



Naručitelj:

Republika Hrvatska
Zadarska županija

OPĆINA KALI

OPĆINA KALI
IZMJENE I DOPUNE
URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA
HRIPA
(UPU 4)

- PRIJEDLOG PLANA -

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: 265/2021

Kali, ožujak 2021.

Županija/Grad Zagreb: ZADARSKA ŽUPANIJA	
Općina/grad: OPĆINA KALI	
Naziv prostornog plana: IZMJENE I DOPUNE URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA HRIPA (UPU 4)	
Odluka predstavničkog tijela o izradi: "Službeni glasnik Općine Kali" br. 13 /20	Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana: "Službeni glasnik Općine Kali" br.
Javna rasprava (datum objave): 15. ožujka 2021.	Javni uvid održan od: 25. ožujka 2021. od: 26. travnja 2021.
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave: Pročelnik JUO Općine Kali Nives Perin, dipl.iur. <hr/> (ime, prezime i potpis)
Suglasnost na plan prema članku 108. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)	
broj suglasnosti i klasa:	datum:
Pravna osoba / tijelo koje je izradilo plan:  J.D.O.O. za arhitektonske djelatnosti i usluge Jadranska 17A, 23 242 Posedarje, tel/fax 023/266-620, mob 098/662266	
Pečat pravne osobe / tijela koje je izradilo plan:	Odgovorna osoba: MARTINA BRALA, d.i.a. <hr/> (ime, prezime i potpis)
Odgovorni voditelj: MARTINA BRALA, d.i.a., ovlaštena arhitektica urbanistica	
Stručni tim u izradi plana:	
1. <u>Martina Brala, d.i.a.</u>	4. <u>Jurica Jurjević, d.i.e.</u>
2. <u>Damir Mandra, d.i.g.</u>	5. <u>Zvonimir Štorić, mag.ing.aedif.</u>
3. <u>Marina Mandra, mag.ing.aedif.</u>	6. <u>Marina Zebić, mag.ing.aedif.</u>
Pečat predstavničkog tijela:	Predsjednik predstavničkog tijela: Lovre Vidov <hr/> (ime, prezime i potpis)
Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom ovjerava: <hr/> (ime, prezime i potpis)	Pečat nadležnog tijela:

OBRAZLOŽENJE

UVOD

Temeljem *Zakona o prostornom uređenju* (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19), *Prostornog plana uređenja Općine Kali* (Službeni glasnik Općine Kali 01/03, 04/06, 04/10, 11/14) te Odluke o izradi (Službeni glasnik Općine Kali 13/20), izrađene su Izmjene i dopune urbanističkog plana uređenja Hripa (UPU 4).

Obuhvat ovog UPU-a 4 određen je u grafičkom dijelu Prostornog plana uređenja Općine Kali na kartografskom prikazu *4.0.1. Građevinska područja*, u mjerilu 1: 5000 i ovim se izmjenama ne mijenja. Izmjene se odnose na čitavi obuhvat Plana.

Površina obuhvata Plana je 9,3 ha i većim dijelom obuhvaća neizgrađeni dio građevinskog područja naselja Kali, a manji dio je izgrađeni dio GP naselja na djelovima na kojima je izgrađeno 10-ak do 15 zgrada.

Razlozi za izradu i donošenje Izmjena i dopuna Plana su:

- usklađenje s Izmjenama i dopunama Prostornog plana uređenja Općine Kali.
- dopuna uvjeta građenja građevina gospodarske-pretežito trgovačke namjene
- korekcije prometne i infrastrukturne mreže.

Svrha i opći ciljevi te programska polazišta ovih izmjena UPU-a je usklađenje stvarnog stanja na terenu i stvarnih potreba s Planom te omogućavanje izgradnje na predmetnom području prema namjeni definiranoj Prostornim planom Općine.

Plan se izrađuje u mjerilu 1:1000 na digitalnoj topografskoj podlozi.

Izrada UPU-a odvija se u slijedećim 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 i 135/10)
- 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 Kali (Službeni glasnik Općine Kali 01/03, 04/06, 04/10, 11/14).

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).

1. POLAZIŠTA

1.1. Položaj, značaj i posebnosti područja dijela naselja u odnosu na mjesto Kali

Područje Općine Kali određeno je Zakonom o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj i površine je 9,40 km² na kopnu s pripadajućim dijelom akvatorija Zadarskog kanala i akvatorija između Ugljana i otoka Iža. Graniči s općinama Preko na sjeverozapadu i Kukljica na jugoistoku.

Samo naselje Kali smjestilo se najvećim dijelom između obale i Otočke ceste Ugljan – Pašman (DC 110), ali kako je to područje uglavnom izgrađeno, pokazuje se tendencija širenja naselja i u području jugozapadno od Otočke ceste u kojem se nalazi i područje obuhvata ovog UPU-a.

Područje obuhvata ovog UPU-a nalazi se u sjeverozapadnom kraku zvjezdasto rasprostranjenog naselja Kali, polazi gotovo od sjeverne granice Općine Kali JZ od DC 110, te se pruža uz DC 110, jugozapadno od nje, u dužini od oko 1,0 km, do lokalne ceste L-63099 na jugu (Put Vele luke).

1.1.1. Osnovni podaci o stanju u prostoru

Prostor obuhvata Plana je uglavnom neizgrađen, uz iznimku nekoliko građevina uz DC 110, a više ih je izgrađeno u zoni raskrižja s lokalnom cestom L-63099.



1. Položaj UPU 4 (Hripa) u odnosu na središnji dio naselja Kali

Iako prostor obuhvata graniči s državnom cestom, pristupi parcelama su otežani ili nemogući radi velikog nagiba terena i visinske razlike parcela i ceste.

Struktura katastarskih čestica na prostoru obuhvata je nepravilna i na najvećem dijelu prilično usitnjena jer se radi pretežito o privatnim parcelama do kojih se pristupa uglavnom pješke. Iznimka je najjužniji dio prostora obuhvata Plana gdje se nalazila stara mjesna gusterna na čijem je prostoru bila predviđena društvena namjena osnovnim UPU-om te je tu i izgrađena ambulanta.

1.1.2. Prostorno razvojne značajke

Područje obuhvata Plana je prometno slabo povezano s ostatkom mjesta zbog značajne strmine terena i visinske razlike državne ceste i parcela; zato je i ostalo do sada uglavnom neizgrađeno.

Iznimka je područje uz križanje s lokalnom cestom na jugu (Put Vele luke) gdje je bio moguć kolni pristup do većeg broja parcela pa je tu i smještena većina izgrađenih građevina.

Prvotnim planom planirana prometnica nije izgrađena, niti do sada započeta te će se ovim izmjenama njena trasa korigirati, dopuniti i uskladiti sa stvarnim stanjem i potrebama na terenu.

Izgradnja novoplaniranih infrastrukturnih koridora, sa spojem na postojeće, osnovni su preduvjet gradnje građevina na ovom području.

Obzirom na zahtjevnost terena, raskrižja za ulaz u prostor obuhvata pozicionirana su u skladu s mogućnostima, a obzirom na veliku dužinu prostora planirana su tri spoja na postojeće prometnice: jedan sa sjeverne granice, jedan s državne ceste približno na polovici dužine prostora, a jedan s lokalne ceste na jugu.

Kako područje obuhvata predstavlja prvenstveno prostor za širenje naselja Kali, to je najveći dio predviđen za mješovitu namjenu – pretežito stambenu. Jedan dio je ovim izmjenama posebno označen za poslovnu-pretežito trgovačku namjenu (K2) gdje je planirana izgradnja veće trgovina. U najjužnijem dijelu obuhvata Plana, na kojem se nalazi stara mjesna gustirna, još je prvotnim UPU-om rezervirano područje za javne i društvene namjene.

1.1.3. Infrastrukturna opremljenost

Područje obuhvata Plana u najvećem dijelu nema izgrađene infrastrukture, osim po rubnoj državnoj cesti i lokalnoj cesti kojom prolaze elektro i vodovodni vodovi.

Cestovni promet

Unutar samog obuhvata Plana nema izgrađenih prometnica, a mogu se uočiti samo pokoja pješačka staza. DC 110 koja omeđuje prostor obuhvata Plana sa sjeveroistočne strane više je barijera nego poveznica s ostatkom naselja Kali obzirom na veliku visinsku razliku. Stoga je za prometno i infrastrukturno povezivanje prostora obuhvata Plana nešto povoljnija lokalna cesta L-63099 (Put Vele luke). Stoga u prostoru ne postoje elementi na koje bi se eventualno vezala nova planirana prometna mreža već će ona proizaći iz najpovoljnijih terenskih uvjeta.

Elektronička komunikacijska infrastruktura

Unutar zone obuhvata Plana ne postoji razvedena elektronička komunikacijska infrastruktura (EKI) i povezana oprema.

