



OBRAZLOŽENJE

OBRAZLOŽENJE

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, Gaćeleze, 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.

U daljnjem tekstu se citiraju **odredbe PPUG-a** koje je obvezno primijeniti u UPU-u kao planu užeg područja.

Članak 21.

(1) *Na jednoj građevnoj čestici u građevinskom području naselja može se graditi jedna ili više građevina (u nastavku teksta: osnovna građevina), te uz njih prateće pomoćne i gospodarske građevine koje s ovima čine cjelinu.*

(2) *Obiteljske građevine moguće je izgraditi na samostojeći (SS) ili dvojni (D) način, a višestambene građevine i građevine ostalih namjena samo na samostojeći način.*

(5) *Osnovne građevine se u pravilu postavljaju na ulični građevni pravac, a pomoćne, gospodarske i dvorišne poslovne građevine po dubini građevne čestice iza osnovne građevine.*

Članak 22.

(1) *Stambenim građevinama smatraju se obiteljske i višestambene građevine.*

(2) *Obiteljskim građevinama smatraju se građevine sa najviše 4 stambene jedinice. Razlikujemo jednoobiteljske građevine s najvećom ukupnom GBP do 400 m², i višeobiteljske građevine s najvećom ukupnom GBP do 600 m². Za višeobiteljske građevine određuje se minimalna udaljenost h/2 od međe. Za obiteljske građevine s najvećom ukupnom GBP većom od 600 m² primjenjuju se odredbe za višestambene građevine, osim u pogledu broja stambenih jedinica. Uz stambene jedinice, u obiteljskim građevinama, mogu se graditi i različiti poslovni prostori tihe i slične djelatnosti bez opasnosti od požara i eksplozije na način da poslovni dio građevine ne zauzima više od 30% površine građevine.*

(3) *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 bez opasnosti od požara i eksplozije, prostori javne i društvene namjene te smještajne jedinice turističke izgradnje. Za višestambene građevine određuje se minimalna udaljenost h/2 od međe.*

(4) *Stambeno-poslovnim građevinama se smatraju odgovarajuće stambene građevine koje uz stambene jedinice imaju smještene sadržaje iz članka 23. stavka 1. alineje 1.*

Članak 23.

(1) *Poslovnim građevinama unutar građevinskog područja naselja smatraju se građevine za poslovne, ugostiteljsko-turističke i proizvodne djelatnosti i to:*

za tihe i čiste djelatnosti:

prostori u kojima se obavljaju intelektualne usluge, uslužne i trgovačke djelatnosti, manji proizvodni pogoni (kod kojih se ne javlja buka, zagađenje zraka, vode i tla), ugostiteljske djelatnosti bez glazbe i s ograničenim radnim vremenom (osim disco bara);

za bučne i potencijalno opasne djelatnosti:

manji proizvodni pogoni, automehaničarske i proizvodne radionice, limarije, lakirnice, bravarije, kovačnice, proizvodnja betonske galanterije, betonare, pilane, stolarije, klaonice, prodaja građevinskog materijala, ugostiteljske djelatnosti s glazbom i slično.

(2) *Tihe i čiste djelatnosti mogu se obavljati u sklopu stambeno-poslovne građevine, ukoliko za to postoje tehnički uvjeti.*

(3) Poslovni prostori s bučnim i potencijalno opasnim djelatnostima mogu se unutar građevinskog područja naselja graditi samo iznimno, ukoliko tehnološko rješenje, veličina čestice i njen položaj u naselju i predviđene mjere zaštite to omogućavaju.

(4) Za izgradnju poslovnih građevina primjenjuju se uvjeti gradnje kao za stambene građevine definirane člankom 28. ovih Odredbi.

Članak 24.

(1) Gospodarskim građevinama u građevinskom području naselja smatraju se građevine za obavljanje poljoprivrednih djelatnosti i to:

bez izvora zagađenja: šupe, kolnice, sjenici, spremišta poljoprivrednih strojeva i proizvoda, sušare (pušnice), pčelinjaci i sl.

s potencijalnim izvorima zagađenja: staje, svinjci, kokošinjci, kuničnjaci i sl.

Članak 26.

(1) Pomoćnim građevinama smatraju se garaže za osobna vozila, drvarnice, spremišta, nadstrešnice, kotlovnice za kruto i tekuće gorivo, podzemni i nadzemni spremnici goriva za grijanje, ljetne kuhinje i sl.

Članak 27.

(1) Građevna čestica nalazi se u građevinskom području i mora imati površinu i oblik koji omogućava njeno funkcionalno i racionalno korištenje i izgradnju u skladu s ovim odredbama za provođenje Plana.

Članak 28.

(1) Za smještaj osnovnih građevina određuju se sljedeće najmanje dimenzije građevnih čestica, te u ovisnosti od njih i najveći koeficijent izgrađenosti (kig) i najveći nadzemni koeficijent iskorištenosti (kisN):

u izgrađenim dijelovima građevinskih područja zaobalnih naselja (Grabovci, Gaćezezi, Čista Mala, Čista Velika);

tip izgradnje	najmanje dimenzije građevne čestice		najveći kig	najveći kisN*
	širina (m)	površina (m ²)		
OBITELJSKI				
- samostojeći (SS)	14	300	0,4	1,0
- dvojni (D)	10	200		
VIŠESTAMBENI	20	500	0,4	1,0

u neizgrađenim dijelovima građevinskih područja zaobalnih naselja (Grabovci, Gaćezezi, Čista Mala, Čista Velika);

tip izgradnje	najmanje dimenzije građevne čestice		najveći kig	najveći kisN*
	širina (m)	površina (m ²)		
OBITELJSKI				
- samostojeći (SS)	14	400	0,3	0,9
- dvojni (D)	10	300		
VIŠESTAMBENI	20	1.000		

(2) Dvojne građevine ne mogu se graditi na građevnim česticama širim od 16 m, niti površine veće od 420 m², a skupne građevine na građevnim česticama ne širim od 10 m, niti površine veće od 300 m².

