

Naručitelj: Općina Bibinje

Izrađivač: KONUS d.o.o.

**URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA
STAMBENE ZONE
„BUGARIJA BORI“**
PRIJEDLOG PLANA

SAŽETAK ZA JAVNOST

Zadar, ožujak 2020.

ZADARSKA ŽUPANIJA

OPĆINA BIBINJE

Naziv prostornog plana:

**URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA
STAMBENE ZONE „BUGARIJA BORI“**
PRIJEDLOG PLANA

SAŽETAK ZA JAVNOST

Odluka o izradi prostornog plana
(službeno glasilo):
Službeni glasnik Općine Bibinje 2/19

Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana
(službeno glasilo):

Javna rasprava (datum objave):

Javni uvid održan
od:
do:

Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:

Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave:

Bruno Bugarija
(ime, prezime i potpis)

Suglasnost na plan prema članku 108. Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine" br.153/13, 65/17, 114/8, 39/19, 98/19)
broj suglasnosti klasa: datum:

Pravna osoba/tijelo koje je izradilo plan:

KONUS d.o.o.

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 Olivari, MBA
Dubravka Krpina Car, dipl.ing.arh.

Pečat predstavničkog tijela:

Predsjednik predstavničkog tijela:

Ivan Šimunić
(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 Općine Bibinje“, br. 02/19), utvrđena je obveza izrade izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja stambene zone „Bugarija Bori“, čija je izrada započela po dostavi potrebne dokumentacije izrađivaču Plana, uključivo i izradu i dostavu transformirane geodetsko-katastarske podloge za područje obuhvata u digitalnom vektorskom obliku i transformiranog važećeg Plana te dostavljenih smjernica javnopravnih tijela.

Izrađivač je pristupio pripremnim radovima i izradi koncepcije izmjena i dopuna Urbanistički plana uređenja stambene zone „Bugarija Bori“, a koji su uključivali i analizu postavki iz PPU Općine Bibinje za područje obuhvata Plana.

Nakon pribavljanja i usuglašavanja traženih podataka od tijela državne uprave i pravnih osoba s javnim ovlastima, te pribavljanja potrebnih podloga za izradu izmjena i dopuna UPU-a, stručni tim je izradio elaborat Nacrta prijedloga izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja stambene zone „Bugarija Bori“.

Prijedlog izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja stambene zone „Bugarija Bori“ za javnu raspravu utvrdio je načelnik Općine Bibinje.

Za vrijeme trajanja javne rasprave, na javnom uvidu u zgradi Općine Bibinje izložen je Prijedlog izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja stambene zone „Bugarija Bori“, 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 izmjena i dopuna 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 izmjena i dopuna 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.

Izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja stambene zone „Bugarija Bori“ izrađuju se u skladu s odredbama Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine" br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19) 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 su ove Izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja usklađene je Prostorni plan uređenja Općine Bibinje („Službeni glasnik Zadarske županije“ br. 10/08; "Službeni glasnik Općine Bibinje" br. 03/11, 01/13, 02/13-isp.gr., 06/13-isp.gr., 02/14, 05/14,04/16, 05/16-pročišćeni tekst, 01/18).

Obrazloženje izmjena i dopuna

Prema razlozima i u skladu s ciljevima iz Odluke o izradi („Službeni glasnik Općine Bibinje“, br. 02/19) Urbanističkog plana uređenja stambene zone „Bugarija Bori“ napravljene su sljedeće izmjene i dopune Plana:

– usklađenje sa važećim PPUO Bibinje, a što se odnosi na dodavanje nove prometnice i produžetak prometnice u sjevernom dijelu naselja. Usklađenje s PPUO učinjeno je na način da su ceste prikazane u PPUO u UPU prikazane sukladno članku 108. i 110. PPUG. U članku 108. navodi se: „Planom se propisuju uvjeti za utvrđivanje koridora ili trasa i površina prometnih i drugih infrastrukturnih sustava i pripadajućih građevina, te shematski određuje njihov položaj u prostoru. Prilikom izrade projektne dokumentacije moguća su odstupanja od shematskog prikaza infrastrukturnog sustava na kartografskim prikazima Plana ukoliko je to opravdano stanjem na terenu, vlasničkim odnosima ili kvalitetnijim projektnim rješenjem, a u skladu sa posebnim propisima i pravilima struke.“, a u članku 110. navodi se: „Zbog neusklađenosti katastarskih podloga sa stvarnim stanjem, trase planiranih infrastrukturnih sustava treba prilagoditi stvarnom stanju na terenu.“

Zbog neusklađenosti podloga i shematskog prikaza u PPUO u mjerilu 1:25000 smatra se da gornja planirana cesta u PPUO predstavlja već gornju cestu prikazanu na UPU koja formira raskrižje. Zbog neusklađenosti podloga i shematskog prikaza u PPUO u mjerilu 1:25000 smatra se da je donja postojeća cesta u PPUO malo izmaknuta u odnosu na geodetsku podlogu, ali ipak vidljiva na istoj podlozi na kojoj ne izlazi na D8. Zbog pravila struke ista nije produžena do D8 jer bi njen priključak bio preblizu postojećem novom raskrižju.