Vodoopskrba

U u lokalnoj cesti L-63099 (Put Vele luke) s istočne strane kolnika postoji izgrađen vodoopskrbni cjevovod PE DN 250 mm, na koji je predviđeno spojiti područje Plana. Postojeći cjevovod se nalazi izvan obuhvata Plana. U dijelu državne ceste DC 110 koja prolazi uz obuhvat UPU-a postoji izgrađen vodoopskrbni cjevovod PVC DN 140 mm koji je PPUO Kali i Idejnim rješenjem vodoopskrbe Kali predviđeno produžiti do kraja građevinskog područja. Na taj planirani cjevovod je predviđeno spojiti manji SZ dio obuhavata UPU-a.

Jednim dijelom prostora obuhvata Plana prolazi magistralni cjevovod AC DN 300 mm.

Odvodnja otpadnih voda

Unutar obuhvata Plana ne postoji izgrađen sustav za odvodnju otpadnih voda.

Općina Kali djelomično je pokrivena sustavom odvodnje otpadnih voda. Postojeća kanalizacijska mreža je razdjelnog tipa.

PPU-om Općine Kali predviđena je izgradnja sustava odvodnje otpadnih voda, kojom će se sanitarne otpadne vode prikupljati i transportirati do Uređaja za pročišćavanje otpadnih voda - UPOV Preko-Kali.

Uz sjeveroistočni rub obuhvata Plana u pojasu DC 110 planirana je izgradnja kolektora odvodnje sanitarnih otpadnih voda na koji je predviđeno spojiti područje Plana.

Elektroenergetska mreža

Unutar zone obuhvata Plana ne postoji planski izgrađena distributivna niskonaponska elektroenergetska mreža. Na pojedinim mjestima unutar zone, točkasto, postoje pojedini niskonaponski izvodi kojima su napojene postojeće građevine te ostatci dalekovoda 10(20) kV koji nije više u funkciji pa će se demontirati. Uz rub obuhvata plana po zapadnom rubu ceste L-63099 (Put Vele luke) i manjim dijelom po sjevernom rubu Državne ceste D-110 prolazi srednjenaponski 20 kV kabelski vod kojim se napaja TS KALI 2 i druge trafostanice u Kalima.

Plinoopskrba

Na području Općine Kali nema izgrađenih plinovodnih sustava.

1.1.4. Zaštićene prirodne, kulturno-povijesne cjeline i ambijentalne vrijednosti i posebnosti

Područje obuhvata Plana nalazi se unutar zaštićenog obalnog pojasa 1000 m od obalne crte koje je određeno *Zakonom o prostornom uređenju* te su njime definirani uvjeti i ograničenja izgradnje tj. planiranja uređenja u tom području.

U južnom dijelu predmetnog prostora nalazi se stara mjesna gustirna zbog koje se prostor na kojem se nalazi još prvotnim planom rezervirao za gradnju javnih i društvenih sadržaja kako bi se zadržao tradicionalni javni karakter tog prostora. Do sada je tu izgrađena ambulanta.

Prostor obuhvata Plana nema drugih posebno zaštićenih obilježja niti vrijednosti koje bi se planski štitile.

1.1.5. Obveze iz planova šireg područja

Kako se Prostorni plan uređenja Općine Kali više puta mijenjao od donošenja UPU Hripa, to je ovim izmjenama izvršeno usklađenje uvjeta gradnje svih vrsta građevina s novim ujetima gradnje prema PPUO.

Planom su u potpunosti preuzeti uvjeti gradnje svih vrsta građevina koji su definirani PPU-om i kao takvi su uvršteni u ovaj Plan.

1.1.6. Ocjena stanja, mogućnosti i ograničenja razvoja u odnosu na demografske i gospodarske podatke te prostorne pokazatelje

Kako do sada nije izgrađen niti jedan dio izvornim UPU-om Hripa predviđenih infrastrukturnih sustava, tj. niti jedan dio planirane prometnice unutar zone obuhvata Plana, to do sada nije niti bila moguća gradnja novih građevina, izuzev uz križanje s Putom Vele luke.

Izgradnja osnovne prometne i infrastrukturne veze s pristupom u dubinu prostora obuhvata osnovni je preduvjet postepenog privođenja namjeni ovog prostora.

Stoga je ovim Planom izvršena nova analiza u skladu s novom situacijom na terenu i pojedinim zainteresiranim investitorima te je planirana prometna mreža usklađena s novim zahtjevima i mogućnostima. S predviđena tri nova ulaza u prostor obuhvata Plana otvara se više mogućnosti za etapno opremanje ovog prostora komunalnom infrastrukturom, u skladu s potrebama i mogućnostima.

Postepenim infrastrukturnim opremanjem stvaraju se realne mogućnosti kvalitetnog razvoja i izgradnje predmetnog područja koje je relativno blizu centra mjesta. Vezom novih ulaza na postojeće komunikacije s druge strane DC 110 lako je doći do centra mjesta, pa čak i pješke, te je stoga ovaj prostor logičan za formiranje novog dijela naselja Kali.

Svi gore navedeni argumenti navode na zaključak da ova zona ima sve preduvjete za brzu i kvalitetnu realizaciju i predstavlja kvalitetan prostor za širenje naselja Kali.

2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

Ciljevi prostornog uređenja zone obuhvata Plana definirani su već PPU-om kojim je određena osnovna namjena prostora, a to je - otvaranje novog dijela građevinskog područja naselja Kali koje će se, za razliku od većine već izgrađenih dijelova, odvijati po ovom Planu i u skladu sa svim uvjetima zadanim važećim zakonima i propisima. Planom bi se i sve postojeće građevine na predmetnom području uklopilo u okvire Plana.

2.1. Ciljevi prostornog uređenja općinskog značaja

Razvoj kompletnog naselja Kali uvjetovano je, između ostalog, i kvalitetnim planiranjem novih građevinskih područja naselja u koja se ono širi. Stvaranjem osnovnih preduvjeta izgradnjom novih i modernizacijom postojećih prometnica te infrastrukturno povezivanje novih prostora naselja s onim već izgrađenim, ostvaruje se mogućnost izgradnje novih dijelova naselja u skladu sa svim planskim smjernicama i zakonskim propisima, a uvjeti života u tim djelovima naselja će biti na znatno višem nivou od onih u već izgrađenim, u velikoj mjeri neplanski nastalim, naseljima.

Temeljni ciljevi prostornog razvoja općinskog značaja su:

- povoljan odabir prostorne strukture razvoja novom prometnom vezom s centrom mjesta,
- podizanje kvalitete i unapređenje prometne mreže,
- podizanje kvalitete i unapređenje mreže komunalne infrastrukture koja bi trebala osigurati uvjete za izgradnju kako stambenih, tako i mogućih gospodarskih sadržaja te poboljšati uvjete stanovanja,
- poboljšanje svih oblika komunikacije,
- zaštita prirodnih i krajobraznih vrijednosti.

2.1.1. Demografski razvoj

Na području Općine Kali, prema popisu stanovništva iz 2011.g. živi 1.638 stanovnika, s gustoćom naseljenosti od 174 stanovnika/km². U periodu od 2001. do 2011. zabilježen je manji pad stanovništva. Najveći broj kućanstava ima od 2-4 člana (61,88 %), a relativno je velik broj onih s jednim članom (28,75%).

Unatoč tome, općina ipak ima predispozicije za rast i razvoj prvenstveno zbog povoljnih klimatskih i geografskih obilježja, zatim postojećih gospodarskih djelatnosti vezanih uz more (Nauta Lamjana, Kali-tuna i Cromaris) kao i nezaobilaznih turističkih djelatnosti. Poljoprivreda bi također mogla biti jedan od generatora razvoja kada se uzmu u obzir postojeći maslinici u kojima leži puno veći potencijal od onog kako ih se sada obrađuje.

Planskim opremanjem ovog novog dijela naselja stvorili bi se preduvjeti za stvaranje kvalitetnijeg stambenog naselja relativno blizu centru mjesta, s puno boljim uvjetima života i rada.

2.1.2. Odabir prostorne i gospodarske strukture

Prostorna struktura predmetnog područja uvjetovana je zahtjevnom morfologijom terena i mogućim položajima novih ulaza u prostor obuhvata plana. Stoga su oni planirani na tri pozicije logične zbog nagiba terena, veze s postojećim prometnicama u okruženju te ravnomjerne raspodjele duž cijele, relativno velike, dužine prostora obuhvata. Na taj način je moguće etapno komunalno opremanje područja obuhvata, ovisno o potrebama i mogućnostima.

Izgradnjom duže dionice te jedne planirane prometnice unutar zone obuhvata Plana u punom profilu sa svom planiranom infrastrukturom, stvorit će se preduvjeti za spoj velikog dijela parcela na prometnu i komunalnu infrastrukturu, a samim time i njihovu izgradnju. Manjim, odvojenim dijelom središnje planirane prometnice, koji ima planirano raskrižja s DC 110 sa sjeverne strane, izvan obuhvata Plana, opskrbit će se manji, sjeverni dio obuhvata Plana.

2.1.3. Prometna i komunalna infrastruktura

2.1.3.1. Prometni sustav

Osnovni cilj rješavanja cestovne infrastrukture je osiguravanje dostupnosti svih dijelova unutar obuhvata plana s mogućnošću formiranja optimalnog broja građevnih čestica u skladu s vlasničkom strukturom.