(3) *U izračun nadzemnog koeficijenta iskorištenosti (kisN) ne obračunavaju se podzemne etaže te suteran ukoliko se koristi isključivo za smještaj vozila unutar objekta ili ukoliko su ti dijelovi građevine u parteru ozelenjeni ili imaju javnu namjenu.

(4) Dubina građevne čestice namijenjene izgradnji gospodarskih građevina iz članka 24. uz osnovnu građevinu iznosi najmanje 45 m.

Članak 30.

(1) Građevine koje se na građevnoj čestici, izvan povijesne graditeljske cjeline i njezinog kontaktnog područja, smještaju na SS način, ne mogu se graditi na udaljenosti manjoj od 3,0 m

od međe, dok se spremnici goriva i sabirne jame, kao i građevine koje se smještaju na SS način unutar povijesne graditeljske cjeline i njezinog kontaktnog područja mogu smjestiti na manjoj udaljenosti, ali ne manjoj od 1,0 m od međe.

Članak 31.

(1) Građevina koja se izgrađuje kao dio dvojne građevine, jednom svojom stranom se prisanja na građevnu među susjedne građevne čestice, odnosno uz susjednu građevinu.

Članak 32.

(1) Udaljenost gospodarskih građevina s izvorima zagađenja i gnojišta mora iznositi najmanje 3,0 m, a gospodarskih građevina izgrađenih od drveta ili u kojima se sprema sijeno i slama mora iznositi najmanje 5,0 m od susjedne međe.

(2) Izuzetno, udaljenost gospodarskih građevina s izvorima zagađenja i gnojišta od susjedne međe može biti i manja, ali ne manje od 1,0 m, pod uvjetom da se na toj dubini susjedne građevne čestice određuju uvjeti ili već postoji gnojište, odnosno građevina s izvorima zagađenja ili ukoliko se radi o rekonstrukciji postojeće gospodarske građevine ili izgradnji zamjenske.

(3) Dno i stjenke gnojišta do visine 1,0 m od razine terena moraju biti izvedeni od nepropusnog materijala. Sva tekućina iz staja, svinjaca i gnojišta mora se odvesti u jame i silose za osoku i ne smije se razlijevati po okolnom terenu.

(4) Smještaj pčelinjaka utvrđen je posebnim propisom.

Članak 33.

(1) Uz osnovnu građevinu, na istoj građevnoj čestici, pomoćne, manje poslovne i gospodarske građevine mogu se graditi: prislonjene uz osnovnu građevinu na dvojni način, odvojeno od osnovne građevine, na zajedničkoj međi, samo na toj međi, kao dvojne građevine uz uvjet da je zid prema susjednoj građevnoj čestici izveden od vatrootpornog materijala.

(2) Odredbe alineja 1. i 3. prethodnog stavka ne odnose se na građevine iz članka 32.

Članak 34.

(1) Udaljenost nove građevine od vanjskog ruba ulične ograde (regulacijskog pravca) ne može biti manja od 5,0 m, a za gospodarske građevine s izvorima zagađenja ne manja od 20,0 m, te za pčelinjake, ne manja od 15,0 m

(2) U izgrađenim dijelovima građevinskog područja, ako su postojeće legalno izgrađene građevine na susjednim česticama na regulacijskom pravcu ili na manjoj udaljenosti od propisane u stavku 1. i 2. ovog članka, može se za gradnju nove građevine dozvoliti izgradnja na regulacijskom pravcu, odnosno na manjoj udaljenosti od propisane, osim za građevine sa izvorima zagađenja i pčelinjake čija se udaljenost ne može mijenjati.

Članak 35.

(1) Pomoćne građevine mogu se izgraditi jednim svojim dijelom i na granici sa susjednom građevnom česticom, uz uvjet: da se prema susjednoj građevnoj čestici izgradi vatrootporni zid, da se u zidu prema susjedu ne grade otvori, da se odvod krovne vode i snijega riješi na pripadajuću građevnu česticu.

Članak 36.

(1) Udaljenost gospodarskih građevina s potencijalnim izvorom zagađenja od osnovnih građevina ne može biti manja od 12,0 m, a u postojećim dvorištima gdje se to ne može postići dopušta se najmanja udaljenost od 8,0 m, kod zamjene stare gospodarske građevine novom.

(2) Udaljenost gnojišta, gnojišnih jama od osnovnih građevina ne može biti manja od 15,0 m, od građevina za snabdijevanje vodom (bunari, izvori, cisterne i sl.) ne manja od 30,0 m, a od ulične ograde ne manja od 20,0 m.

(3) Udaljenost gospodarskih građevina u kojima se sprema sijeno i slama ili su izgrađene od drveta, mora iznositi najmanje 5,0 m od susjednih građevina.