Ostale izmjene i dopune s važećim PPUO odnose se na usklađenje i niveliranje infrastrukturnih sustava, te usklađenje zaštitnih pojaseva istih.

Racionalnija organizacija pojedinih dijelova obuhvata Plana uvjetovana vlasničkim odnosima, a što se odnosi na ukidanje prometnice u južnom dijelu obuhvata južno od državne ceste D8

Omogućavanjem gradnje ostalih građevina u skladu s potrebama korisnika.

Ažuriranje do sada izgrađene infrastrukture te planiranje iste prema mogućnostima, a sve u skladu s odredbama Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine" br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19) 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).

1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA



Uzimajući u obzir smjernice Prostornog plana uređenja općine Bibinje (Službeni glasnik Zadarske županije 10/08, Službeni glasnik Općine Bibinje br. 3/11, 1/13, 2/13-isp.gr., 6/13-isp.gr., 2/14, 5/14, 4/16, 5/16-pročišćen tekst, 1/18) kao relevantnog dokumenta prostornog uređenja šireg područja, na predmetnoj lokaciji koja se nalazi unutar građevinskog područja naselja Bibinje – neizgrađeni dio, planira se gradnja stambenih i stambeno-poslovnih građevina, te građevina javne namjene.

U skladu sa naprijed navedenim Planom su definirani organizacija, korištenje, namjena, uređenje i zaštita prostora, te planirane slijedeće prostorne cjeline:

- površine stambene namjene – **S (S1, S2, S3)**
- površine mješovite namjene – pretežito stambena - **M1**
- površine javne i društvene namjene (predškolska) –**D3**
- površine sportsko-rekreacijske namjene (šport) – **R1**
- javne zelene površina – **Z1**
- zaštitne zelene površine -**Z**
- površine infrastrukturnih sustava- **IS**

Površine stambene namjene (S) obuhvaćaju najveći dio prostorne cjeline, a namijenjene su gradnji isključivo stambenih zgrada.

Kako je Planom utvrđena mogućnost gradnje različitih vrsta stambenih zgrada ovisno o prostornoj mikro cjelini to su unutar zone stambene namjene planom određene tri podzone stambene gradnje (S1, S2 i S3) ovisno o tipa stambenih zgrada

Podzona stambene namjene S1 je prostorna cjelina unutar koje je Planom dozvoljena izgradnja stambenih građevina tipa A

Podzona stambene namjene S2 je prostorna cjelina unutar koje je Planom dozvoljena izgradnja stambenih građevina tipa B

Podzona stambene namjene S3 je prostorna cjelina unutar koje je Planom dozvoljena izgradnja stambenih građevina tipa C

Površine mješovite namjene – pretežito stambene (M1) zauzimaju rubni sjeverni prostor, odnosno sjeveroistočno rubno područje u kontaktu sa zonom rekreacije izvan granice obuhvata Plana.

Unutar zone mješovite namjene - pretežito stambene dozvoljena je gradnja stambenih zgrada prema uvjetima za gradnju stambenih tipa B i stambeno-poslovne građevine, prema istim uvjetima kao i za stambene građevine tipa B.

Ukupna građevinska površina poslovnih sadržaja ne smije preći 50 % površine građevine.

Površine javne i društvene namjene (D3) smještene su također u rubnom sjevernom pojasu prostornog obuhvata logički planirane u kontaktu sa zonom rekreacije i zonom mješovite namjene i mogućim poslovnim sadržajima

U zoni društvene namjene (D3) predviđa se gradnja dječjeg vrtića. Površina građevne čestice je cca 2500 m², što je prema kriteriju 25-40 m²/djetetu dostatno za 60-80 djece.

Površine sportsko-rekreacijske namjene (R1) logički su postavljene u kontaktu sa zonom budućeg dječjeg vrtića, ali se istovremeno prirodno naslanjaju i nastavljaju na šumske površine izvan građevinskog područja

U zoni sportsko-rekreacijske namjene predviđa se gradnja i uređenje, sportskih terena i igrališta te pratećih servisnih sadržaja (svlačionice, sanitarije, spremišta), s time da izgrađenost građevne čestice sportsko-rekreacijske namjene građevinama ne smije biti veća od 20 %

Javne zelene površine (Z1) su funkcionalne zelene zone, uglavnom travnate površine u kombinaciji sa kvalitetnim zatečenim visokim i niskim raslinjem, koje će oblikovati dječja igrališta i prateće površine u funkciji odmora i rekreacije.

Zone javnog zelenila sa dječjim igralištima planirane su uz površine pretežno ili isključivo stambene namjene sa kojima čine funkcionalni cjelinu. U ovim zonama Planom je dozvoljeno graditi i uređivati dječja igrališta, rekreacijske površine, paviljone, nadstrešnice i sl., pod uvjetom da njihova ukupna površina ne prelazi 10 % površine zelenila.

Zaštitne zelene površine (Z) planirane su duž državne prometnice D8 u najširem koridoru, ali i uz ostale novoplanirane prometnice unutar zone obuhvata.