Obzirom na zahtjevnost terena definirana je trasa glavnog prometnog koridora unutar zone obuhvata Plana, paralelno sa slojnicama, na način da se cesta maksimalno prilagodi terenu. Obzirom na mogućnosti, planirana su tri spoja na postojeće ceste. Jedan sjeverni, izvan granice obuhvata Plana, jedan središnji, a južni spoj planiran je novim križanjem s Putom Vele luke.

Koridor državne ceste DC 110 već je definiran te je isti preuzet u ovom planu. Kod spajanja na državnu cestu križanje treba uskladiti s posebnim uvjetima Hrvatskih cesta d.o.o.

Postojeći teren je visinski prilično zahtjevan pa će biti potrebni obimni zemljani radovi kako bi se izveli cestovni priključci.

2.1.3.2. Elektronička komunikacijska infrastruktura

Temeljni cilj razvoja telekomunikacijskog sustava je izgradnja distributivne mreže do svih korisnika u urbanom području što će se provesti i provedbom ovoga Plana kojim se taj cilj osigurava za predmetno područje.

2.1.3.3. Energetika

Elektroenergetska mreža

Temeljni cilj je izgradnja elektroenergetske mreže koja će osiguravati pouzdanu i kvalitetnu opskrbu svih potrošača električnom energijom, te funkcionalna i energetski učinkovita javna rasvjeta.

Plinoopskrba

Općina Kali tek u budućnosti treba osigurati prihvat zemnog plina. Prostornim planom općine to još nije obuhvaćeno.

2.1.3.3. Vodnogospodarski sustav

Vodoopskrba

Potrebno je omogućiti opskrbu vodom područja obuhvata Plana.

Vodoopskrbni sustav područja obuhvata ovog Plana u planskom razdoblju mora ostvariti sljedeće ciljeve:

- osigurati pouzdanu opskrbu kvalitetnom pitkom vodom za sve potrošače,
- provesti optimalizaciju i racionalizaciju postojećeg sustava, sa svrhom povećanja sigurnosti vodoopskrbe, smanjenja potrošnje energije, normizacije i tipizacije objekata i uređaja i sl.,
- izvedbom novih sustava i paralelnim zahvatima na postojećoj mreži, gubitke svesti na prihvatljivu razinu od 20%,
- osigurati kvalitetnu protupožarnu zaštitu.

Sustav odvodnje otpadnih i oborinskih voda

Rješenje odvodnje sanitarnih otpadnih voda na razini Općine Kali je u tijeku. Predviđena je izgradnja sustava odvodnje otpadnih voda, kojom će se sanitarne otpadne vode prikupljati i transportirati do Uređaja za pročišćavanje otpadnih voda - UPOV Preko-Kali.

Za područje obuhvaćeno Planom predviđen je razdjelni sustav odvodnje.

Ciljevi izgradnje sustava odvodnje otpadnih i oborinskih voda obuhvata Plana su:

- osigurati priključke na javnu kanalizacijsku mrežu za sve korisnike na području obuhvata Plana, kroz izgradnju razdjelnog sustava odvodnje;

- uspostaviti potrebnu kontrolu odvodnje i ispuštanja otpadnih voda u okoliš.

Oborinsku vodu sa prometnica treba preko sustava slivnika i cjevovoda dovesti do određenog mjesta, a prema uvjetima javno-pravnih tijela i pročitati preko adekvatnog separatora. Dozvoljava se i izgradnja infiltracijskih sustava u koliko se pokaže kao bolje rješenje u odnosu na transport iste prema postojećem sustavu oborinske odvodnje mjesta Kali. Oborinsku vodu s korisničkih parcela upustiti u teren u okviru istih parcela, a od manipulativnih ploha riješiti u skladu s uvjetima javno-pravnih tijela preko adekvatnog separatora te isto upustiti u okolni teren na način da ne ugrožavaju druge objekte.

2.1.4. Očuvanje prostornih posebnosti naselja odnosno dijela naselja

Ovaj većinom neizgrađeni dio građevinskog područja naselja planira se privesti svrsi - izgradnji mješovite, pretežito stambene namjene u skladu s prostornim datostima terena i u skladu sa svim uvjetima uređenja i zaštite prostora. Racionalnom postavom prometne mreže, poštujući postojeću strukturu nekadašnjih i postojećih puteva i katastarskih čestica formirat će se logične prostorno-razvojne cjeline unutar zone obuhvata koje će se izgrađivati ovisno o mogućnostima formiranja građevnih čestica. Pri tome treba uzeti u obzir postojeće maslinike i suhozide koje treba nastojati uklopiti u buduće građevne čestice kao njihove zelene dijelove i vrtove. Također bi bilo poželjno nastojati sačuvati i obnavljati suhozide tradicionalnom tehnikom gradnje "u suho" jer upravo oni nose pečat korištenja ovih prostora od davnina.

Spoj morskih vizura prema sjeveru i maslinika sa suhozidima koji daju pečat ovom prostoru predstavljaju najveću vrijednost i slika su održivog razvoja koji bi trebao podrazumijevati spoj turizma i poljoprivrede koji bi i unutar ove zone mogli biti glavni pokretači izgradnje.

2.2. Ciljevi prostornog uređenja naselja odnosno dijela naselja

2.2.1. Racionalno korištenje i zaštita prostora u odnosu na postojeći i planirani broj stanovnika, gustoću stanovanja, obilježja izgrađene strukture, vrijednost i posebnosti krajobraza, prirodnih i kulturno-povijesnih i ambijentalnih cjelina

Prostor obuhvata Plana ima relativno malu dubinu tj. širinu, pa je izgradnjom samo jedne centralne prometnice tj. infrastrukturnog koridora, omogućano formiranje i komunalno opremanje velikog broja građevnih čestica u skladu s uvjetima Plana. Također, tri odvojena ulaza u zonu obuhvata omogućavaju etapnu izgradnju i komunalno opremanje pojedinih ulaza i dionica ceste kako to budu dozvoljavale gospodarske prilike, rješavanje vlasničkih odnosa postojećih parcela, tijekom izgradnje komunalne infrastrukture i slični čimbenici.

Moguće je da će se unutar obuhvata Plana pokazati potreba za formiranjem dodatnih prometnih površina radi pristupa pojedinim građevnim česticama koje se također mogu graditi u skladu s uvjetima ovog Plana.

Gustoća stanovanja i obilježja planirane izgradnje definirane su vrstama građevina i za njih potrebnim česticama koje su precizirane uvjetima gradnje PPU Općine. Tako su dozvoljene građevne čestice površine od minimalnih 400 m² za obiteljske kuće tipa A (1-2 stana), preko čestica od 600 m² za manje višestambene zgrade tipa B (3-4 stana) do onih od minimalno 1000 m² koliko je potrebno za višestambene zgrade tipa C (5-6 stanova). Prema ovim kriterijima u prostoru obuhvata Plana moguće je formirati oko 160 parcela za obiteljske kuće ili oko 100 parcela za manje višestambene zgrade ili oko 60 parcela za višestambene zgrade. Stoga se može procijeniti da bi na prostoru obuhvata Plana maksimalno moglo živjeti od 1000 do 1200 stanovnika. Ipak, treba uzeti u obzir da je moguća gradnja i drugih sadržaja u stambeno-poslovnim ili poslovnim građevinama, kao i drugih sadržaja komplementarnih stanovanju te će taj broj zasigurno biti značano manji. Također, uzimajući u obzir usitnjenu strukturu postojećih katastarskih čestica, unutar izgrađenih dijelova građevinskog područja naselja dozvolit će se gradnja i na česticama manjim od propisanih u skladu s uvjetima koji su dozvoljeni PPU-om.

2.2.2. Unapređenje uređenja naselja i komunalne infrastrukture

Širenje građevinskog područja naselja Kali pokazuje se potrebnim sve većom izgrađenosti postojećih građevinskih područja od kojih je veći dio nastajao neplanski.

Uređenjem ovakvih planskih naselja doprinosi se unapređenju naselja i komunalne infrastrukture jer će se gradnja odvijati planski i prema zadanim uvjetima, a gradnji bilo kakvi stambenih, stambeno-poslovnih ili poslovnih građevina predhodit će gradnja infrastrukturnih koridora te će na taj način sve građevine imati primjerenu komunalnu opremljenost, a naselje primjeren nivo urbaniteta.

3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

3.1. Program gradnje i uređenja prostora

Program gradnje i uređenja prostora napravljen je na osnovu analize postojećeg UPU-a Hripa, trenutnog stanja na terenu i razvojnih mogućnosti te obaveza iz Prostornog plana uređenja Općine Kali.

Područje obuhvata plana primarno je namijenjeno za mješovitu - pretežito stambenu namjenu (M1) uz koju dio prostora zauzimaju infrastrukturni sustavi za potrebe prometnica i ostalih instalacija sa zajedničkom oznakom namjene IS i jedan manji dio društvene namjene (D).