(4) Udaljenost ostalih gospodarskih građevina od stambenih i poslovnih građevina ne može biti manja od udaljenosti određenih u članku 30.

Članak 38.

(1) Visina građevina utvrđuje se prema broju nadzemnih etaža i visini vijenca mjerene od najniže kote uređenog terena građevne čestice.

(2) Etaža označuje nadzemne dijelove građevine (u nastavku: za prizemlje-Pr, a za katove-1, 2..., za potkrovlje-Pk), ali ne podrum, suteran i tavan. Najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerena između gornjih kota podnih konstrukcija, iznosi:

- za stambene etaže do 4,0 m,
- za poslovne etaže do 5,0 m,
- iznimno, za osiguranje neposrednog kolnog pristupa za intervencijska i dostavna vozila, najveća visina prizemne etaže iznosi 5,0 m.

Članak 39.

(1) Propisuju se sljedeće najveće dozvoljene etažne visine stambenih građevina ovisno o smještaju i načinu gradnje:

- za obiteljske građevine unutar građevinskih područja zaobalnih naselja: četiri nadzemne etaže i to Po+Su + Pr+2 ili Po+Su +Pr+1+Pk, odnosno najviša visina može iznositi 9,0 m, a za višestambene građevine unutar građevinskih područja zaobalnih naselja: pet nadzemnih etaža i to Po+Su +Pr+3 ili Po+Su +Pr+2+Pk, odnosno najviša visina može iznositi 15,0 m .

.....
(3) Najveća etažna visina dvorišnih gospodarskih, pomoćnih i poslovnih građevina uz osnovne građevine može biti dvije nadzemne etaže i to; prizemlje i potkrovlje uz mogućnost izgradnje podruma (Pr+Pk).

(4) Visina građevina iz prethodnog stavka mora biti usklađena sa osnovnom građevinom s kojom se nalaze na istoj građevnoj čestici i čine funkcionalnu cjelinu, tj. ne smiju ju nadvisiti.

Članak 40.

(1) Potkrovlje (Pk) je dio građevine čiji se prostor nalazi iznad zadnjeg kata i neposredno ispod kosog ili zaobljenog krova. Najveći gabarit potkrovlja određen je visinom nadozida maksimalno 120 cm mjereno u ravnini pročelja građevine, nagibom krova do maksimalno 50% mjereno u visini nadozida.

(2) Najveći gabarit potkrovlja građevine određen je najvećom visinom nadozida od 150 U slučajevima kada je krovnište oblikovano kao ravan ili mješoviti krov, dozvoljava se izgradnja „krovne kućice“ za izlaz na krovnu terasu, i kada je već konzumirana dozvoljena etažna visina građevine, površine najviše 20 m² GBP. Visinski se takva „krovna kućica“ mora uklopiti u gabarit zamišljenog potkrovlja na toj etaži.

(3) Prozori potkrovlja mogu biti izvedeni u kosini krova kao krovna kućica ili tradicionalni luminar ili na zabatnom zidu ovisno o ambijentalnim uvjetima sredine, s time da krovne površine krovnih kućica, te površine luminara iznose najviše 1/3 pripadajuće krovne plohe (strehe), odnosno najviše 1/3 dužine pripadajućeg pročelja.

(4) Izvedena ravna krovništa koja zbog loše izvedbe ne odgovaraju svrsi, mogu se preurediti u kosa. Rekonstrukcija će se izvršiti u skladu s ovim odredbama (visina nadozida, nagib krova, sljeme).

Članak 41.

(1) Tavanom se smatra dio građevine isključivo ispod kosog krovništa, a iznad stropne konstrukcije posljednje etaže građevine s nadozidom najveće visine 30 cm i s minimalnim otvorima za svjetlo i prozračivanje.

Članak 42.

(1) Podrum (Po) je dio građevine koji je potpuno ukopan ili je ukopan više od 50% svoga volumena u konačno uređeni zaravnani teren i čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja, odnosno suterena.

Članak 42.a

(1) *Suteren (S) je dio građevine čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja i ukopan je do 50% svoga volumena u konačno uređeni i zaravnani teren uz pročelje građevine, odnosno da je najmanje jednim svojim pročeljem izvan terena.*

Članak 43.

(1) *Horizontalni i vertikalni gabariti građevina i otvora na njima, oblikovanje pročelja i krovišta, te upotrijebljeni građevinski materijali moraju biti usklađeni s ambijentalnim vrijednostima sredine.*

(2) *Građevine koje se izgrađuju kao dio dvojne ili skupne građevine moraju s građevinom, odnosno građevinama na koju / koje su prislone činiti arhitektonsku cjelinu.*

(3) *Krovišta građevina se izvode kao kosa nagiba do 50% s pokrovom od kupe kanalice ili mediteran crijepa ili kao ravna ili u kombinaciji. Isključuje se uporaba pokrova od salonita i lima. Najveći dozvoljeni istak krovišta na zabatnoj strani može iznositi 15 cm, a na strani strehe 30 cm.*

(4) *Krovišta građevina se izvode kao kosa nagiba do 50% s preferiranim pokrovom od kupe kanalice ili mediteran crijepa ili kao ravna ili u kombinaciji. Isključuje se uporaba pokrova od valovitih ploča. Pokrov limom je dozvoljen isključivo izvan povijesne jezgre i kontaktnog područja. Najveći dozvoljeni istak krovišta na zabatnoj strani može iznositi 20 cm, a na strani strehe 50 cm.*

Članak 44.

