



Naručitelj:

Republika Hrvatska
Zadarska županija

OPĆINA POSEDARJE

OPĆINA POSEDARJE

III. IZMJENE I DOPUNE DETALJNOG PLANA UREĐENJA GOSPODARSKE ZONE "POSEDARJE - SLIVNICA"

SAŽETAK PLANA ZA JAVNOST

Izrađivač:



J.D.O.O. za arhitektonske djelatnosti i usluge
Jadranska 17A, 23 242 Posedarje, tel/fax 023/266-620, mob 098/662266
mail:martina.brala@gmail.com OIB 92093318127 IBAN:HR6723600001102341599

Direktorica:

Martina Brala, d.i.a.



Odgovorna voditeljica:

Martina Brala, d.i.a.
ovlaštena arhitektica urbanistica



Broj TD: 323/2023

Posedarje, veljača 2023.

UVOD

Temeljem *Zakona o prostornom uređenju* (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19), *Prostornog plana uređenja Općine Posedarje* (Službeni glasnik Općine Posedarje br. 03/04, 03/07, 01/13, 05/19, 02/21) te Odluke o izradi (Službeni glasnik Općine Posedarje 05/22) izrađene su III. izmjene i dopune detaljnog plana uređenja gospodarske zone "Posedarje-Slivnica".

Obuhvat ovog Plana definiran je Prostornim planom uređenja Općine Posedarje, kartografskim prikazom *3.1 Područja primjene posebnih mjera zaštite* i ovim se izmjenama ne mijenja. Izmjene se odnose na čitavi obuhvat Plana, a mijenjaju se svi kartografski prikazi te pojedine odredbe za provođenje.

Površina obuhvata Plana je 39,49 ha i ovim se izmjenama ne mijenja, a u cijelosti predstavlja izdvojeno građevinsko područje izvan naselja predviđeno za gospodarsku namjenu – proizvodno-poslovnu (IK) koje se nalazi izvan prostora ograničenja zaštitnog obalnog pojasa (ZOP).

Razlozi za izradu i donošenje III. izmjena i dopuna Plana su:

- korekcije prometne i infrastrukturne mreže
- korekcije tj. usklađenje s katastarskim podlogama
- usklađivanje pojedinih građevnih čestica s prethodno navedenim korekcijama.

Svrha i opći ciljevi te programska polazišta ovih izmjena DPU-a je usklađenje mogućnosti gradnje s realnim stanjem na terenu i djelomično izgrađenom infrastrukturom.

Plan se izrađuje u mjerilu 1:1000 na topografsko-katastarskoj podlozi.

Izrada III. Izmjena DPU-a odvija se u sljedećim fazama:

1. Prethodni radovi
2. Programsko-analički dio
3. Prijedlog Plana za javnu raspravu
4. Nacrt Konačnog prijedloga Plana
5. Završna obrada Plana.

Ovaj Plan je izrađen u skladu sa sljedećim zakonima, propisima i planovima višeg reda:

- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19),
- ostali zakoni koji svojim odredbama utječu na prostorna i 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, ispravak 163/04)
- Prostorni plan Zadarske županije (Sl. glasnik Zadarske županije br. 02/01, 06/04, 02/05, 17/06, 25/09, 03/10, 15/14, 14/15)
- Prostorni plan uređenja Općine Posedarje (Službeni glasnik Općine Posedarje br. 03/04, 03/07, 01/13, 05/19, 02/21).

Postupak provedbe javne rasprave te usvajanja plana propisan je odredbama Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19).

PREDMET IZMJENA

Donošenjem ovih III. izmjena i dopuna mijenjaju se pojedine odredbe za provođenje i svi kartografski prikazi Detaljnog plana uređenja gospodarske zone “Posedarje – Slivnica” (Službeni glasnik Općine Posedarje 04/05, 02/15, 05/21).

Radi povećanja interesa za konkretnu gradnju u predmetnoj zoni ovim se izmjenama:

- **usklađuju katastarske podloge** s građevnim česticama definiranim ovim Planom i djelomično započetim infrastrukturnim koridorima i to na cijelom prostoru obuhvata Plana koji se ovim izmjenama nije mijenjao

- **usklađuju se površine redefiniranih građevnih čestica**

- **usklađuje se planirana komunalna infrastruktura** s konkretnim stanjem postojeće i do sada planirane i/ili projektirane infrastrukture.

U odredbama za provođenje nema značajnijih promjena, kao niti u uvjetima gradnje, osim na području pojedinih elemenata infrastrukture. Tako su većim dijelom izbačena “javna” parkirališta u cestovnim koridorima jer posjetitelji zone dolaze na pojedine sadržaje koji svaki za sebe mora osigurati parkirna mjesta u sklopu svoje građevne čestice, a što će značajno rasteretiti investiciju izgradnje cesta. Također je izbačena građevna čestica telefonske centrale te su dodane građevne čestice za crpne stanice vodovoda i kanalizacije.

Proizvodno-poslovna namjena - IK

Nema promjene u uvjetima gradnje građevina osnovne namjene.

Unutar površina proizvodno-poslovne namjene (IK) moguća je izgradnja: proizvodnih i prerađivačkih pogona, obrtničkih i zanatskih radionica, skladišta, trgovina (veletrgovina, skladištenje i prodaja krupne robe, autosalon i sl.), reciklažnog dvorišta i transfer postaje, benzinske postaje, kao i građevina javne i društvene namjene (vatrogasni dom, razni društveni sadržaji, sportski tereni i rekreativne površine s pomoćnim i pratećim sadržajima i sl.).