Zaštitno zelenilo formirati će se prvenstveno uređenjem zatečenog kvalitetnog visokog i niskog raslinja, a gdje je to nužno sadnjom novog autohtonih biljnih vrta (alepski bor, crnika i sl.) pri čemu će se funkcija vizualne zaštite osigurati sadnjom ukrasnog grmolikog bilja.

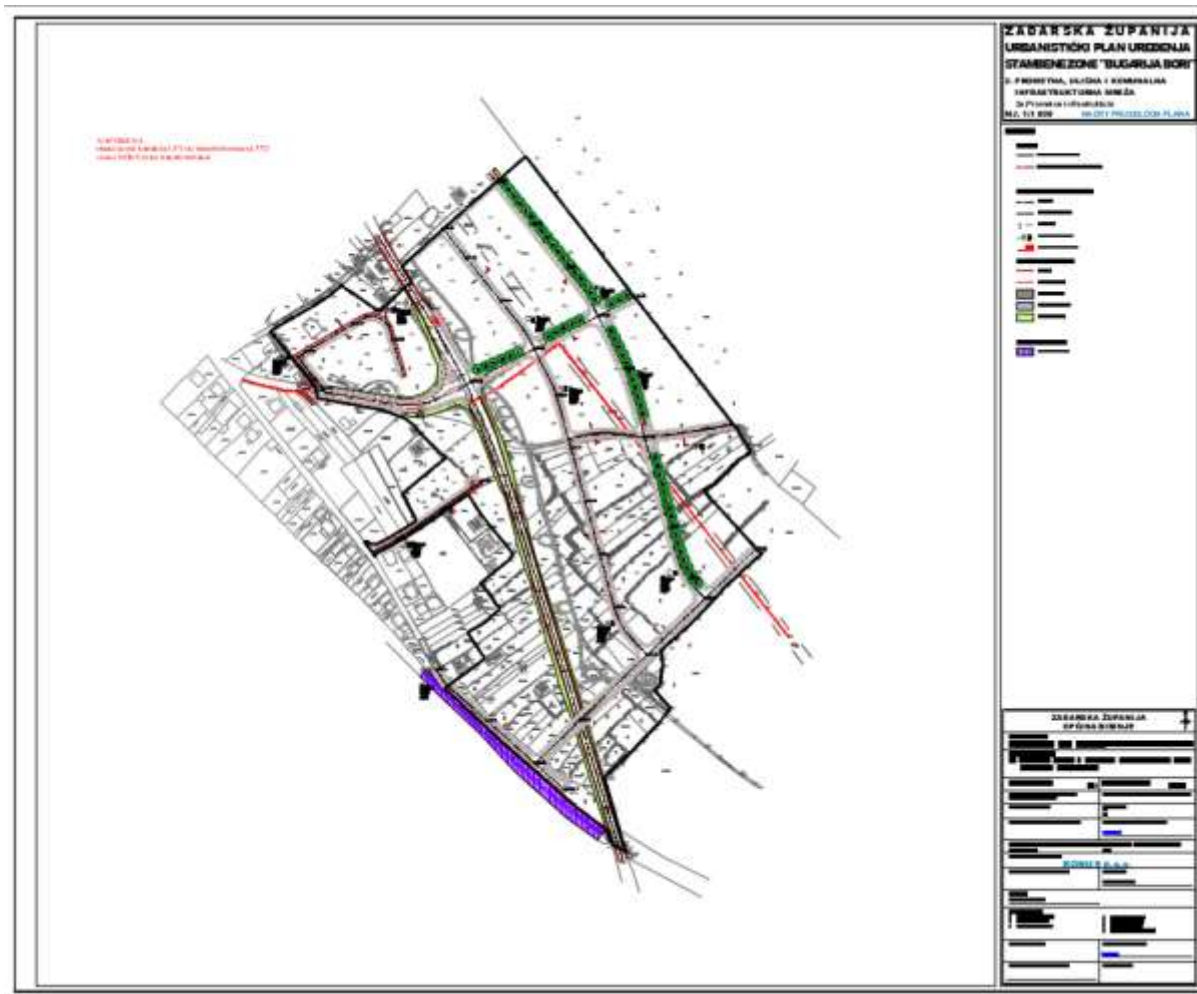
To je uglavnom negradiv prostor oblikovan radi potrebe zaštite okoliša. U ovim zonama mogu, postavljati paviljoni, i uređivati pješačke šetnice biciklističke i trim staze i sl, pod uvjetom da njihova ukupna površina ne prelazi 10 % površine zelenila.

Površine infrastrukturnih sustava (IS) unutar granica obuhvata Plana su

1. prometne površine
2. površine ostalih komunalnih infrastrukturnih sustava i građevina

2. PROMETNA ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA

2-A. PROMETNA ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA – Prometna infrastruktura



Na kartografskom prikazu 2a. Prometna infrastruktura prikazana je planirana ulična mreža.

Unutar površine infrastrukturne namjene mogu se graditi kolne, biciklističke i pješačke površine, parkirališta, zaštitno zelenilo i sl. te ostale infrastrukturne građevine (crpne stanice, upojni bunari, trafostanice i sl.), a sve u skladu sa grafičkim prilogom iz prethodnog stavka i uvjetima definiranim ovim odredbama.