(1) *Kada se javna cesta koja prolazi kroz neizgrađeni dio građevinskog područja uređuje kao ulica, udaljenost vanjskog ruba ulične ograde od osi ceste/ulice mora iznositi najmanje:*

- kod državne ceste 10,0 m
- kod županijske ceste 7,5 m
- kod lokalne i 4,25 m
- nerazvrstane ceste 3,0 m

(2) *Izuzetno od stavka 1. alineja 4. u slijepim ulicama čija dužina ne prelazi 100 m udaljenost vanjskog ruba ulične ograde od osi ceste može biti i manja, na česticama u interpolacijama, uz uvjet da se poštuje regulacijski pravac susjednih građevnih čestica, ali ne manja od 2,5 m.*

Članak 45.

(1) *Ulična ograda podiže se iza regulacijskog pravca u odnosu na javnu prometnu površinu.*

(2) *Ograda se može podizati prema ulici i na granicama prema susjednim česticama najveće visine 1,5 m, s time da kameno ili betonsko (obloženo kamenom) podnožje ulične ograde ne može biti više od 100 cm. Dio ulične ograde iznad punog podnožja mora biti providno. Ogradu je moguće izvesti i kao zeleni nasad (živica) do visine od 100 cm.*

(3) *Ulazna vrata na uličnoj ogradbi moraju se otvarati s unutrašnje strane (na česticu), tako da ne ugrožavaju prometovanje na javnoj površini.*

(4) *Granica građevne čestice u odnosu na javnu prometnu površinu je regulacijski pravac.*

Članak 46.

(1) *Dio građevne čestice, organiziran kao gospodarsko dvorište na kojem slobodno borave domaće životinje, mora se ograditi ogradom koja onemogućava njihovo kretanje van čestice.*

(2) *Nije dozvoljeno postavljanje žičanih, zidanih, kamenih, živih i drugih ograda i potpornih zidova kojima bi se sprječavao slobodan prolaz uz more i bujice, te koji bi smanjili propusnu moć bujica ili na drugi način ugrozili pomorsko i vodno dobro.*

(3) *Nije dozvoljeno postavljanje na ogradu oštih završetaka, bodljikave žice i drugog što bi moglo ugroziti ljudski život.*

Članak 47.

(1) *Teren oko građevine, potporne zidove, terase i sl. treba izvesti na način da se ne narušava izgled naselja, te da se ne promijeni prirodno otjecanje vode na štetu susjednog zemljišta, odnosno susjednih građevina.*

(2) Najveća visina potpornog zida ne može biti veća od 2,0 m. U slučaju da je potrebno izgraditi potporni zid veće visine, tada je isti potrebno izvesti u terasama, s horizontalnom udaljenošću zidova od min 1,5 m, a teren svake terase ozeleniti.

(3) Građevna čestica mora biti uređena tako da najmanje 20% njezine površine bude uređeno kao zelena površina.

Članak 48.

(2) U slučaju pristupa građevne čestice na javnu cestu u postupku utvrđivanja uvjeta uređenja građevne čestice potrebno je ishoditi posebne uvjete priključenja od strane nadležne uprave koja tim cestama upravlja, sukladno posebnom propisu.

(3) U slučaju kada se građevna čestica nalazi uz spoj ulica različitog značaja, prilaz s te čestice na javnu prometnu površinu obavezno se ostvaruje preko ulice nižeg značaja.

(4) Služnost za kolni prilaz na građevnu česticu može se utvrđivati u slučajevima već izgrađenih građevnih čestica koje nemaju neposredan prilaz na javnu prometnu površinu, a isti se ne može ishoditi.

(5) Služnost za kolni prilaz na građevnu česticu može se utvrđivati i u slučajevima neizgrađenih građevnih čestica koje nemaju neposredan prilaz na javnu prometnu površinu, ali najviše preko jedne čestice. Ova odredba se primjenjuje samo za izgrađene dijelove građevinskog područja naselja i građenje obiteljskih građevina.

Članak 49.

(1) Nije dozvoljen neposredni priključak pojedine građevne čestice unutar građevinskog područja;.....

naselja Čista Mala na cestu D59,

Članak 50.

(1) Građevine u higijenskom i tehničkom smislu moraju zadovoljiti važeće standarde vezano na površinu, vrste i veličine prostorija, a naročito uvjete u pogledu sanitarnog čvora.

(2) Priključivanje građevina na vodovodnu i elektroopskrbnu mrežu obvezatno je unutar građevinskih područja: priobalnih i otočnih naselja, proizvodne, poslovne, športsko-rekreacijske i vjerske namjene. Ukoliko na području ne postoji izgrađena elektroenergetska i vodoopskrbna mreža, opskrbu vodom i električnom energijom moguće je riješiti na drugi načine (u skladu sa posebnim propisima), uz obavezno priključenje na elektroenergetski i vodoopskrbni sustav po izgradnji istog.

(3) Ako na prostorima izvan građevinskih područja iz prethodnog stavka postoji vodovodna mreža i ako za to postoje tehnički uvjeti, građevine se obvezatno moraju priključiti na vodovod, a u drugim slučajevima opskrba pitkom vodom se rješava na higijenski način prema mjesnim prilikama i sanitarno - tehničkim uvjetima.