U programu gradnje prvo mjesto zauzima izvedba križanja za ulaz u zonu zajedno s cestom kojom će se omogućiti pristup građevnim česticama i spajanje istih na komunalnu infrastrukturu. Sve dostupne instalacije će slijediti osnovnu prometnu mrežu. Izgradnja infrastrukturnih sustava će se odvijati postepeno prema potrebama i mogućnostima koje će se s vremenom ukazivati.

3.2. Osnovna namjena prostora

Razgraničenje namjena površina prikazano je u grafičkom prilogu br. 1. *Korištenje i namjena površina* u mjerilu 1:1000.

Područje obuhvata Plana prema načinu gradnje razlikuje sljedeće namjene:

- Mješovita - pretežito stambena namjena - M1,
- Poslovna – pretežito trgovačka namjena – K2
- Javna i društvena namjena - D
- Zaštitne zelene površine – Z
- Uređeno zelenilo – Z3
- Površine infrastrukturnih sustava – IS.

Mješovita - pretežito stambena namjena - M1

Na površinama mješovite - pretežito stambene namjene planirana je izgradnja stambenih, stambeno-poslovnih ili poslovnih građevina, a mogući su i poželjni i sadržaji koji prate i obogaćuju stanovanje te poboljšavaju kvalitetu stanovanja kao što su: javne zelene površine, parkovi, šetnice, igrališta, površine za sport i rekreaciju.

Unutar stambeno-poslovnih i poslovnih građevina Planom se dozvoljava smještaj uslužnih i turističko-ugostiteljskih sadržaja.

Također je moguća gradnja građevina društvenog standarda u svrhu podizanja kvalitete stanovanja ili turističke ili poljoprivredne djelatnosti.

Poslovna – pretežito trgovačka namjena – K2

Površina poslovne – pretežito trgovačke namjene rezervirana je isključivo za gradnju poslovno-trgovačkog sadržaja tipa velike trgovine s uredskim i skladišnim prostorima, te su uvjeti gradnje neznatno prilagođene u odnosu na poslovne sadržaje dozvoljene u zoni M1.

Javna i društvena namjena - D

Definirana je u južnom dijelu prostora obuhvata Plana, na području stare mjesne gustirne (otočke naplavine) koja više nije u funkciji, već je na jednom dijelu izgrađena ambulanta. U tom prostoru mogu se graditi i ostale građevine javne i društvene namjene kao što su: odgojno-obrazovni sadržaji, zdavstveno-socijalni, kulturni, vjerski te komunalni sadržaji.

Zaštitne zelene površine - Z

Zaštitna zelena površina formirana je primarno u funkciji zaštite koridora magistralnog cjevovoda, na način da prati njegovu trasu. Unutar nje nije moguća gradnja, ali se omogućava parkovno uređenje kao i prijelaz javno-prometnih površina preko iste.

Uređeno zelenilo - Z3

Uređene zelene površine predviđene su na prostorima na kojima nema mogućnosti formiranja građevnih čestica, ili je potrebna zaštita nesigurnih padina od erozije, ili zaštita od buke i sl. U skladu s tim predviđa se podizanje zelenih površina u cilju uređenja prostora, odvajanja pojedinih namjena prostora i zaštita čovjekove okoline.

Površine infrastrukturnih sustava - IS

Površine infrastrukturnih sustava su površine na kojima se planiraju graditi komunalne građevine i uređaji i građevine infrastrukture na posebnim prostorima i građevnim česticama, te linijske i površinske građevine za promet i promet u mirovanju (parkirališta).

3.3. Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenja površina

Ukupna površina obuhvata UPU Hripa (UPU 4) iznosi 9,3 ha, a površine su prema namjeni podijeljene na sljedeći način:

Mješovita - pretežito stambena namjena - M1	6,79 ha
Poslovna - pretežito trgovačka namjena – K2	0,74 ha
Javna i društvena namjena – D	0,41 ha
Zaštitne zelene površine – Z	0,34 ha
Uređeno zelenilo – Z3	0,07 ha
<u>Površine infrastrukturnih sustava - IS</u>	<u>0,95 ha</u>
UKUPNO zona obuhvata UPU-a	9,30 ha.

Formiranje građevnih čestica unutar obuhvata ovog Plana je slobodno, ovisno o stanju na terenu, vlasničkim odnosima, potrebama, a mora biti usklađeno s uvjetima ovog Plana ovisno o vrsti građevine za koju se čestica formira.

3.4. Prometna i ulična mreža

Sjeveroistočnu granicu obuhvata Plana čini Otočka cesta DC 110, a jugoistočnu postojeća lokalna cesta L 630099, Put Vele luke. Obje su prometnice izvan granica obuhvata Plana, ali će se ulazi u nju izvesti novim križanjima na te dvije postojeće ceste.

Sjeverni ulaz je sjeverno od granice, izvan zone obuhvata Plana i čini ga novo križanje s kraćom, zasebnom dionicom ceste koja opskrbljuje manji, sjeverni dio prostora obuhvata. Na kraju prometnice se nalazi okretište.

Drugi ulaz je novo križanje planirane ceste i DC 110. Pozicioniran je približno na polovici dužine prostora obuhvata i s tog ulaza se planiranom cestom može ući i prema sjevernom i prema južnom dijelu obuhvata Plana.

Južni ulaz u zonu nastaje novim križanjem planirane ceste i lokalne ceste L 630099, Puta Vele luke. Planirana dionica završava okretištem.

Koridor državne ceste DC 110 je širine 10,5 metara i sastoji se od kolnika širine 6,0 metara s dva vozna traka širine po 3,0 metra. Sa sjeverne strane ceste planiran je nogostup širine 1,6 metara, dok je sa južne strane planirana dvosmjerna biciklistička staza širine 2,4 metra sa zaštitnim pojasom širine 0,5 metara.

Koridor lokalne ceste L 630099 je širine 9,2 metara i sastoji se od kolnika širine 6,0 metara s dva vozna traka širine po 3,0 metra i obostranog nogostupa širine 1,6 m.

Slijepe ulice imaju koridor širine 8,6 m prema uvjetima PPU Općine Kali. Unutar tog koridora je kolnik širine 6,0 m s dva vozna traka širine 3,0 m i s obostranim nogostupom širine 1,0 m. Uz

nogostup će se izgraditi potporni ili uporni zidovi kako vi se svladale visinske razlike. Za to je osigurano dodatnih 0,3 metra.

Koridor prometnice koja se nastavlja na postojeći Put Galičara je širine 10,1 m. Unutar tog koridora je kolnik širine 7,5 m s dva vozna traka širine 3,75 m i s obostranim nogostupom širine 1,0 m. Uz nogostup će se izgraditi potporni ili uporni zidovi kako vi se svladale visinske razlike. Za to je osigurano dodatnih 0,3 metra.

Ostale prometnice unutar obuhvata imaju koridor širine 7,6 m prema uvjetima PPU Općine Kali. Unutar tog koridora je kolnik širine 5,0 m s dva vozna traka širine 2,50 m i s obostranim nogostupom širine 1,0 m. Uz nogostup će se izgraditi potporni ili uporni zidovi kako bi se svladale visinske razlike. Za to je osigurano dodatnih 0,3 metra.

Šetnice su širine 2,5 m. Uz šetnicu će se izgraditi potporni ili uporni zidovi kako bi se svladale visinske razlike. Za to je osigurano dodatnih 0,3 metra.

Za područje poslovne namjene unutar Plana ulaz s DC 110 je dan shematski. Točan ulaz će biti definiran projektnom dokumentacijom i aktom o gradnji, u skladu s uvjetima Hrvatskih cesta.

Kako svaka pojedina građevna čestica mora imati osiguran kolni pristup na prometnu površinu ovim Planom se dozvoljava formiranje i dodatnih prometnih površina unutar pojedinih prostorno-razvojnih cjelina primarne namjene ako se za time pokaže potreba. Minimalna širina takvog internog pristupnog kolno-pješačkog puta je 5,0 m.

Pojedini dijelovi prometnica prikazanih na kartografskim prikazima nalaze se van obuhvata ovog Plana ali su obuhvaćene ovom analizom radi logičnog povezivanja s okolnim prostorom i nastavka prometnih veza susjednih područja.

Rješenje prometa, raskrižja, preporučeni radijusi, pješački prijelazi za izradu projektno-tehničke dokumentacije za prometnice, te mjesta i način priključenja građevnih čestica na cestovnu mrežu dani su u detaljnom prikazu prometne mreže na kartografskom prikazu *2.1. Prometna mreža* u mjerilu 1:1000.

3.5. Komunalna infrastrukturna mreža

3.5.1. Vodoopskrba

Unutar planiranog infrastrukturnog koridora koji prolazi zonom obuhvata Plana planirana je izvedba vodovodnih cjevovoda za opskrbu potrošača pitkom vodom i protupožarnu potrošnju.

Predviđeno je da se vodovodna mreža ovog područja spoji na postojeći vodoopskrbni cjevovod PE DN 250 mm koji se nalazi u lokalnoj cesti L-63099 (Put Vele luke) s istočne strane kolnika.