Sadnja drvoreda predlaže se unutar pojasa prometnica gdje to omogućava njegova raspoloživa širina.

Ne mogu se graditi druge ulice od onih ucrtanih na kartografskom prikazu 2A.

Zbog neusklađenosti katastarskih podloga sa stvarnim stanjem, trase planiranih infrastrukturnih sustava treba prilagoditi stvarnom stanju na terenu.

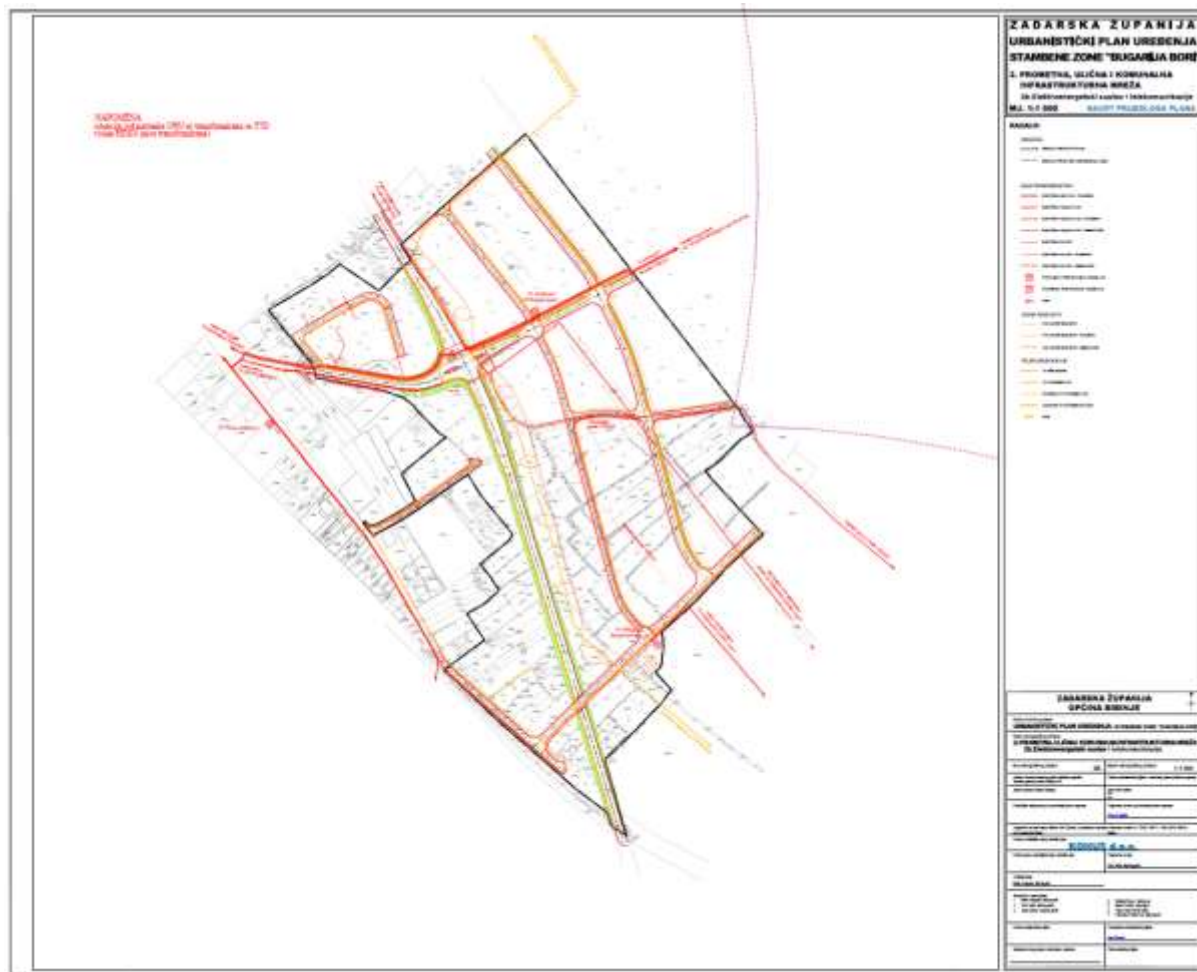
Ukoliko planirana trasa prelazi preko postojeće izgradnje, potrebno ju je prilagoditi i izmaknuti.

Promet u mirovanju treba riješiti parkirališnim i garažnim prostorom u skladu s namjenom i kapacitetom pojedinih planiranih prostornih sadržaja.

Promet u mirovanje se zbrinjava unutar građevne čestice svake građevine.

Planom višeg reda, PPUO Bibinje se predviđa izmještanje željezničke pruge iz naselja, te je temeljem stručne podloge HŽ-a rezerviran koridor za novu magistralnu prugu širine 200 m, a što je izvan granica obuhvata plana. Do izmještanja iste uz magistralnu pomoćnu prugu određen je pružni pojas širine 6m u naselju od osi kolosjeka, u kojima se gradnja određuje uvjetima, tj. Suglasnošću nadležnog Ministarstva i javnopravnog tijela.