(4) Odvodnja otpadnih voda određena je člancima 110., 111., 113, 114. i 114.a ovih Odredbi.

Članak 62.

(1) Izgradnja rekreacijskih građevina, osim unutar građevinskih područja naselja,

(2) Rekreacijskim građevinama se smatraju: pješačke, biciklističke i trim staze, paviljoni s ognjištima za grilanje (nadstrešnice-zakloništa), otvorene uređene (zaravnate) travnate površine kao sunčališta ili igrališta.

Članak 78.

(1) Na jednoj građevnoj čestici u neizgrađenom dijelu građevinskog područja naselja moguće je smjestiti jednu građevinu društvenih djelatnosti, a uz nju prateće pomoćne građevine iz članka 26. s time da izgradnja treba biti tako koncipirana da:

- ovisno o namjeni građevine najveća građevna čestica, te kig, kis i građevinska bruto razvijena površina budu:

<i>namjena građevine</i>	<i>min. građevna čestica (m²)</i>	<i>max. kig</i>	<i>max. kisN *</i>
<i>kulturna, upravna, vjerska</i>	<i>1.000</i>	<i>0,4</i>	<i>1,2</i>

**U izračun nadzemnog koeficijenta iskorištenosti (kisN) ne obračunavaju se podzemne etaže te suteran ukoliko se koristi isključivo za smještaj vozila unutar objekta ili ukoliko su ti dijelovi građevine u parteru ozelenjeni ili imaju javnu namjenu.*

- udaljenost (za novo izgrađene) građevine od susjednih čestica može iznositi najmanje 3,0 m,
- maksimalna visina građevine iznosi $V_{max}=13,0$ m, najveća katnost iznosi $E_{max}=P_o+Su+Pr+2$,
- najmanje 25% od ukupne površine građevne čestice namijenjene izgradnji građevinama odgojne i obrazovne, te zdravstvene i socijalne djelatnosti mora biti uređeno kao parkovno zelenilo,
- se pri projektiranju primjenjuju slijedeći najmanji normativi:

Sadržaj	Minimalna bruto razvijena površina građevine (m ²)	Minimalna površina građevne čestice
Dječji vrtić	3 m ² /djetetu	10-20 m ² /djetetu
Domovi za stare	15 m ² /korisniku	-

Članak 80.

(1) Smještaj građevina športsko-rekreacijske namjene moguć je kako unutar građevinskih područja naselja, tako i unutar građevinskih područja ugostiteljsko-turističkih i športsko-rekreacijskih zona.

(2) Pod građevinama športsko-rekreacijske namjene podrazumijevaju se:

unutar građevinskog područja naselja na jednoj građevnoj čestici; športski teren do 200 m² površine, tenis teren, bazen za plivanje vodene površine do 320 m²,

unutar športsko-rekreacijskih zona: sve vrste i kategorije športskih građevina, trim staza, igralište mini golfa, stolovi za stolni tenis, bočalište, viseća kuglana, travnato igralište za mali nogomet, badminton, odbojku, uređene plaže s građevinama za rekreaciju na moru (bazeni, tobogani, odbojka na pijesku i sl.).

(3) Uz građevine iz prethodnog stavka na istoj građevnoj čestici ili unutar kompleksa moguća je izgradnja pratećih (javne sanitarije, tuševi, garderobe, skladišta plažnih rekvizita i sl.) i pomoćnih građevina iz članka 26.

Članak 81.

(1) U građevinskom području naselja na zasebnim građevnim česticama izvan športsko-rekreacijskih zona, izgradnja treba biti tako koncipirana da:

najmanja površina građevne čestice iznosi 1.200 m², najveći koeficijent izgrađenosti (kig) iznosi 0,2, s time da se uračunavaju samo površine pratećih građevina uz osnovni športski teren ili bazen, a to su: garderobe, sanitarije, uredi, priručno skladište, trgovina športskim artiklima, ugostiteljski sadržaji, pogonske prostorije bazena i sl.,

je na jednoj građevnoj čestici moguće izgraditi manje športske terene ili jedan tenis teren ili jedan bazen sa pratećim građevinama,

najveća visina pratećih građevina iznosi 3,0 m mjerena od zaravnatog terena do vijenca krova građevine, etažna visina pratećih građevina je prizemna ($E=Pr$) uz mogućnost izgradnje podrumске etaže, najmanje 20% građevne čestice mora biti ozelenjeno autohtonim zelenilom.

(2) Osim športsko-rekreacijskih zona određenih ovim Planom, unutar građevinskih područja naselja moguće je planovima užih područja odrediti i druge športsko-rekreacijske zone.

Članak 82.

(1) sklopu športsko-rekreacijskih zona izgradnja treba biti tako koncipirana da:

tvori jedinstvenu cjelinu, koja se može realizirati etapno,

najveći koeficijent izgrađenosti (kig) iznosi 0,3, u kojeg je uračunata i površina ugostiteljskih, trgovačkih i pratećih građevina (priručna skladišta, izdvojene sanitarije i garderobe), te otvorenih netravnatih športskih igrališta,

najmanje 20% površine zone bude uređeno kao javni park uz sadnju autohtonog zelenila,

najveća visina pratećih građevina iznosi 3,0 m mjerena od zaravnatog terena do vijenca krova građevine, etažna visina pratećih građevina bude prizemna (Pr), najveća visina (V) ugostiteljskih i trgovačkih građevina iznosi 6,0 m mjerena od zaravnatog terena do vijenca krova građevine, etažna visina ugostiteljskih i trgovačkih građevina bude prizemlje i potkrovlje (Pr+Pk) uz mogućnost izvedbe podrumске etaže.

