijednosti, uvjeti uređenja i korištenja površina i građevina i zahvati u prostoru u vezi sa zaštitom od prirodnih i drugih nesreća.“

3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

Prostornim planom uređenja Grada Vodica određeno je građevinsko područje, prema kojem je obuhvat ovog Plana sastavni dio neizgrađenog i manjim dijelom površine izgrađenog građevinskog područja zaobalnog naselja.

Program gradnje i uređenja prostora definiran je na temelju odredbi i smjernica spomenutog planskog dokumenta, Odluke o izradi i iskazu broja potrebnih građevinskih čestica definiranom od strane stručnih službi Grada i Mjesnog odbora, te na temelju analize postojećeg stanja i karakteristika prostora.

Namjena površina razgraničena je i prikazana planskim znakom i bojom na kartografskom prikazu broj 1. elaborata Plana „Korištenje i namjena površina“ u mjerilu 1:1000. Unutar obuhvata planirane su površine pojedinih namjena, za koje se iskaz površina daje u tablici u nastavku teksta.

NAMJENA		POVRŠINA (m ²)	UDIO U UKUPNOJ POVRŠINI UPU-a
S	Stambena	133590	66,29%
D	Javna i društvena	13764	6,83%
R1	Športsko rekreacijska	10807	5,36%
Z	Zaštitne zelene površine	16497	8,19%
	Prometne površine Infrastrukturne površine IS	26865	13,33%
UKUPNO		201523	100,00%

Stambena namjena

U građevinskom području dijela naselja (veći neizgrađeni i manji izgrađeni dio) obuhvaćenog ovim Planom, predviđena je sukladno PPUG-u izgradnja novih građevina, te obnova, rekonstrukcija i zamjena postojećih građevina namijenjenih za stanovanje s pratećim pomoćnim i gospodarskim funkcijama.

Stambene građevine planiraju se kao obiteljske i višestambene građevine.

Obiteljskim građevinama smatraju se građevine sa najviše 4 stambene jedinice, a mogu se graditi kao jednoobiteljske i kao višeobiteljske građevine. Uz stambene jedinice, u obiteljskim građevinama, mogu se graditi i poslovni prostori na način da poslovni dio građevine ne zauzima više od 30% površine građevine.

Višestambenim građevinama smatraju se građevine stambeno poslovne ili stambene namjene s pet ili više odvojenih stambenih jedinica (stana). Uz stambene jedinice u višestambenim građevinama mogu se graditi i različiti poslovni prostori za tihe i čiste djelatnosti, prostori javne i društvene namjene, te smještajne jedinice turističke izgradnje.

Javna i društvena namjena D

Planom se određuje površina za smještaj sadržaja javne i društvene namjene D na sjeverozapadnom dijelu obuhvata, koja se planiranim kolnim i pješačkim komunikacijama može povezati s ostalim zahvatima i građevinskim česticama ovog dijela naselja, ali i s širim okruženjem.

Realizacija ove namjene može uslijediti u fazi nakon formiranja većeg dijela stambene zone, te se u tom cilju prostor rezervira za raznovrstan spektar javne i društvene namjene: dječji vrtić, knjižnica, čitaonica, prostori za udruge i mjesni odbor, ambulanta, smještaj za starije i nemoćne i slično, a odabir sadržaja će se definirati programom za provedbu propisanog arhitektonskog natječaja, kojeg verificira nadležno tijelo izvršne vlasti Grada Vodica.

Športsko rekreacijska namjena R1

Zona R1 je namijenjena za uređenje i izgradnju športsko rekreacijskih sadržaja u funkciji naselja (dakle ne samo za zonu stanovanja obuhvaćenu ovim UPU-om), a koji mogu biti (sukladno površini i dimenzijama zone) sve vrste rekreacijsko športskih igrališta na otvorenom: travnato igralište za mali nogomet, košarka, odbojka, badminton, stolovi za stolni tenis, bočalište, bazen itd., s pratećim i pomoćnim građevinama (sanitarije, tuševi, garderobe, skladišta rekvizita, ugostiteljski sadržaji i slično).