2-B. PROMETNA ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA – Energetski sustav i telekomunikacije



Ovim Planom se osiguravaju uvjeti za priključenje svake pojedine građevine na elektroenergetsku i telekomunikacijsku mrežu.

Fiksne telekomunikacijske mreže

Planom je predviđeno proširenje mreže DTK kanalizacije preko cijelog obuhvata Plana. Minimalni kapacitet buduće DTK kanalizacije iznosi 4 PEHD cijevi Ø50mm na magistralnim pravcima te 2 PEHD cijevi Ø50mm na priključcima. DTK kanalizacija se izvodi podzemno u nogostupu planiranih prometnica ili u zelenoj površini. Ako se planira i provode izvan prometnica, trebaju se provoditi na način da ne onemogućavaju gradnju na građevinskim česticama, odnosno izvođenje drugih instalacija. Postojeće TK instalacije koje priječe izgradnji druge komunalne infrastrukture će se izmjestiti u nogostupu budućih prometnica na način kako je prikazano u grafičkom dijelu plana.

Pokretne telekomunikacijske mreže

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 omogućeno je postavljanje elektroničke komunikacijske infrastrukture pokretne mreže i povezane opreme smještanjem na fasade ili na krovne prihvate objekata uz prethodnu dozvolu nadležnih tijela.

Elektronička komunikacijska infrastruktura pokretne mreže i pripadna oprema smije se postavljati na lokalitetima koji nisu u sukobu sa smjernicama zaštite prirode i nepokretnih kulturnih dobara, prema zakonskim odredbama i posebnim uvjetima za takvu vrstu građevina.

Samostojeći stupovi za prihvat elektroničke komunikacijske infrastrukture pokretne mreže nisu predviđeni ovim Planom.

Elektroopskrba

Napajanje potrošača unutar Zone će se izvršiti iz postojeće trafostanice TS 10(20)/0,4kV BUGARIJINI BORI 1 (koja se nalazi unutar Zone), iz postojeće trafostanice TS 10(20)/0,4kV BIBINJE 4 (koja se nalazi zapadno od Zone) te iz buduće trafostanice TS 10(20)/0,4kV BUGARIJINI BORI 2 (minimalni kapacitet 1x1000kVA).

Kroz obuhvat zone prolazit će se dio srednjenaponskog (SN) kabelskog raspjeta iz trafostanice TS 110/10(20)-35/10(20)kV ZADAR ISTOK, koja se nalazi sjeverno od predmetne Zone. Kabelski raspjet uključuje 8 kabela naponske razine 10(20)kV te 1 kabel naponske razine 35kV. Navedeni kabelski raspjet će se položiti u nogostupima, zelenim površinama te u kolniku prometnica na način da ne ometa gradnju na građevinskim česticama ili gradnju ostale komunalne infrastrukture. Unutar zone na novi raspjet priključit će se postojeća trafostanica TS 10(20)/0,4kV BUGARIJINI BORI 1 te buduća trafostanica TS 10(20)/0,4kV BUGARIJINI BORI 2 (kabelska veza 10(20)kV TS 110/10(20)-35/10(20)kV ZADAR ISTOK - TS 10(20)/0,4 kV ZLATNA LUKA 1).

Planom je predviđena demontaža ili izmještanje svih postojećih elektroenergetskih instalacija (podzemnih i nadzemnih) koje se ne uklapaju u novoprojektirano prometno rješenje Plana, ometaju gradnju na građevinskim česticama ili ometaju gradnju druge komunalne infrastrukture.

Planom su određeni osnovni uvjeti za izgradnju trafostanica, elektroopskrbne mreže i instalacije javne rasvjete.

2-C. PROMETNA ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA – Vodnogospodarski sustav

**VODOVOD**

Na kartografskom prikazu Prometna ulična i komunalna infrastrukturna mreža – 2.c vodnogospodarski sustav prikazana je vodovodna mreža na području obuhvata predmetnog Plana.

Vodovodna mreža na području predmetnog Plana podjeljena je u dvije odvojene cjeline. Područje sjeveroistočno od (iznad) državne ceste D-8 će se vodom opskrbiti iz magistralnog čeličnog cjevovoda vanjskog promjera DN 457 mm, a područje jugozapadno od nje (donji dio) iz vodovodne mreže, odnosno neposredno ili posredno iz glavnog mrežnog AC i PVC cjevovoda DN 250 / DN 225 mm na način da će postojeći cjevovodi biti rekonstruirani.

ODVODNJA

Na kartografskom prikazu Prometna ulična i komunalna infrastrukturna mreža – 2.c vodnogospodarski sustav prikazana je mreža otpadnih i oborinskih voda na području obuhvata predmetnog Plana.

Na temelju rješenja danog u Prostornom planu uređenja općine Bibinje te rješenja sustava odvodnje iz Idejnog projekta sustava odvodnje otpadnih voda Bibinje-Sukošan (HIDROPROJEKT-ING d.o.o. Zagreb, 2007.) na području obuhvata predmetnog Plana predviđa se izgradnja razdjelnog sustava odvodnje.