Članak 86.

(1) Predložena cestovna mreža Grada Vodice sastoji se od državnih, županijskih, lokalnih i ostalih nerazvrstanih cesta. Kako bi se postojeća cestovna mreža upotpunila i modernizirala predviđeno je slijedeće:

*.....
korekcije trasa županijskih cesta, br. 6071 i 6069 (obilaznica Čiste Male i Velike), te 6086 (zapadna obilaznica Vodica),*

*.....
izgradnja i uređenje ostalih razvrstanih i nerazvrstanih cesta (najvećim dijelom unutar građevinskih područja priobalnih naselja).*

(2) Sukladno predloženoj dopuni i modernizaciji cestovne mreže u prethodnom stavku, ovim Planom, je dan slijedeći prijedlog razvrstaja cesta:

*.....
dionice cesta Ž6071 i Ž6069 kroz naselje Čista Mala i Čista Velika prelaze u kategoriju lokalnih cesta*

(3) Do prekategoricizacije postojeće javne ceste u nižu kategoriju predloženu Planom, zadržava se viša kategorija u kojoj je razvrstana temeljem posebnog propisa, te se smatra javnom cestom u toj kategoriji.

(7) Minimalna udaljenost za smještaj objekta na građevnim česticama od linije izvlaštenja državne ceste ne smije biti manja od 10 m. Infrastrukturne vodove potrebno je planirati izvan cestovnog zemljišta, a odvodnju oborinskih voda sa površina građevnih čestica kao i sa površina priključaka mora se riješiti na način da se iste ne slijevaju na državnu cestu.

Članak 87.

(1) Sve javne prometne površine unutar građevinskih područja na koje postoji neposredan pristup s građevnih čestica ili su uvjet za formiranje građevne čestice, moraju se projektirati, graditi i uređivati na način da se omogućuje vođenje komunalne i druge infrastrukture, te moraju biti vezane na sustav javnih prometnica.

(2) Prilaz s građevne čestice na javnu prometnu površinu treba odrediti tako da se ne ugrožava odvijanje prometa na javnoj prometnoj površini, sukladno posebnom propisu.

Članak 88.

(1) Ulicom se smatra svaka cesta ili javni put unutar građevinskog područja uz kojega se izgrađuju ili postoje stambene ili druge građevine, te na koji te građevine, odnosno građevne čestice imaju izravan pristup.

(2) Ulicama u naselju se podrazumijevaju državne, županijske, lokalne i nerazvrstane ceste (javne ceste).

(3) Kolnici ulica iz stavka 1. ovog članka u neizgrađenom dijelu građevinskog područja moraju imati najmanju širinu 5,0 m za dvije prometne trake, odnosno 4,5 m za jednu prometnu traku.

(4) U neizgrađenom dijelu građevinskog područja samo jedna prometna traka može se izgrađivati iznimno na preglednom dijelu kolnika do najviše 500 m, pod uvjetom da se na svakih 250 m uredi ugibaldište, odnosno u slijepim ulicama čija dužina ne prelazi 100 m na preglednom dijelu ili 50 m na nepreglednom.

(5) Širina kolnika u izgrađenim dijelovima građevinskih područja naselja utvrđena je zatečenim elementima ulice.

(6) Ulica koja je na granici između izgrađenih i pretežno izgrađenih dijelova naselja sa neizgrađenim područjem formirati će se na način da se na strani do izgrađenog dijela zadržava zatečena regulacijska linija, a na strani do neizgrađenog dijela regulacijska linija mora biti udaljena od zatečene osovine puta za 1/2 propisanog profila ulice.

Članak 89.

(1) U neizgrađenom dijelu građevinskog područja najmanja udaljenost regulacijskog pravca od ruba kolnika treba osigurati mogućnost izgradnje odvodnog jarka, usjeka, nasipa, bankine i nogostupa, a ne može biti manja od one određene posebnim propisima.

(2) Izuzetno, uz kolnik može se osigurati izgradnja nogostupa samo uz jednu stranu ulice.

(3) Ne dozvoljava se izgradnja građevina, zidova i ograda, te podizanje nasada koji sprečavaju proširivanje preuskih ulica, uklanjanje oštih zavoja, te zatvaraju vidno polje vozača i time ometaju promet.

Članak 91

(1) U postupku utvrđivanja uvjeta uređenja građevne čestice potrebno je utvrditi potrebu osiguranja parkirališnih, odnosno garažnih mjesta za osobna ili teretna vozila, te autobuse sukladno slijedećim normativima:

namjena - djelatnost	potreban broj parkirališnih/garažnih mjesta na:
poslovna-uredi, banka, pošta i sl.	20/1000 m2 bruto površine građevine
poslovna-trgovina	3/do 50 m2 bruto površine građevine
	7/50 - 100 m2 bruto površine građevine
	1/svakih daljnjih 30m2 bruto površine građevine
stambena	1/1 stambenu jedinicu (stan, apartman, studio)

(2) Smještaj potrebnog broja parkirališnih ili garažnih mjesta potrebno je predvidjeti na pripadajućoj građevnoj čestici.