Manji sjeverozapadni dio obuhvata UPU-a je predviđeno spojiti na planirani cjevovod u državnoj cesti DC 110 koja prolazi kroz SI dio UPU-a.

Jednim dijelom prostora obuhvata Plana prolazi magistralni cjevovod AC DN 300 mm. PPUO Kali propisan je minimalni zaštitni pojas za magistralni cjevovod koji iznosi minimalno 8 m.

Trasa vodovod je planirana u kolniku 1 m od ruba nogostupa. Planirani nogostup čija širina iznosi 1 m zauzet je s elektroenergetskom mrežom i elektroničkom komunikacijskom infrastrukturom.

Vodovod se obvezatno planira iznad kanalizacije, a samo iznimno i kad nije moguće drugačije, i to uz posebno tehničko-projektno rješenje zaštite vodovoda, može se dopustiti odstupanje od tog pravila kao i smanjenje razmaka u slučaju paralelnog vođenja.

Svi LŽ poklopci koji su smješteni na prometnici moraju biti nosivosti 400 KN.

Potrebno je, za svaki dio ulične vodovodne mreže koji bi se samostalno realizirao, izraditi projekt kojeg projektant (ili investitor), u vidu radne verzije ili gotovog projekta, treba dostaviti u *Vodovod Zadar d.o.o.* na pregled i suglasnost.

Montažu novih cjevovoda i vodovodnih priključaka izvodi *Vodovod Zadar d.o.o.*, a zemljane radove naručitelj prema uputama tehničke službe ovoga poduzeća.

Radi ostvarivanja protupožarne sigurnosti unutar obuhvata Plana u koridoru planiranih prometnica mora se izvesti mreža nadzemnih protupožarnih hidranata na maksimalnoj međusobnoj udaljenosti od 150 m prema važećem Zakonu o zaštiti od požara, te važećem Pravilniku o hidrantskoj mreži za gašenje požara.

Prema idejnom rješenju vodoopskrbe općine Kali područje UPU-a je visinski nepovoljno te će biti potrebno izgraditi hidrostanicu u svrhu postizanja tlaka za protupožarnu namjenu. Hidrostanica je predviđena na južnom ulazu u zonu. Lokacija hidrostanice može se naknadno mijenjati radi prilagodbe tehničkim rješenjima, imovinsko-pravnim odnosima i stanju na terenu.

Manji sjeverozapadni dio obuhvata UPU-a koje je predviđeno spojiti na planirani cjevovod u državnoj cesti DC 110 nalazi se na nižim kotama terena i tlakovi u vodovodnoj mreži zadovoljavaju protupožarne i sanitarne potrebe.

Proračun potrebnih količina vode

Na području obuhvata planira se 960 stanovnika, za koje je odabrana specifična potrošnja vode $q_{sp} = 150$ l/st/dan.

Maksimalna satna količina vode računa se po formuli:

$$q_{\max. \text{ satno}} = q_{\max. \text{ dnevno}} \times K_{\max. \text{ sat}} \text{ (l/s)}$$

$q_{\max. \text{ satno}}$ - maksimalna satna količina vode

$q_{\max. \text{ dnevno}}$ - maksimalna dnevna količina vode

$K_{\max. \text{ satno}} = 2,40$ - koeficijent neravnomjernosti maksimalne satne potrošnje

Proračunata količina vode iznosi:

$$q_{\max. \text{ dnevno}} = q_{sr} = 960 \times 150 = 144000 / (24 \times 60 \times 60) = \mathbf{1,67 \text{ l/s}}$$

$$q_{\max. \text{ satno}} = 1,67 \times 2,4 = \mathbf{4,0 \text{ l/s}}$$

Komunalne potrebe (15% $q_{\max. \text{ dnevno}}$):

$$q_{\text{kom.}} = 1,67 \times 0,15 = \mathbf{0,25 \text{ l/s}}$$

Gubici (10% $q_{\max. \text{ dnevno}}$):

$$q_{\text{gub.}} = 1,67 \times 0,10 = \mathbf{0,17 \text{ l/s}}$$

Za protupožarnu zaštitu, a prema postojećim zakonskim propisima, mora se osigurati količina vode od $q_{\text{poz}} = \mathbf{10,0 \text{ l/s}}$, koja omogućava istovremeni rad dva protupožarna hidranta pojedinačnog kapaciteta 5,0 l/s.

Stoga ukupna potrebna količina vode koja se mora u konačnosti osigurati za vodoopskrbu i protupožarnu zaštitu na području obuhvata UPU-a iznosi:

$$Q_{\text{uk}} = \mathbf{4,0 + 0,25 + 0,17 + 10,0 = 14,42 \text{ l/s}}$$

Prije izgradnje vodoopskrbne mreže potrebno je ishoditi lokacijski i/ili građevinsku dozvolu, za što treba izraditi projektnu dokumentaciju. U projektnoj dokumentaciji mora se provesti hidraulički proračun i odrediti profile cjevovoda i raspored nadzemnih hidranata. Prije projektiranja potrebno je zatražiti potrebne podatke od Vodovoda d.o.o. Zadar.

Prema idejnom rješenju vodoopskrbe općine Kali unutar Plana je potrebno je izgraditi hidrostanicu u svrhu postizanja tlaka za protupožarnu namjenu, koja je smještena na južnom ulazu u zonu.

Prikaz vodoopskrbne mreže dan je na kartografskom prikazu 2.2. *Vodoopskrbna mreža i odvodnja* u mjerilu 1 : 1000.

3.5.2. Odvodnja

Planirani sustav odvodnje unutar obuhvata Plana rješava se kao razdjelni (separatni) odvojeno za otpadne (sanitarne i tehnološke) i otpadne oborinske vode.

Uz istočni rub obuhvata Plana u pojasu DC 110 planirana je izgradnja kolektora odvodnje sanitarnih otpadnih voda na koji je predviđeno spojiti područje Plana.

Do realizacije sustava javne odvodnje sanitarnih otpadnih voda moguća je realizacija pojedinačnih građevina s prihvatom otpadnih voda u vodonepropusne sabirne jame i odvozom putem ovlaštenog pravnog subjekta ili izgradnjom vlastitih uređaja za pročišćavanje otpadnih voda prije upuštanja istih u teren putem upojnih bunara odgovarajućeg kapaciteta na samoj čestici, a sve ovisno o uvjetima na terenu te uz suglasnost i prema uvjetima Hrvatskih voda.

Kolektori otpadnih voda izvode se po rubnim dijelovima svih čestica (unutar cestovnog koridora) sa kojih se prihvaćaju otpadne vode svakog pojedinog korisnika. Iste se preko revizionog okna u okviru trase cjevovoda prihvaćaju kod pojedine čestice ili građevine. Otpadne vode (sanitarne i tehnološke) unutar obuhvata Plana prikupljaju se u sustav zatvorene vodonepropusne kanalizacije te se putem gravitacijskih cjevovoda usmjeravaju prema planiranoj mreži putem koje se odvodi na uređaju za pročišćavanje otpadnih voda (UPOV) - Preko-Kali. U okviru kanalizacije otpadnih voda izvode se kontrolna i priključna okna (šahtovi) na maksimalnoj udaljenosti do 50 m. Iste je obavezno izvesti na svim lomovima trase kanalizacijskih vodova.

Tehnološke otpadne vode koje mogu biti onečišćene uljima i raznim kemikalijama, moraju se prije ispuštanja u buduću javnu kanalizacijsku mrežu, prethodno pročistiti tako da se sadržaj štetnih tvari u njima smanji do propisanih graničnih vrijednosti, odnosno da poprime karakteristike urbanih otpadnih voda (važeći Pravilnik o ispuštanju otpadnih voda u javnu kanalizaciju).

U javni odvodni sustav ne smiju se upuštati:

- vode koje sadrže koncentracije agresivnih i štetnih tvari veće od maksimalno dozvoljenih,
- vode koje sadrže materijale koji razvijaju opasne ili upaljive plinove,
- vode koje imaju temperaturu veću od 30°C,
- vode onečišćene većom količinom krutih tvari koje mogu oštetiti cijevni sustav i time sustav za odvodnju.

Oborinska kanalizacija predviđena je samo za prometne površine. Oborinska voda sa prometnica odvodi se sustavom uličnih slivnika i cijevi sa revizijskim oknima do najniže točke odakle se (po potrebi i uvjetima javno-pravnih tijela) usmjerava na separator masti i ulja. Tako pročišćena oborinska voda se upušta u postojeći sustav oborinske odvodnje, infiltracijski jarak ili ispust u more.

Oborinske vode unutar korisničkih parcela treba se tretirati u sklopu parcele. Čiste oborinske vode upustiti u teren. Oborinske vode sa parkirališnih i manipulativnih ploha unutar parcela ili uz javnu prometnicu treba prije pročistiti na adekvatnom separatoru prije upuštanja u teren ili spoja na postojeći sustav oborinske odvodnje.

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

Prikaz kanalizacijske mreže dan je na kartografskom prikazu 2.2. *Vodoopskrbna mreža i odvodnja* u mjerilu 1:1000.

