



Naručitelj:

Republika Hrvatska
Zadarska županija

OPĆINA KALI

OPĆINA KALI
URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA
RAHORAČA
(UPU 2 – DIO 1)

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: 264/2020

Kali, ožujak 2021.

Uvod

Urbanistički plan uređenja Rahorača (UPU 2 – DIO 1) izrađen je prema Odluci o izradi istog (Službeni glasnik Općine Kali 05/19) te Izmjeni Odluke (Službeni glasnik Općine Kali 15/20), a u skladu s Prostornim planom uređenja Općine Kali (Službeni glasnik Općine Kali 01/03, 04/06, 04/10, 11/14) i Zakonom o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19).

Obveza izrade ovog Plana propisana je *Prostornim planom uređenja Općine Kali*, čl. 113., a cijeli obuhvat ovog UPU-a 2 određen je u grafičkom dijelu Prostornog plana uređenja Općine Kali na kartografskom prikazu *4.0.1. Građevinska područja*, u mjerilu 1: 5000.

Obuhvat ovog dijela UPU 2 – DIO 1 određen je Odlukom o izmjeni i dopuni odluke o izradi UPU Rahorača - UPU 2 dio 1 (Službeni glasnik Općine Kali 15/20) u skladu s čl. 112a. st. 5. PPU-a.

Površina obuhvata Plana je 3,2 ha i većim dijelom obuhvaća neizgrađeni dio građevinskog područja naselja Kali, a manji dio je izgrađeni dio GP naselja jer je smješten uz postojeće ceste ima izgrađenih 10-ak stambenih zgrada i jednu trafostanicu.

Razlozi za izradu i donošenje Izmjena i dopuna Plana su:

- stvaranje preduvjeta za privođenje prostora obuhvata planiranoj namjeni
- infrastrukturno i komunalno opremanje područja
- definiranje uvjeta uređenja i gradnje
- prikupljanje i usvajanje prijedloga i zahtjeva (podataka i planskih smjernica) javnopravnih tijela određenih posebnim propisima.

Svrha i opći ciljevi te programska polazišta UPU-a je 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 sljedećim fazama:

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

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

- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19),
- ostali zakoni koji svojim odredbama utječu na prostorna i druga rješenja ili se odnose na namjenu, odnosno funkciju prostora, te njihove eventualne novele,
- Pravilniku o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova (NN 106/98, 39/04, 45/04, ispravak 163/04 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).

Uvjeti gradnje

Prostor obuhvata Plana je većim dijelom neizgrađeni dio GP naselja Kali, dok sjeverni rubni dijelovi i jedan manji dio na jugu spadaju u izgrađeni dio GP naselja jer su djelomično izgrađeni i imaju mogućnost pristupa s postojećih prometnica. U izgrađenim djelovima nalazi se 10ak izgrađenih zgrada, većinom stambenih, i jedna trafostanica.

Prostor obuhvata Plana je u cijelosti namjene M1 – mješovita – pretežito stambena namjena te je na cijelom području moguće graditi stambene i stambeno-poslovne građevine, kao i sve gospodarske sadržaje koji svojom namjenom nisu u koliziji sa stanovanjem, osobito uslužnih i ugostiteljsko-turističkih sadržaja te građevine društvenog standarda koji prate i obogaćuju stanovanje.

Prostorna struktura predmetnog područja uvjetovana je već PPU-om kojim je definirana prometnica kojom će se ovo naselje komunalno opremiti i povezati s ostatkom mjesta i šire.

Planiranom trasom novog odvojka Puta Nehaja prostor obuhvata Plana je podijeljen u dvije prostorne cjeline primarne namjene: sjeveroistočnu, veličine oko 1,85 ha i jugozapadnu veličine oko 0,97 ha. Unutar ovih dviju prostornih cjelina mogu se graditi građevine na već postojećim katastarskim česticama ili se mogu formirati nove, u skladu s uvjetima Plana, ovisno o vrsti, namjeni i veličini građevina.

Izgradnjom samo te jedne, dijelom postojeće, a dijelom nove prometnice, u punom profilu sa svom planiranom infrastrukturom, stvorit će se preduvjeti za spoj najvećeg dijela parcela na prometnu i komunalnu infrastrukturu, a samim time i njihovu izgradnju.

Uvjeti gradnje su propisani posebno za svaku vrstu građevina.

Planom su u potpunosti preuzeti uvjeti gradnje svih vrsta građevina koji su definirani Prostornim planom Općine i kao takvi su uvršteni u ovaj Plan.

Uvjeti gradnje stambenih građevina

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

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

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)	/

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.

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 PPU
- 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
- 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
- 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.

Prometna i komunalna infrastrukturna mreža

Južnu granicu obuhvata Plana dijelom čini postojeći Put Nehaja. U dijelu u kojem se nalazi unutar ovog Plana Put Nehaja je predviđeno izvesti u punom planiranom profilu, te izgraditi njegov novi spoj prema državnoj cesti DC 110. Spoj Puta Nehaja i državne ceste DC 110 sa izvedbom novog križanja na DC 110 otvoriti će prostor obuhvata Plana i povezati ga s ostatkom naselja i šire.

Ovim novim križanjem se rješava ulaz u dio UPU-a koji se ovim Planom rješava, kao i u dio UPU-a zapadno od križanja koji će se obrađivati u sljedećoj fazi.

Sve planirane 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 vi se svladale visinske razlike. Za to je osigurano dodatnih 0,3 metra.

Kako svaka pojedina građevna čestica mora imati osiguran kolni pristup na prometnu površinu to se ovim Planom 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.

Prometnim koridorima je predviđeno vođenje svih komunalnih instalacija kako bi sve građevne čestice imale osigurane priključke na vodovodnu i kanalizacijsku mrežu, elektroopskrbu i komunikacijske vodove.