Pored poslovnih sadržaja osnovne namjene dio zone se može planirati i kao namjenski park (zabava i sl.) koji pored osnovnih djelatnosti sadržava i komplementarne sadržaje kao što su: usluge, trgovina i ugostiteljstvo, edukacija i sl. s time da ukupno angažirano zemljište osnovnih djelatnosti u odnosu na prethodno navedene sadržaje mora biti veće od 80% ukupne površine zone.

Unutar ove zone može se planirati i proizvodnja toplinske, rashladne i električne energije iz obnovljivih ili ekološki prihvatljivih izvora (plin, sunčeva energija), a u skladu s posebnim propisima. Nije moguće planirati vjetroelektranu. Najviše 80% ukupne površine ove zone može biti uređeno za potrebe proizvodnje električne energije.

Unutar ove zone mogu se planirati i pomoćne građevine u funkciji osnovne namjene iz prethodnog stavka.

Uvjeti gradnje građevina

Ovim se Planom utvrđuju uvjeti za izgradnju građevina i uređenje površina u zoni proizvodno-poslovne namjene (IK):

- najmanja površina građevne čestice je 600 m²
- max. izgrađenost (kig) građevne čestice je 0,40
- max. visina građevine je 8 m. Iznimno se dopušta i veća visina ukoliko to zahtjeva tehnološki proces instalacije ili uređaja, ali ne može biti viša od 10,00 m
- moguća je izgradnja podruma koji ne ulazi u koeficijent iskorištenosti
- minimalna udaljenost od susjedne građevne čestice je 6 m, osim gdje je drugačije naznačeno u kartografskom prikazu 4. za potrebe infrastrukturnih građevina
- maksimalna iskoristivost (kis) građevne čestice je 0,8.
- najmanje 20% građevne čestice treba urediti parkovnim nasadima ili prirodnim zelenilom koristeći autohtone biljne vrste
- krov može biti kosi, ravni ili kombinirani.

Uvjeti gradnje benzinske postaje

Benzinske postaje s pratećim sadržajima mogu se graditi na način da se osigura:

- sigurnost svih sudionika u prometu
- zaštita okoliša
- da građevina bude veličinom i smještajem prilagođena okolišu.

Gradnja benzinskih postaja uz ceste moguća je uz suglasnost i prema uvjetima nadležnog tijela za ceste, a mora zadovoljiti sljedeće uvjete:

- mora biti udaljena od susjednih međa u skladu s posebnim propisima koji reguliraju zaštitu od požara ili eksplozije
- minimalna površina građevne čestice je 1000 m²
- kig najviše 0,25, kis najviše 0,5
- visina osnovne građevine najviše 4 m
- visina pratećih građevina u funkciji osnovne građevine najviše 6 m (nadstrešnica i sl).

Plinske postaje mogu se graditi u sklopu benzinskih postaja ili samostalno. Kada se grade samostalno moraju zadovoljavati sve uvjete kao i benzinske postaje.

Uvjeti gradnje reciklažnog dvorišta

Prostornim planom uređenja Općine Posedarje predviđena je mogućnost gradnje reciklažnog dvorišta na prostoru građevnih čestica oznaka od a14 do a17.

Reciklažno dvorište je nadzirani ograđeni prostor namijenjen odvojenom prikupljanju i privremenom skladištenju manjih količina posebnih vrsta otpada. Unutar reciklažnog dvorišta mogu se odlagati sljedeće vrste opada: papir, karton, plastika, stiropor, stare baterije, stakleni otpad, PET - boce, PE - folija, stari lijekovi, otpadne gume, metalni otpad, električni otpad, akumulatori, glomazni otpad, zeleni otpad, zauljena ambalaža, ambalaža onečišćena opasnim tvarima (boje, lakovi i sl.), otpadna motorna i jestiva ulja i dr., a sve u skladu s važećim Zakonom o održivom gospodarenju otpadom.

Uvjeti za gradnju reciklažnog dvorišta:

- maksimalni koeficijent izgrađenosti Kig = 0,3
- maksimalni koeficijent iskoristivosti Kis = 0,3
- maksimalna katnost građevina je prizemlje (Pr)
- obavezan je pojas zaštitnog zelenila prema susjednim površinama širine 5,0 m
- dvorište mora biti ograđeno.

Reciklažno dvorište mora udovoljavati osnovnim tehničko-tehnološkim uvjetima prema važećem Pravilniku o gospodarenju otpadom i važećem Zakonu o održivom gospodarenju otpadom.

Prometna i komunalna infrastrukturna mreža

Infrastrukturni koridori za izgradnju prometnica i polaganje komunalnih vodova izmijenjene su radi usklađenja s novim katastarskim podlogama, postojećim stanjem, planiranim tj. projektiranim infrastrukturnim elementima te radi aktualizacije i usklađenja s do sada izgrađenom infrastrukturom izvan zone obuhvata Plana. Tako su predviđene građevne čestice za crpne stanice za potrebe vodoopskrbe i odvodnje, a izbačene davno predviđane telefonske centrale koje se više kao takve ne rade.

Prometnim koridorima je predviđeno vođenje svih dostupnih komunalnih instalacija radi komunalnog opremanja budućih građevnih čestica u skladu s dostavljenim smjernicama nadležnih tijela.

Radi