3.5.3. Elektroenergetska mreža

Na području obuhvata Plana planirana je niskonaponska elektroenergetska mreža sa priključenjem na postojeću i planiranu srednjenaponsku mrežu. Niskonaponska mreža sadrži niskonaponske podzemne kabele i samostojeće kableske razvodne ormare i mogućnost planiranja transformatorske stanice koja će se dimenzionirati na razini čitavog obuhvata Plana.

Srednjenaponska mreža sadrži postojeće i planirane transformatorske stanice 10(20)/0,4 kV i podzemne kableske dalekovode 10(20) kV priključne za te stanice.

Sva planirana elektroenergetska mreža izvodit će se kabelskim razvodom u zemlji. Elektroenergetska mreža polaže se, u pravilu, u pješačkim nogostupima, unutar trase prometnica. Mreža javne rasvjete izvesti će se kabelski. Stupovi javne rasvjete postavljati će se u pojasu pješačke staze prema projektima istih. Priključak i mjerenje javne rasvjete će biti u posebnom slobodnostojećem razvodnom ormaru smještenom izvan trafostanice. Mjerenje potrošnje električne energije za pojedine korisnike, izvesti će se direktnim brojilima u okviru glavnog razvodnog ormara.

3.5.4. Elektronička komunikacijska infrastruktura

Unutar zone obuhvata Plana se planira izgraditi podzemna distributivna telekomunikacijska kanalizacija tj. nova elektronička komunikacijska infrastruktura (grafički je prikazana u kartografskom prikazu 2.3.) koja će se priključiti na pristupnu EKI operatora telekomunikacijskog sustava. Za potrebe izgradnje distributivne telekomunikacijske kanalizacije planira se položiti u osigurane trase prometnica minimalno četiri cijevi kabelske kanalizacije po glavnim trasama kabelske kanalizacije, te po tri cijevi unutar naselja po odvojcima i ograncima kabelske kanalizacije. Trasa komunikacijskog voda je, u pravilu, planirana u pješačkim nogostupima, unutar trase prometnica.

Pri planiranju trase kabelske kanalizacije predlaže se koristiti suprotnu stranu prometnice u odnosu na elektroenergetske instalacije. Pri paralelnom vođenju i križanju distribucijske kabelske kanalizacije s ostalim instalacijama treba zadovoljiti međusobne minimalne udaljenosti. Kabelski zdenci kao sastavni dio kabelske kanalizacije montažnog su tipa različitih veličina s odgovarajućim poklopcima prema HAKOM uputama (NN 114/2010).

Zdenci kabelske kanalizacije i poklopci na njima kao integralna cjelina moraju zadovoljiti uvjet nosivosti; 125 kN u pješačkom hodniku i slobodnom terenu, 400 kN u kolniku i svim ostalim površinama predviđenim za promet vozila.

Pri projektiranju i izvedbi dijelova komunikacijske mreže potrebno je primijeniti materijale koji su atestirani za ugradnju u javnu komunikacijsku mrežu te koristiti upute za pojedinu vrstu radova koje izdaje nadležna pravna osoba s javnim ovlastima. Nadležna pravna osoba s javnim ovlastima će u izgrađenu distribucijsku kabelsku kanalizaciju uvući odgovarajuće komunikacijske kabele i završiti ih u distribucijskim točkama – kabelskim ormarima na svakoj građevini. Mjesto i način priključivanja površina na komunikacijsku mrežu odredit će se izvedbenim projektom komunikacijske mreže ili uvjetima koje daje nadležna pravna osoba s javnim ovlastima. 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.

Planom se omogućava izgradnja nove elektroničke komunikacijske infrastrukture za pružanje javne komunikacijske usluge putem elektromagnetskih valova postavljanjem osnovnih stanica pokretnih komunikacija smještanjem isključivo na krovne prihvate uz načelo zajedničkog korištenja od svih operatora tj. koncesionara gdje god je to moguće. Postavljanje samostojećih antenskih stupova nije dozvoljeno.

3.5.5. Plinoopskrba

Ovim Planom se ne predviđa izgradnja plinovoda.

3.6. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina

Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina definirani su Prostornim planom uređenja Općine Kali te analizom postojećeg stanja.

Područje obuhvata je većim dijelom neizgrađeno te je osnovni preduvjet za početak gradnje građevina osnovne namjene barem djelomično i etapno formiranje predviđenog infrastrukturnog koridora s raskrižjem kojim se povezuje na DC 110 ili na L 630099.

Za izgradnju građevina, kao i za prometnice s infrastrukturom, potrebno je izraditi potrebnu tehničku dokumentaciju, ishoditi akt za građenje na temelju ovog Plana te u skladu s njim formirati građevnu česticu za svaku novu građevinu.

3.6.1. Uvjeti i način gradnje

Uvjeti gradnje za sve vrste građevina usklađene su s onima iz PPU Općine – Izmjene i dopune 2020-2021.

Svaka planirana građevina mora se smjestiti unutar gradivog dijela građevne čestice. Gradivi dio unutar pojedinih cjelina Plana označen je na karti 4.2. *Način gradnje*.

Uvjeti gradnje stambenih građevina

Planom je dozvoljena gradnja sljedećih vrsta stambenih građevina:

- obiteljska kuća tipa A – 1- 2 stana
- višestambena zgrada tipa B – 3 - 4 stana
- višestambena zgrada tipa C – 5 - 6 stanova

Unutar obiteljskih kuća i višestambenih zgrada moguće je do 40% bruto građevne površine BGP namijeniti za poslovni sadržaj komparativan stanovanju (stambeno-poslovna zgrada).

Stambena zgrada tipa A sukladno Odredbama ovog Plana može biti samostojeća ili dvojna građevina. Samostojeća ili jedinica dvojne stambene građevine može imati najviše dva stana uz sljedeće uvjete:

Uvjeti gradnje stambene građevine tipa A:

(tip A)	OBITELJSKE KUĆE s 1-2 stana			
	Izgrađeni dio (tamno žuta boja)		Neizgrađeni dio (svjetlo žuta boja)	
	slobodnostojeća	poluugrađena	slobodnostojeća	poluugrađena zgrada
Površina građ. čestice (min)	350	250	400	300
Broj stanova max.	2	1	2	1
k_{ig}	0,3	0,4	0,3	0,35
k_{isn}	0,9	1,0	0,9	0,7
k_{is}	1,2	1,4	1,2	1,2
Visina (h= m)	9	9	9	9
Građ. bruto površina (max) ¹ .	400 m ² tj. do 475 m ² s pomoćnim građevinama	250 m ² tj. do 300 m ² s pom. građevinama	400 m ² tj. do 475 m ² s pom. građevinama	250 m ² tj. do 300 m ² s pom. građevinama

¹ Najveća građevinska (bruto) površina svih **nadzemnih** etaža zgrade sa svim pomoćnim građevinama na građevnoj čestici

Stambena zgrada tipa B sukladno Odredbama ovog Plana može biti samostojeća i može imati najviše četiri stana uz sljedeće uvjete:

Uvjeti gradnje stambene građevine tipa B:

(tip B)	VIŠESTAMBENE ZGRADE sa 3-4 stana			
	Izgrađeni dio (tamno žuta oja)		Neizgrađeni dio (svjetlo žuta boja)	
	slobodnostojeća	poluugrađena	slobodnostojeća	poluugrađena
Površina građevne čestice (min)	500	400	600	/
Broj stanova max.	3-4	2	3-4	/

k_{ig}	0,3	0,3	0,3	/
k_{isn}	0,9	0,9	0,9	/
k_{is}	1,5	1,5	1,5	/
Visina (h = m)	11	11	11	/
Građ. bruto površina (max.) ^{1.}	600 m ² (do 700 m ² s pomoćnim građevinama)	450 m ² (do 550 m ² s pomoćnim građevinama)	600 m ² (do 700 m ² s pomoćnim građevinama)	/

^{1.} Najveća građevinska (bruto) površina svih **nadzemnih** etaža zgrade sa svim pomoćnim građevinama na građevnoj čestici

Stambena zgrada tipa C sukladno Odredbama ovog Plana može biti samostojeća i može imati najviše šest stanova uz slijedeće uvjete:

Uvjeti gradnje stambene građevine tipa C:

(tip C)	VIŠESTAMBENE ZGRADE sa 5-6 stanova			
	Izgrađeni dio (tamno žuta boja)		Neizgrađeni dio (svijetlo žuta boja)	
	slobodnostojeća	poluugrađena	slobodnostojeća	poluugrađena
Površina građevne čestice (min)	800	/	1000	/
Broj stanova max.	5-6	/	5-6	/
k_{ig}	0,3	/	0,3	/
k_{isn}	0,9	/	0,9	/
k_{is}	1,5	/	1,5	/
Visina (h = m)	11	/	11	/
Građ. bruto površina (max.) ^{1.}	800 m ² (do 900 m ² s pomoćnim građevinama)	/	800 m ² (do 900 m ² s pomoćnim građevinama)	/

^{1.} Najveća građevinska (bruto) površina svih nadzemnih etaža zgrade sa svim pomoćnim građevinama na građevnoj čestici

Gospodarske djelatnosti

U građevinskom području naselja (koje se smatra kao zona mješovite namjene) može se planirati smještaj gospodarskih djelatnosti uz uvjet da njihovo funkcioniranje ili sadržaj nije u sukobu s kvalitetom stanovanja kao osnovnom namjenom prostora.