Članak 93.

(1) Uz mjesne ulice potrebno je predvidjeti uređenje pločnika za kretanje pješaka u širini koja ovisi o pretpostavljenom broju korisnika, ali ne manjoj od 1,50 m.

Članak 104.

(1) Planom se osiguravaju koridori za izgradnju telekomunikacijske kanalizacije za međunarodne, magistralne i korisničke veze najmanje širine od 5 m izvan izgrađenih dijelova građevinskih područja.

(2) U pravilu telekomunikacijsku kanalizaciju je potrebno smjestiti unutar zajedničkog infrastrukturnog koridora prometnice.

Članak 106.

(1) Novu TK infrastrukturu za pružanje javnih telekomunikacijskih usluga putem telekomunikacijskih vodova unutar naselja potrebno je osigurati podzemno unutar koridora postojećih odnosno planiranih prometnica i pješačkih staza ili zelenih površina. Za međumjesno povezivanje koristiti koridore prometnica, iznimno kada je to moguće, samo radi bitnog skraćivanja trasa, koridor se može planirati nadzemno i izvan koridora prometnica. Za izgrađenu telekomunikacijsku infrastrukturu za pružanje telekomunikacijskih usluga putem telekomunikacijskih vodova planira se dogradnja, odnosno rekonstrukcija te eventualno proširenje izgradnjom novih građevina, radi implementacije novih tehnologija i/ili kolokacija odnosno potreba novih operatora, vodeći računa o pravu zajedničkog korištenja od strane svih operatora koji posjeduju propisanu dozvolu za pružanje telekomunikacijskih usluga za koje nije potrebna uporaba radiofrekvencijskog spektra.

(6) Unutar građevinskog područja naselja, dopušteno je postavljanje elektroničke komunikacijske infrastrukture i povezane opreme, isključivo kao antenski prihvat na postojećim građevinama u skladu s posebnim uvjetima javnopravnih tijela.“

Članak 107.

(2) Prilikom izgradnje plinovoda potrebno je primijeniti Pravilnik o tehničkim uvjetima i normativima za siguran transport tekućih i plinovitih ugljikovodika magistralnim naftovodima i plinovodima te naftovodima i plinovodima za međunarodni transport („Službeni list“ broj 26/85) koji se primjenjuje temeljem članka 20. Zakona o tehničkim zahtjevima za proizvode i ocjene

sukladnosti (NN 158/03), te Upute za projektiranje srednjetačnih plinovoda i Upute za projektiranje niskotlačnih plinovoda, izdanim od Gradske plinare Zagreb – Odjel investicija.

Članak 108.

(1) Uz postojeće elektroenergetske objekte planira se izgradnja novih dalekovoda i transformatorskih postrojenja kojima bi se upotpunila postojeća elektroenergetska mreža.

(3) Da bi se u potpunosti zadovoljio postojeći i planirani konzum predviđeno je interpoliranje novih trafostanica naponskog nivoa 10(20)/04 kV u područjima planiranog rasta gospodarskih (turistički, proizvodni, poslovni) i drugih pretežito stambenih sadržaja kao i u seoskim područjima gdje su niskonaponski izvodi nedozvoljeno dugi. Potrebna je i rekonstrukcija postojeće mreže 0,4 kV jer su, zbroj malih presjeka vodiča i padovi napona veći od dopuštenih. Preporuča se zamjena postojećih nadzemnih vodiča podzemnim (u priobalnim i otočnim naseljima i gospodarskim zonama) ili nadzemnim samonosivim kabelima (u zaobalnim naseljima).

(4) Najmanja veličina građevne čestice za smještaj TS 10(20)/0,4 kV iznosi 30 m², dok najmanja udaljenost građevine TS od susjednih čestica i regulacijskog pravca iznosi 2,0 m.

Članak 108.

(4) Unutar građevinskih područja naselja, osim područja koja su zaštićena kao kulturno dobro, smještaj kolektora i/ili panela snage manje od 200 kW moguće je planirati samo ukoliko se kolektori i/ili paneli postavljaju na postojeće ili planirane građevine kao i na postojeće ili planirane nadstrešnice. Kada se postavljaju na kosim krovovima moraju biti smješteni u ravnini krovne plohe.

Članak 109.

(2) Proširenje glavne vodovodne mreže planirano je u zaobalnom području izgradnjom vodoopskrbnih objekata za naselja Grabovci, Gaćezezi i Čista Mala, te gospodarsku zonu,kao i rekonstrukcija postojeće vodovodne mreže.

Članak 114.

(1) Rješenja odvodnje ostalih naselja treba rješavati na način da je građevine kapaciteta do najviše 10 E.S. moguće priključiti na septičku jamu, dok je građevine većeg kapaciteta moguće priključiti na isti način uz obvezu izgradnje zasebnog uređaja za biološko pročišćavanje.

(2) Za realizaciju kanalizacijskih sustava potrebno je izraditi idejna rješenja (sa varijantama) u skladu s ovim Planom i detaljnom dokumentacijom prostora koja se izrađuje za pojedina područja, kako bi se utvrdile prostorne dispozicije građevina kanalizacijskog sustava (veličine, položaj i vrsta kolektora, položaj i veličine crpnih stanica, uređaja za pročišćavanje otpadnih voda kao i položaj i dužina podmorskog ispusta).

