



Naručitelj:

Republika Hrvatska
Zadarska županija

OPĆINA KALI

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

SAŽETAK PLANA ZA JAVNOST

Izrađivač:



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

Direktorica:

Martina Brala, d.i.a.



Odgovorna voditeljica:

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



Broj TD: 265/2021

Kali, ožujak 2021.

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.

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 topografsko-katastarskoj podlozi.

Izrada izmjena DPU-a odvija se u sljedećim fazama:

1. Prethodni radovi
2. Prijedlog Izmjena DPU-a za javnu raspravu
3. Konačni prijedlog Izmjena DPU-a
4. Završna obrada Izmjena DPU-a.

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 09/11)
- *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).

PREDMET IZMJENA

Radi značajnih promjena u Prostornom planu uređenja Općine Kali u odnosu na onaj koji je bio na snazi u vrijeme donošenja UPU-a Hripa, došlo je do znatnijih odstupanja u uvjetima gradnje pojedinih vrsta građevina kakvi su bili propisani izvornim UPU-om i novih Izmjena i dopuna PPUO Kali (2021.g.).

Ovim Izmjenama u dopunama UPU-a Hripa usklađuju se uvjeti gradnje i tipologija građevina s onima definiranim u PPUO i to na cijelom prostoru obuhvata Plana koji se ovim izmjenama nije mijenjao.

Radi planirane gradnje veće trgovine na području obuhvata Plana, definirana je nova zona K2 – poslovna, pretežito trgovačka u kojoj je predviđena gradnja isključivo poslovne građevine-pretežito trgovačke s prilagođenim uvjetima gradnje u odnosu na ostatak zone koja pripada namjeni M1 – mješovita, pretežito stambena. Zona društvene namjene se nije mijenjala.

Radi izmjena zona pojedinih namjena izvršila se i prilagodba infrastrukturnih koridora s predviđenim novim ulazima u zonu obuhvata Plana.

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 sljedeće uvjete:

Uvjeti gradnje stambene građevine tipa C:

(tip C)	VIŠESTAMBENE ZGRADE sa 5-6 stanova			
	Izgrađeni dio (tamno žuta boja)		Neizgrađeni dio (svjetlo 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 P_0+P+2K ili $S+P+1K+P_k$
- 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.

Prometna i komunalna infrastrukturna mreža

Infrastrukturni koridori za izgradnju osnovnih prometnica i polaganje komunalnih vodova izmijenjene su u skladu s potrebama i stanjem na terenu, a profili prometnica određeni temeljem uvjeta iz Prostornog plana uređenja Općine Kali.

Prometnim koridorima je predviđeno vođenje svih dostupnih komunalnih instalacija radi komunalnog opremanja budućih građevnih čestica.