Gospodarske djelatnosti mogu se smjestiti u stambeno-poslovnoj zgradi ili u zasebnoj gospodarskoj zgradi za koju se ne formira posebna zona.

Pod pojmom gospodarske zgrade ovim se Planom podrazumijevaju građevine koje nemaju stambene površine osim površine za smještaj i boravak vlastitih djelatnika. Pomoćni smještajni prostor može obuhvaćati najviše 20% građevinske (bruto) površine planirane gospodarske zgrade.

Radi planirane gradnje velike trgovine ovim je izmjenama definirana posebna zona K2 – poslovne – pretežito trgovačke namjene te je u njoj dozvoljena gradnja isključivo poslovnih sadržaja i to trgovina ukupne građevinske bruto površine veće od 1000 m².

Ugostiteljsko-turistički sadržaji obuhvaćaju sve vrste objekata za smještaj i boravak gostiju (hotel, motel, apartmani, pansioni i sl.); građevine za pružanje ugostiteljskih usluga (restorani, picerije, barovi i sl.); prateći i pomoćni ugostiteljski objekti i sadržaji; objekti i sadržaji za sport, zabavu i rekreaciju i sl. te se oni mogu graditi na cijelom području obuhvata Plana.

Građevine za smještaj i boravak gostiju mogu se graditi na građevnim česticama uz sljedeće uvjete:

- max. broj kreveta – 50
- min. površina građevne čestice - 800 m²
- max. koeficijent izgrađenosti - $k_{ig}=0,30$
- max. koeficijent iskoristivosti nadzemnih etaža - $k_{is}=0,90$
- max. koeficijent iskoristivosti svih etaža (s podrumom) - $k_{is}=1,5$
- max. visina (vijenca) građevine je 10,0 m
- max. koeficijent iskoristivosti svih etaža - $k_{is}=1,5$
- max. dozvoljena ukupna (bruto) građevinska površina - 1500 m²
- min. udaljenost građevine od susjedne građevne čestice 3,0 m
- min. udaljenost građevine (građevinskog pravca) od regulacijskog pravca je 5,0 m, ako Zakonom o javnim cestama nisu određene veće vrijednosti
- na čestici mora biti osiguran smještaj prometa u mirovanju prema uvjetima ovog UPU
- min. 20% površine čestice treba urediti parkovnim ili prirodnim zelenilom u izgrađenom dijelu GP naselja, a 30% u neizgrađenom dijelu

Kamp ili kamp odmorište se može graditi na građevnim česticama uz sljedeće uvjete:

- oblikovanje kampa treba vrednovati zatečenu vegetaciju i druge krajobrazne vrijednosti prostora
- površina građevne čestice od min. 1.500 m² do max. 10.000 m²
- 1 kamp jedinica mora imati 80 m² površine kampa, tj. 1 šator na 35 m² površine kampa
- smještajne jedinice ne mogu se povezivati s tlom na čvrsti način
- max. koeficijent izgrađenosti - $k_{ig}=0,10$
- na području kampa, osim stacionarnih programa turističke namjene mogu se smjestiti: ugostiteljski, zabavni i sportsko-rekreacijski sadržaji, kao i instalacije za proizvodnju električne i toplinske energije iz obnovljivih izvora za potrebe kampa, instalacije za proizvodnju električne energije mogu se postaviti kao krovne i fasadne instalacije, instalacije u sklopu parkirališnih površina i slično
- u kamp-odmorištu uz smještaj i rekreaciju može se planirati izgradnja i ugradnja sanitarnog čvora, recepcije, komunalne infrastrukture i slično
- čestica mora imati kolni pristup minimalne širine 5,0 m
- na čestici mora biti osiguran smještaj prometa u mirovanju prema uvjetima ovog UPU-a
- min. 40% površine čestice treba urediti u zaštitnom i ukrasnom zelenilu koristeći pretežito autohtone biljne vrste.
- osigurati neovisnu, kontinuiranu, sigurnu, kvalitetnu i dostatnu vodoopskrbu
- odvodnja otpadnih voda mora se riješiti zatvorenim kanalizacijskim sustavom s pročišćavanjem. Nakon izgradnje javnog sustava odvodnje u građevinskom području naselja, otpadne vode moraju se odvesti na javni sustav odvodnje uz primjenu predtretmana prema posebnim uvjetima tijela odgovornog za zaštitu voda.
- prostorna cjelina ugostiteljsko-turističke namjene mora imati odgovarajući pristup na prometnu površinu i unutar nje smješten pripadajući broj parkirališnih mjesta

Poslovne građevine mogu se graditi samo kao poslovne (ne i proizvodne) i manje zanatske djelatnosti isključivo na građevnim česticama uz sljedeće uvjete:

- min. površina građevne čestice - 500 m²
- max. dozvoljena ukupna (bruto) građevinska površina je 1000 m² (osim u zoni K2 gdje može biti i veće površine)
- min. širina građevne čestice na građevinskom pravcu iznosi 14,0 m
- max. koeficijent izgrađenosti - $k_{ig}=0,4$
- max. koeficijent iskoristivosti - $k_{is}=1,0$
- max. visina (vijenca) građevine je 10,0 m (osim u zoni K2 gdje može biti 12,0 m)
- min. udaljenost građevine od susjedne čestice je 3,0 m

- na čestici mora biti osiguran smještaj prometa u mirovanju prema uvjetima ovog UPU
- min. 20% površine čestice treba urediti parkovnim nasadima ili prirodnim zelenilom, posebno u odnosu prema međi s javnim površinama

Građevine društvenih djelatnosti obuhvaćaju građevine uprave i administracije, obrazovne, zdravstvene, kulturne ili vjerske sadržaje te sadržaje sporta i rekreacije, a mogu se graditi jedna ili više njih koje čine cjelinu na građevnoj čestici uz sljedeće uvjete:

- građevina mora imati pristup s javnog prostora
- čestica mora imati kolni pristup minimalne širine 5,0 m
- min. površina građevne čestice - 500 m²
- max. koeficijent izgrađenosti - $k_{ig}=0,50$
- max. koeficijent iskoristivosti nadzemno - $k_{isn}=1,5$
- max. koeficijent iskoristivosti ukupno - $k_{is}=2,0$
- max. katnost može biti Po+P+2K ili S+P+1K+Pk
- max. visina (vijenca) građevine je 11,0 m (osim za posebne sadržaje)
- min. udaljenost građevine od susjedne čestice je 4,0 m
- min. udaljenost građevine (građevinskog pravca) od javne prometne površine je 5,0 m
- na čestici mora biti osiguran smještaj prometa u mirovanju prema uvjetima ovog UPU
- neizgrađeni dio čestice treba hortikulturno urediti koristeći pretežito autohtone biljne vrste.

3.6.2. Mjere zaštite prirodnih vrijednosti i posebnosti i kulturno-povijesnih i ambijentalnih cjelina

Iako zona obuhvata Plana nije uz obalu, nalazi se u zaštićenom obalnom pojasu mora te je potrebno s posebnom pažnjom pristupiti svakoj novoj gradnji na način da se ne narušava prirodni reljef i vizure što se ograničava maksimalno dozvoljenim veličinama građevina i izgrađenostima građevnih čestica, polaganjem infrastrukture u najvećoj mogućoj mjeri poštujući postojeće stanje na terenu bez većih otkopa ili nasipavanja. U pogledu raslinja na predmetnom području nema niti šumskih niti drugih posebno vrijednih zelenih površina osim maslinika koje je potrebno maksimalno sačuvati i pokušati ih uz što manja oštećenja inkorporirati među novu gradnju i nove sadržaje koji se planiraju graditi u tom prostoru.

Od kulturno-povijesnih i ambijentalnih cjelina jedino se u južnom dijelu nalazi bivša mjesna gustirna na čijem je području predviđena gradnja javnih sadržaja kako bi se sačuvao javni karakter prostora. Također se može naći brojne suhozide koje je potrebno sačuvati u najvećoj mogućoj mjeri te obnavljati u tradicionalnoj tehnici zidanja "u suho". Umijeće suhozidne gradnje je nematerijalno kulturno dobro upisano u Registar kulturnih dobara RH pod brojem Z-6878.

Prilikom planiranja trasa novih puteva i proširenja postojećih, ukoliko nije moguće očuvati postojeće suhozide, potrebno je predvidjeti rekompoziciju suhozidnih struktura uz novi koridor ceste ili nogostupa.

U slučaju pronalaska bilo kakvih arheoloških nalazišta ili nalaza prilikom izvođenja bilo kakvih građevinskih i drugih radova na predmetnom području, izvođač je dužan zaustaviti radove i o tome obavijestiti *Konzervatorski odjel u Zadru*.