(5) Za građevinsko područje proizvodne namjene «Čista» nalaže se obvezatna (moguća etapna) izgradnja sustava odvodnje otpadnih voda sa središnjim uređajem za biološko pročišćavanje i upojnim bunarom kao recipijentom.

(6) Odvodnju otpadnih voda treba projektirati sukladno odredbama važećih zakona i smjernicama Hrvatskih voda. Tehnološke otpadne vode prije priključka na javni sustav odvodnje treba svesti na kvalitetu kućanskih otpadnih voda u skladu s važećim Pravilnikom o graničnim vrijednostima opasnih i drugih tvari u otpadnim vodama.

Članak 114.a

(1) Oborinske vode se uglavnom rigolima i površinskim kanalima odvede do mjesta na kojima se infiltriraju bez posljedica na okolno zemljište, odnosno u more u naseljima na obali. Dio oborinskih voda (sa krovova kuća i postojećih naplava) i dalje će se skupljati u postojećim privatnim i javnim cisternama naročito za poljoprivredne potrebe. Moguća je i izgradnja posebnih oborinskih kolektora (otvorenih ili zatvorenih) kojima bi se prikupljala voda za potrebe poljoprivrede i spremala u postojećim građevinama ili za to posebno izgrađenim, odnosno u prirodno formiranim lokalnim depresijama - lokvama.

(2) Oborinske vode s parkirališta većih od 50 parkirnih mjesta, te većih radnih i manipulativnih površina prije priključenja na sustav javne oborinske odvodnje moraju proći odgovarajući predtretman na separatorima ulja i masti.

(3) Radi smanjenja opterećenja sustava javne oborinske odvodnje i time i manjih dimenzija iste, oblikovanjem čestica i izgradnjom osigurati što manji koeficijent otjecanja sa građevinske parcele uz mogućnost da se vlastite oborinske vode sa

„čistih“ površina upuštaju u teren na samoj građevnoj čestici putem upojnih bunara odgovarajućeg kapaciteta dimenzioniranih na način da se osigura sigurnost od plavljenja okolnog zemljišta i objekata. Isto je moguće učiniti i s oborinskim vodama s većih parkirnih površina (10PM) na čestici po ugradnji vlastitih separatora ulja i masti adekvatnih dimenzija.

(4) Mreža odvodnje oborinskih voda izvodi se sukladno važećoj tehničkoj regulativi i pravilima struke, te slijedećim uvjetima:

Priključni vodovi odvodne mreže moraju biti ukopani najmanje 80,0 cm ispod površine, odnosno uvijek ispod ostalih infrastrukturnih instalacija, osim cjevovoda za odvodnju sanitarnih otpadnih voda, na dubini prema važećim uvjetima nadležnih tijela

Upuštanje oborinskih otpadnih voda s krovnih površina u recipijent (podzemlje/more) moguće je preko upojnog bunara na pripadajućoj parceli

Nije dopušteno upuštanje oborinskih otpadnih voda s krovova i ostalih površina u sustav odvodnje sanitarnih otpadnih voda

Prikupljanje oborinskih voda s prometnica i parkirališta vršiti putem slivnika i linijskih prihvatnih kanala opremljenih taložnikom; taložnik mora biti dostupan za čišćenje nadležnim službama

U slučajevima kad je to opravdano iz sanitarnih te tehničko-tehnoloških razloga, može se omogućiti upuštanje oborinskih voda s krovnih površina u sustav oborinske odvodnje u sklopu prometnica ili u uređene povremene površinske tokove.“

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

Program gradnje i uređenja prostora

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 ovih namjena:

- stambena namjena S
- javna i društvena D
- športsko- rekreacijska namjena R1
- zelene zaštitne površine Z

- infrastrukturne površine IS
- prometne površine,

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. Lokacija je orijentacijska, a građevinska čestica se određuje u fazi izdavanja akta za gradnju prometnica, odnosno prije izdavanja akata za gradnju stambenih građevina u neposrednom okruženju planiranih površina infrastrukturne namjene.

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.

GRAD VODICE
URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA STAMBENE
ZONE NA DIJELU čest. zem. 417/1 k.o. ČISTA

NEOBVEZUJUĆI PRIJEDLOG PARCELACIJE

MJERILO 1: 2 000

GRANICE

■■■■ GRANICA OBUHVATA PLANA

— PREDLOŽENA GRANICA GRAĐEVNE ČESTICE - OBITELJSKE GRAĐEVINE

57 građevnih čestica za samostojeće obiteljske građevine

- veličina od 1437 m² do 3087 m²
- prosječna veličina: 2066 m²

— PREDLOŽENA GRANICA GRAĐEVNE ČESTICE - VIŠESTAMBENE GRAĐEVINE

6 građevinskih čestica za višestambene građevine

- veličina od 2290 m² do 3047 m²
- prosječna veličina: 2754 m²

— PREDLOŽENA GRANICA GRAĐEVNE ČESTICE - REKREACIJSKA I DRUŠTVENA NAMJENA

— GRANICA ZAŠTITNOG POJASA AUTOCESTE, DRŽAVNE I ŽUPANIJSKE CESTE
(Prema članku 55. Zakona o cestama NN 84/11, 22/13, 54/13, 148/13, 92/14)