Odvodnja otpadnih voda

Nakon izgradnje sustava fekalne odvodnje šireg područja sve otpadne vode s područja obuhvata predmetnog Plana spojit će se na javni sustav odvodnje otpadnih voda Bibinje-Sukošan.

Dok se ne izgradi planom predviđena sanitarna kanalizacijska mreža odvodnja pojedinačnih objekata do 10 ES vršit će se prihvatom otpadnih voda u vodonepropusnim sabirnim jamama. Otpadne vode iz vodonepropusnih sabirnih jama, pod uvjetom da zadovoljavaju svojim sastavom, prazne se putem nadležnog komunalnog poduzeća na deponij određen od strane nadležnih službi. Za veće objekte (preko 10 ES) obvezna je izgradnja suvremenih uređaja za sustavno kondicioniranje otpadnih voda prije upuštanja istih u teren putem upojnih bunara na samoj parceli.

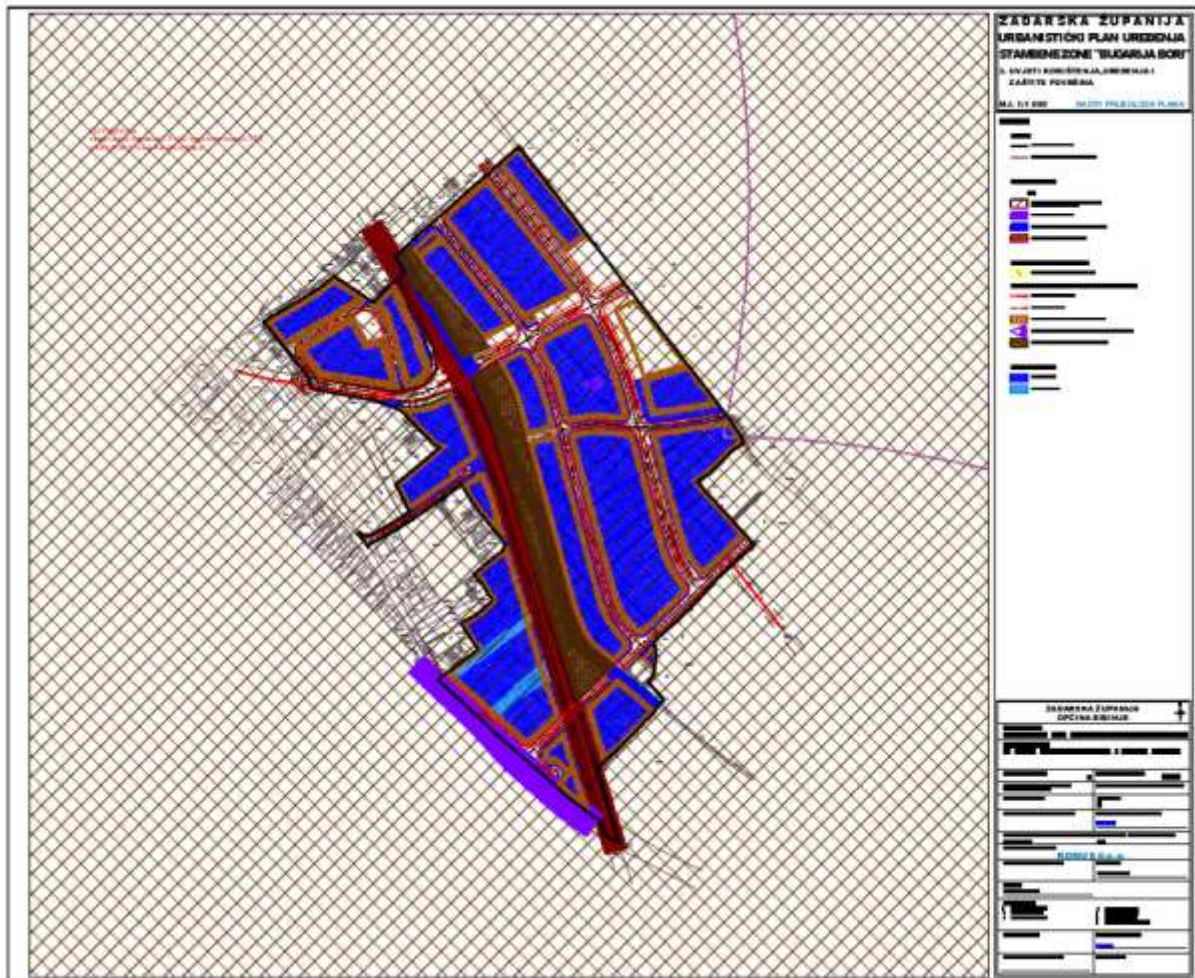
Odvodnja oborinskih voda

Vode sa javnih prometnica mogu se direktno upuštati u tlo preko upojnih bunara u zelenim površinama na pozicijama prikazanim u grafičkom prilogu 2C-Vodnogospodarski sustav.