Zelene zaštitne površine Z

Zelene zaštitne površine Z formiraju značajan potez zelenila između zone stanovanja s pratećim sadržajima u obuhvatu Plana i sadržaja radne zone Čista s kojom ista graniči, a u funkciji je vizualne zaštite, kao i zaštite od buke.

Infrastrukturne i prometne površine

Planom se određuje rekonstrukcija javne prometnice županijske razine ŽC 6069 formiranjem nogostupa na dijelu koji graniči sa zonom naselja, te se planiraju nerazvrstane ceste i pješački pravci u obuhvatu s pripadajućom komunalnom infrastrukturom. Za infrastrukturne zahvate oznake IS, a koje se namjenjuju za planirane trafostanice, upojne bunare, te za smještaj biouređaja, Planom se osiguravaju potrebne površine za koje se može formirati građevinska čestica.

Uvjeti razgraničavanja javnih i površina druge namjene

Unutar obuhvata Plana formirane su prostorne cjeline stambene namjene S, društvene i javne namjene D, te športsko rekreacijske namjene R1, podijeljene javnim prometnim površinama i određene prema prostornim karakteristikama, te ostale namjene određene Planom (zaštitne zelene Z i površine infrastrukturnih sustava IS). Prostorne cjeline u provedbi Plana, kroz izdavanje akata kojima se odobrava gradnja, mogu dalje biti podijeljene/razgraničene pristupima- prometnim površinama kojima se ostvaruje pristup građevnim česticama do javne prometne površine. Za ove prometne površine se formiraju zasebne građevne čestice prema odredbama ovog Plana, u postupku koji prethodi izdavanju dozvola za građenje građevina planirane namjene naselja.

Prostorne površine namjena D i R1, formirane i omeđene (djelomično ili u cijelosti) javno-prometnim površinama određenim ovim Planom, mogu predstavljati građevnu česticu (namjena D i R1), bez dodatnog usitnjavanja zahvata.

Prostorni pokazatelji za način korištenja i uređenja površina za prostorne cjeline unutar zone obuhvata se definiraju odredbama ovog Plana.

Kartografski prikaz broj 4. „Način i uvjeti gradnje“ sadrži prikaz gradivog dijela prostornih cjelina u odnosu na prometne površine i na razgraničenje pojedinih namjena (S, D, R1, Z). Daljnje definiranje gradivog dijela za pojedine građevinske čestice koje će se formirati aktima za gradnju, provodi se primjenom udaljenosti od međa za određenu namjenu i vrstu gradnje, a koje su propisane odredbama ovog Plana.

Kartografski prikaz broj 3. „Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina“ sadrži prikaz oblika korištenja prostora- dio područja određenog PPUG-om kao izgrađeni dio građevinskog područja, za koji se propisuju uvjeti za sanaciju, rekonstrukciju, obnovu i zamjenu postojećih građevina u namjeni S, te dio područja na kojem se planira nova gradnja namjene S, D, R1 i IS, uključivo i površine za gradnju prometne infrastrukture.

Odredbe za provođenje plana

Odredbama za provođenje plana, danim u Tekstualnom dijelu UPU-a, definirani su uvjeti korištenja i namjene za sve namjene i sadržaje obuhvaćene planom, a koje su prikazane u grafičkom dijelu plana, te smjernice za oblikovanje, korištenje i uređenje prostora. Odredbama se utvrđuju i pokazatelji za izgradnju, uređenje i zaštitu prostora na području obuhvata, a isti proizlaze iz zakonskih propisa, odredbi Prostornog plana Šibensko kninske županije i Prostornog plana uređenja Grada Vodica, zahtjeva javnopravnih tijela zaprimljenih u postupku izrade Plana, kao i iz prostornih rješenja danih u grafičkom dijelu elaborata ovog Urbanističkog plana uređenja.