3.7. Sprječavanje nepovoljna utjecaja na okoliš

Sprječavanje nepovoljnog utjecaja na okoliš je jedan od osnovnih elemenata prostornog planiranja te je ono i u ovom Planu uključeno kroz niz mjera kojima je utvrđen način, mogućnosti i ograničenja korištenja prostora kojima je upravo cilj zaštititi trenutno neizgrađen prostor od divlje gradnje kojom bi se narušili prirodni odnosi u prostoru i vrijednosti krajolika.

Unatoč potrebi širenja građevinskih područja na neizgrađene dijelove, upravo planskom gradnjom i prethodnim komunalnim uređivanjem i opremanjem postiže se viši nivo kvalitete življenja koji je u skladu s prirodnim vrijednostima područja u kojem se gradi.

Posebnu obvezu imaju svi subjekti koji na bilo koji način koriste prostor kao resurs i svojom djelatnošću vrše utjecaj na okoliš da se isti dosljedno pridržavaju svih zakonskih regulativa kojima se štiti prostor i okoliš.

Zrak

Na području obuhvata Plana nema energetskih postrojenja, a osnovni energenti budućih građevina će biti električna energija koja je takozvani čisti energent.

Kao jedino onečišćenje zraka područja obuhvata Plana prisutno je ono od ispušnih plinova koji nastaju prometom državnom cestom koja prolazi rubom predmetnog područja.

Za anuliranje ovog štetnog utjecaja potrebno je u najvećoj mogućoj mjeri sačuvati i obnoviti postojeće maslinike te dodatnim ozelenjavanjem svake pojedine građevne čestice doprinijeti prirodnoj regeneraciji zraka.

Voda

Glavni izvori mogućih onečišćenja na području obuhvata Plana biti će otpadne vode (osobito gospodarskih građevina). Zbog zaštite i sprječavanja nepovoljnih utjecaja na podzemne vode potrebno je poduzimati sljedeće mjere i aktivnosti:

- planiranje i izgradnju sustava odvodnje otpadnih voda predmetnog područja
- vode koje će se iz sustava odvodnje otpadnih voda upuštati u recipijent moraju prethodno proći sustav pročišćavanja otpadnih voda
- gospodarski objekti priključeni na sustav javne odvodnje obavezno moraju vršiti predtretman otpadnih voda (koji će se odrediti prema tehnologiji proizvodnje) prije upuštanja u sustav
- područje obuhvata Plana potrebno je uključiti u sustav gospodarenja otpadom koji će omogućiti sustavno i sveobuhvatno zbrinjavanje otpada, te organizirano i kontrolirano postupanje s otpadom.

Zaštita od potresa

Protupotresno projektiranje kao i građenje građevina treba provoditi sukladno zakonskim propisima o građenju i prema postojećim tehničkim propisima, tako da se osigura zaštita od potresa VIII° MCS ljestvice.

Infrastrukturne građevine (prometnice, akumulacije, sustavi vodoopskrbe, odvodnje i energetike) treba projektirati u skladu s protupotresnim projektiranjem.

Zaštita od rušenja

Sve prometne površine na području obuhvata plana treba zaštititi od zatrpavanja ruševinama u slučaju rušenja zgrada i ostalih zatrpavanja radi što brže i jednostavnije evakuacije ljudi i dobara.

Tlo

Radi zaštite i sprječavanja nepovoljnih utjecaja i onečišćenja tla potrebno je poduzimati sljedeće mjere i aktivnosti:

- dugoročno kvalitativno i kvantitativno osigurati i održavati funkcije tla
- spriječiti zagađivanja zraka iz kojeg se štetni spojevi i teški metali talože u tlo, posebice duž D-110
- riješiti odvodnju i zbrinjavanje otpadnih voda, a naročito gospodarskih subjekata i prometnih površina
- uspostaviti sustav gospodarenja otpadom koji će omogućiti dugoročno, organizirano i kontrolirano postupanje s otpadom
- poduzeti pravodobno mjere za saniranje posljedica mogućih akcidenata koji bi uzrokovali onečišćenja tla (nezgode pri prijevozu opasnih tvari, prometne nezgode u kojima se dogodi istjecanje nafte i naftnih derivata u okoliš i sl.).

Buka

Dio obuhvata Plana koji je smješten neposredno uz državnu cestu D-110 kategoriziran je kao ugrožen bukom, što je potrebo imati na umu prilikom gradnje novih građevina za koje je stoga poželjno značajnije ozelenjavanje prema cesti radi zaštite od buke, te izmicanje građevina dalje od ruba ceste.

Otpad

Obzirom da nekontrolirano i neorganizirano odlaganje svih vrsta otpada ugrožava okoliš, područje obuhvata Plana potrebno je uključiti u sustav gospodarenja otpadom Općine kako bi on u svemu bio u skladu s načelima zakonske regulative kojom je definirana obveza organiziranog i kontroliranog prikupljanja otpada.

Zbrinjavanje otpada mora biti riješeno u skladu sa svim zakonskim propisima za što će biti nadležno mjesno komunalno poduzeće.

Mjere za organizirano i kontrolirano prikupljanje otpada obuhvaćaju:

- izbjegavanje i smanjenje nastanka otpada
- maksimalno korištenje vrijednih svojstava otpada kada njegov nastanak nije moguće izbjeći
- sigurno odlaganje neiskoristivog otpada sa svim prethodnim i pratećim mjerama i postupcima osiguranja od bilo koje vrste štetnog djelovanja.

Zaštita od požara

Ovim Planom se osiguravaju sve mjere zaštite koje su obvezne za ovu vrstu urbanističkog plana. Efikasnost zaštite od požara postiže se primjerenom organizacijom prostora: načinom uređenja, razmještajem građevina i pristupnosti javnih kolnih površina do građevina. Iz grafičkih priloga je vidljivo da su ostvareni preduvjeti za osiguravanje kolnog pristupa do budućih građevina te istovremeno glavni požarni putovi planiranim prometnicama.

Efikasnost gašenja požara postiže se funkcionalnom instalacijom obojene telefonske linije, vodovodne mreže, vanjske i unutarnje hidrantske mreže i uređaja koji trebaju osigurati potreban tlak i količinu vode.

Potrebno je osigurati slijedeće elemente tehničke zaštite:

- osiguranje potrebne količine vode
- osiguranje potrebnog tlaka vode
- raspored uređaja (hidranata).

Prilikom gradnje vodoopskrbne mreže potrebno je predvidjeti vanjsku hidrantsku mrežu određenu posebnim propisima (*Pravilnik o hidrantskoj mreži za gašenje požara*).

U svrhu sprječavanja širenja požara na susjedne građevine, svaka građevina mora biti udaljena od susjednih građevina najmanje 4,0 m ili manje, ako se dokaže, uzimajući u obzir požarno opterećenje, brzinu širenja požara, požarne karakteristike materijala građevina, veličinu otvora na vanjskim zidovima građevina i drugo, da se požar neće prenijeti na susjedne građevine ili mora biti odvojena od susjednih građevina požarnim zidom vatrootpornosti najmanje 90 minuta, koji u slučaju da građevina ima krovnu konstrukciju (ne odnosi se na ravni krov vatrootpornosti najmanje 90 minuta) nadvisuje krov građevine najmanje 0,5 m ili završava dvostranom konzolom iste vatrootpornosti dužine najmanje 1,0 m ispod pokrova krovništa, koji mora biti od negorivog materijala na dužini konzole.

Radi omogućavanja spašavanja osoba iz građevine i gašenja požara na građevini i otvorenom prostoru, građevina mora imati vatrogasni prilaz određen prema posebnom propisu.

Građevine moraju biti projektirane i izgrađene tako da ispunjavaju bitni zahtjev zaštite od požara u skladu sa *Zakonom o gradnji* i *Zakonom o zaštiti od požara* te na temelju njih donesenih propisa, važećih pozitivnih hrvatskih propisa odnosno priznatih pravila tehničke prakse. Mjere zaštite od požara dati će se u projektnoj dokumentaciji za svaku pojedinu planiranu građevinu, a u skladu sa *Zakonom o zaštiti od požara*.

Sklanjanje stanovništva

Na području općine Kali nema obveze izgradnje skloništa. Sklanjanje stanovništva treba planirati u zaklonima i u porodičnim skloništima kod individualne stambene izgradnje.

Pri planiranju i gradnji podzemnih građevina, dio kapaciteta nužno je prilagoditi zahtjevima sklanjanja ljudi, ukoliko u zoni takve građevine sklanjanje nije osigurano na drugi način.

Mogu se koristiti sve veće otvorene površine poput parkirališta, parkova i slično radi sklanjanje i evakuacije ljudi.

Potrebno je osigurati primjenu sustava uzbunjivanja stanovništva.

Nesmetano kretanje invalidnih osoba

Sve građevine koje se grade na predmetnom području potrebno je projektirati i graditi u skladu s *Pravilnikom o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti.*

Pristupne puteve je potrebno projektirati i izvoditi na način da je omogućen pristup invalidnim osobama do svake građevine preko skošenih rubnjaka.