Oborinske krovne vode mogu se direktno upuštati u tlo ili sakupljati u odgovarajućim rezervoarima uz primjenu najboljih tehničkih rješenja za prihvaćanje i pročišćavanje namjenjenim za vodoopskrbu. Oborinske vode sa parkirališta i manipulativnih površina treba primarno pročistiti u separatorima ulja i masti prije ispuštanja u tlo.

Oborinske vode sa građevinskih parcela pojedinih investitora potrebno je zbrinjavati na istim radi rasterećenja javnog sustava odvodnje oborinskih voda.

3. UVJETI KORIŠTENJA UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA



Zaštitne zelene površine (Z) planirane su duž državne prometnicu D8 u najširem koridoru, ali i uz ostale novolplanirane prometnice unutar zone obuhvata.

Zaštitno zelenilo formirati će se prvenstveno uređenjem zatečenog kvalitetnog visokog i niskog raslinja, a gdje je to nužno sadnjom novog autohtonih biljnih vrsta (alepski bor, crnika i sl.) pri čemu će se funkcija vizualne zaštite osigurati sadnjom ukrasnog grmolikog bilja.

To je uglavnom negradiv prostor oblikovan radi potrebe zaštite okoliša. U ovim zonama mogu, postavljati paviljoni, i uređivati pješačke šetnice biciklističke i trim staze i sl, pod uvjetom da njihova ukupna površina ne prelazi 10 % površine zelenila.

Javne zelene površine (Z1) su funkcionalne zelene zone, uglavnom travnate površine u kombinaciji sa kvalitetnim zatečenim visokim i niskim raslinjem, koje će oblikovati dječja igrališta i prateće površine u funkciji odmora i rekreacije.

Zone javnog zelenila sa dječjim igralištima planirane su uz površine pretežno ili isključivo stambene namjene sa kojima čine funkcionalni cjelinu. U ovim zonama Planom je dozvoljeno graditi i uređivati dječja igrališta, rekreacijske površine, paviljone, nadstrešnice i sl., pod uvjetom da njihova ukupna površina ne prelazi 10 % površine zelenila.

Na kartografskom prikazu prikazani su zaštitni koridori linijske infrastrukture.

Zaštitni koridor državne ceste prikazan je u širini 20m, zaštitni koridor vodopskrbnog cjevovoda u širini

11m i zaštita pružnog pojasa u širini 6m od osi kolosjeka.

Temeljem Pravilnika o zaštitnim i sigurnosnim zonama vojnih objekata (NN. br.175/03) prikazane su zaštitne zone koje zahvaćaju zonu obuhvata Plana i to za:

zračnu luku Zemunik

- zona kontrolirane gradnje

Dozvoljena je izgradnja svih objekata osim izgradnje krupnih industrijskih objekata, i drugih objekata koji svojim tehničkim, tehnološkim i drugim karakteristikama mogu ometati rad vojnih uređaja ili predstavljaju "unosan cilj" napada neprijatelja. Za takvu vrstu građenja potrebna je potvrda MORH na glavni projekt.

4. NAČIN I UVJETI GRADNJE



Uvjeti za gradnju zgrada stambene namjene

Unutar zone stambene (S) Planom su određene tri podzone stambene gradnje (S1, S2, S3) ovisno o vrsti dozvoljene gradnje (prema uvjetima iz PPU Općine Bibinje).

U zoni **S1** dozvoljena je gradnja samostojećih stambenih građevina tip A slijedećim uvjetima:

- građevine može imati najviše 2 stana.
- minimalna površina građevne čestice je 400 m²

- građevinska bruto površina ne prelazi 400 m², a u koju se uračunava i površina pomoćnih građevina (garaža, kotlovnica, spremište, drvarnica i sl).
- maksimalna katnost je Po+P+1+Pk
- maksimalna visina građevine je 7 m
- maksimalni koeficijent izgrađenosti (k_{ig}) je 0,3,
- maksimalni koeficijent iskoristivosti nadzemnih etaža (k_{isn}) je 0,8
- maksimalni koeficijent iskoristivosti (k_{is}) je 1,2
- minimalna širina građevinske čestice na mjestu građevinskog pravca je 14m

U zoni **S2** dozvoljena je gradnja samostojećih stambenih građevina tip B pod slijedećim uvjetima:

- građevina može imati najviše 4 stana
- minimalna površina građevinske čestice je 600 m²
- građevinska bruto površina nadzemnih etaža ne prelazi 500 m², a u koju se uračunava i površina pomoćnih građevina (garaža, kotlovnica, spremište, drvarnica i sl).
- maksimalna katnost je Po +P+1+Pk
- maksimalna visina građevine je 8 m
- maksimalni koeficijent izgrađenosti (k_{ig}) je 0,3,
- maksimalni koeficijent iskoristivosti nadzemnih etaža (k_{isn}) je 0,8
- maksimalni koeficijent iskoristivosti (k_{is}) je 1,2
- minimalna širina građevinske čestice na mjestu građevinskog pravca je 14m

U zoni **S3** dozvoljena je gradnja samostojećih stambenih građevina tip C pod slijedećim uvjetima:

- građevina može imati najviše 6 stanova
- minimalna površina građevinske čestice je 800 m²
- građevinska bruto površina nadzemnih etaža ne prelazi 600 m², a u koju se uračunava i površina pomoćnih građevina (garaža, kotlovnica, spremište, drvarnica i sl).
- maksimalna katnost je Po+P+2+Pk
- maksimalna visina građevine je 11 m
- maksimalni koeficijent izgrađenosti (k_{ig}) je 0,3,
- maksimalni koeficijent iskoristivosti nadzemnih etaža (k_{isn}) je 0,9
- maksimalni koeficijent iskoristivosti (k_{is}) je 1,2
- minimalna širina građevinske čestice na mjestu građevinskog pravca je 14m

Uvjeti za gradnju unutar mješovite namjene – pretežito stambena (M1)

U zoni mješovite namjene –pretežito stambene (M1), mogu se graditi samostojeće stambene i stambeno-poslovne građevine na prethodno uređenim građevnim česticama prema uvjetima za gradnju stambenih zgrada tipa B.

Ukupna građevinska površina poslovnih sadržaja ne smije preći 50 % površine zgrade.

Pod poslovnim sadržajima (tihe i čiste djelatnosti bez opasnosti od požara i eksplozije) koji nisu u koliziji sa stanovanjem kao osnovnom namjenom unutar GP naselja smatraju se slijedeće djelatnosti:

- različiti uredi, ordinacije, i druge slične djelatnosti,
- obrtničke, trgovačke, uslužne i slične djelatnosti
- ugostiteljsko-turističke djelatnosti (bez glazbe na otvorenom),
- javni i društvene sadržaji

Djelatnosti koje su potencijalni izvori buke i zagađenja okoliša (automehaničarske i limarske radionice, bravarije, stolarije, pilane, lakirnice, klesarske radionice i izrada plastike) nisu dozvoljene u ovoj zoni.

Uvjeti za gradnju i uređenje dječjeg vrtića sa jaslicama

Planom se utvrđuje gradnja i uređenje građevine dječjeg vrtića sa jaslicama na za to prethodno uređenoj građevinskoj čestici veličine cca 2500m² u zoni društvenih djelatnosti (D3).a po sljedećim uvjetima:

- oblik i veličina građevne čestice utvrđena je grafičkim prilogom Plana
- građevna čestica mora imati pristup na javnu prometnu površinu u skladu sa uvjetima Plana (širina kolnika minimalno 6 m)
- maksimalni koeficijent izgrađenosti građevne čestice (k_{ig}) je 0,20.
- maksimalni koeficijent iskoristivosti građevne čestice (k_{is}) je 0,60
- maksimalni koeficijent iskoristivosti nadzemnih etaža (k_{isn}) je 0,40
- Površina čestice za dječju ustanovu (vrtić i jaslice) određuje se prema kriteriju 25-40 m² /djetetu
- zgrada može imati podrum i 2 nadzemne etaže (Po+P+1),
- maksimalna visina zgrade je 8,0 m
- minimalna udaljenost građevnog pravca od regulacijske crte je 10,0 m
- prostor ispred zgrade (između građevnog pravca i regulacijske crte treba urediti kao ozelenjeni predvrt.
- min. udaljenost od zgrade koja se nalazi na južnoj strani od budućeg vrtića mora biti najmanje tri visine te zgrade
- neizgrađeni dio čestice potrebno je prikladno oblikovati uređenjem igrališta i sadržaja za boravak i igru djece u skladu s propisanim standardima i pravilima struke (igralište mora biti na južnoj strani čestice)
- ograda čestice, osobito prema ulici, mora biti kvalitetno arhitektonski oblikovana. (može biti metalna, djelomice puna, kamena ili kombinirana, ali se preporuča da bude ozelenjena živicom)
- masivni dio ograde smije biti maksimalne visine 1,0 m, a ukupna visina ne smije biti viša od 2,0m
- min. 30 % parcele urediti u zaštitnom i ukrasnom zelenilu koristeći autohtone biljne vrste

Uvjeti za gradnju i uređenje zone sportsko-rekreacijske namjene (R1):

U zoni sportsko-rekreacijske namjene Planom je dozvoljena izgradnja i uređenje sportskih terena i igrališta sa pratećim sadržajima, a prema sljedećim uvjetima

- min. površina građevne čestice je 800 m²
- sportske terene i igrališta moguće je graditi na zajedničkoj građevinskoj čestici ili je istu moguće podijeliti na više manjih u skladu sa dinamikom izgradnje i uređenja prostora
- najmanje 60% površine svake građevne čestice treba bude uređeno kao parkovni nasadi i prirodno zelenilo
- min. udaljenost sportskih terena i igrališta od regulacijske crte je 10,0 m
- prostor od regulacijske crte do sportskih terena i igrališta treba urediti u ukrasnom i zaštitnom zelenilu
- pomoćne građevine (svlačionice, snitarne čvorove i slično) smjesti na sjevernom (unutarnjem) rubu zone
- maksimalna katnost građevine je 1 nadzemna etaže P
- maksimalna visina građevine je 4,0 m
- ukupna tlocrtna bruto površina zatvorenih i natkrivenih građevina može iznositi najviše 10% površine sportskih terena i sadržaja