

## **Uvod**

Na temelju Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19), Prostornog plana uređenja Grada Biograda na Moru (Službeni glasnik Grada Biograda na Moru 09/05, 03/09, 07/11, 10/11, 03/16, 08/16, 11/16 i 12/19) Odluke o izradi Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja sjeverne zone gospodarske namjene sjeverno od državne ceste D8 (Službeni glasnik Grada Biograda na Moru 11/21) započela je izrada Urbanističkog plana uređenja sjeverne zone gospodarske namjene sjeverno od državne ceste D8.

Granice obuhvata Plana određene su kartografskim prikazom br. 3.B. – Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora Prostornog plana uređenja Grada Biograda na Moru (Službeni glasnik Grada Biograda na Moru 09/05, 03/09, 07/11, 10/11, 03/16, 08/16, 11/16 i 12/19).

Razlozi za izradu i donošenje Plana su

- planiranje zona javne i društvene namjene
- revizija planiranih sadržaja unutar gospodarske namjene
- revizija visina gradnje građevina
- manje izmjene pojedinih planskih rješenja

Izrada Plana temelji se na sljedećim zakonima, propisima i dokumentima prostornog uređenja:

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

Postupak provedbe javne rasprave, te usvajanja Plana propisan je Zakonom o prostornom uređenju (Narodne novine 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19).

### 3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

#### 3.2. Osnovna namjena prostora

U poglavlju 3. točka 3.2. Osnovna namjena prostora se mijenja i glasi:

Površine unutar Plana razgraničene su, kako je prikazano na kartografskom prikazu

1. „Korištenje i namjena površina“, na sljedeće namjene:

1. Gospodarska namjena – proizvodna  
pretežno industrijska I1
2. Gospodarska namjena – poslovna  
pretežno trgovačka, K2
3. Javna i društvena namjena  
socijalna, D2
4. Sportsko-rekreacijska namjena  
sport, R  
sport i rekreacija, R2
5. Javne zelene površine, Z1
6. Površine infrastrukturnih sustava  
površine infrastrukturnih sustava IS  
trafostanice, IS2  
plinska redukcijska stanica, IS3  
parkiralište, IS4

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

U poglavlju 3.3. Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenja površina tablica se mijenja i glasi:

Namjena	Površina (ha)	Udio (%)
1. Gospodarska namjena – proizvodna		
pretežno industrijska I1	54,27	60,70
2. Gospodarska namjena – poslovna		
pretežno trgovačka, K2	3,68	4,1
3. Javna i društvena namjena		
socijalna, D2	2,27	2,54
4. Sportsko-rekreacijska namjena		
sport, R	1,28	1,4
sport i rekreacija, R2	5,70	6,4
5. Javne zelene površine, Z1	5,53	6,18
6. Površine infrastrukturnih sustava		
površine infrastrukturnih sustava	14,82	16,57
TS 110/10(20) kV, IS2	0,80	0,9
TS10(20)/0,4 kV, IS2		
plinska redukcijska stanica, IS3	0,67	0,75
parkiralište, IS4	0,38	0,46
<b>Ukupno</b>	<b>89,40</b>	<b>100,0</b>

### 3.6.1. Uvjeti i način gradnje

U poglavlju 3.6. točka 3.6.1. Uvjeti i način gradnje se mijenja i glasi:

Zone **Proizvodne namjene, pretežno industrijske, I1**, podijeljene su u više prostornih cjelina, prikazanih na kartografskom prikazu 4.2. "Uvjeti gradnje", unutar kojih su planirani sljedeći sadržaji:

Prostorna cjelina	Planirani sadržaji
1.1.	– reciklažno dvorište i pretovarna stanica
1.2.a	– proizvodni i prerađivački pogoni, pretežno industrijski – građevine namijenjene zanatskim i servisnim djelatnostima – skladišni prostori – suhe marine i odlagališta plovnih objekata – poslovni, uredski, ugostiteljski i trgovački sadržaji, prodavaonice, izložbeno-prodajni prostori i sl. – komunalne građevine i uređaji, prometne građevine i javne garaže
1.2.b 1.2.c	– proizvodni i prerađivački pogoni, pretežno industrijski – građevine namijenjene zanatskim i servisnim djelatnostima – skladišni prostori – suhe marine i odlagališta plovnih objekata – poslovni, uredski, ugostiteljski i trgovački sadržaji, prodavaonice, izložbeno-prodajni prostori i sl. – komunalne građevine i uređaji, prometne građevine i javne garaže
1.3.	– proizvodni i prerađivački pogoni, pretežno industrijski – građevine namijenjene zanatskim i servisnim djelatnostima – skladišni prostori – suhe marine i odlagališta plovnih objekata – poslovni, uredski, ugostiteljski i trgovački sadržaji, prodavaonice, izložbeno-prodajni prostori i sl. – komunalne građevine i uređaji, prometne građevine i javne garaže – javne zelene površine, građevine društvene namjene, sportsko-rekreacijski sadržaji
1.4.	– poljoprivredna proizvodnja, proizvodnja hrane – poslovni, uredski, ugostiteljski i trgovački sadržaji – skladišni prostori kao prateća namjena osnovnoj namjeni
1.5.	– poslovni, uredski, ugostiteljski i trgovački sadržaji – suhe marine i odlagališta plovnih objekata
1.6.	– građevine namijenjene zanatskim i servisnim djelatnostima – poslovni, uredski, ugostiteljski i trgovački sadržaji
1.7.	– tehnološki park – poslovni, uredski, ugostiteljski i trgovački sadržaji
1.8.	– poljoprivredna proizvodnja, proizvodnja hrane – suhe marine i odlagališta plovnih objekata – poslovni, uredski, ugostiteljski i trgovački sadržaji, prodavaonice, izložbeno-prodajni prostori i sl. turističko-informativni centar – skladišni prostori kao prateća namjena osnovnoj namjeni – građevine namijenjene zanatskim i servisnim djelatnostima – sportsko-rekreacijski sadržaji
1.9	– poslovni, uredski, ugostiteljski i trgovački sadržaji, – građevine društvene namjene

**OBRAZLOŽENJE**

Unutar prostornih cjelina proizvodne pretežito industrijske namjene, I1, s oznakom 1.1., 1.2.a., 1.2.b., 1.2.c. dopušta se gradnja građevina uz sljedeće uvjete:

minimalna veličina građevinske čestice		1000 m <sup>2</sup>
najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti građevne čestice (kig)		0.4
najveći dozvoljeni koeficijent iskorištenosti građevne čestice (kis)		1.0
najmanji ozelenjeni dio građevne čestice	Prostorna cjelina 1.1.,1.2.a.,1.2.c.	20%
	Prostorna cjelina 1.2.b.	15%
najmanja udaljenost osnovne građevine od regulacijskog pravca		6m
najmanja udaljenost građevine od susjedne međe		$h/2$ , ali ne manja od 3m (h=visina građevine)
najveći dozvoljeni broj nadzemnih etaža		P+1
najveća dozvoljena visina građevine	Prostorna cjelina 1.1.,1.2.a.,1.2.c.	12 m
	Prostorna cjelina 1.2.b.	10 m

Unutar prostornih cjelina proizvodne pretežito industrijske namjene, I1, s oznakom 1.3., 1.5., 1.6., 1.7. i 1.8. dopušta se gradnja građevina uz sljedeće uvjete:

minimalna veličina građevinske čestice		1000 m <sup>2</sup>
najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti čestice (kig)		0.6
najveći dozvoljeni koeficijent iskoristivosti čestice (kis)		1.2
najmanji ozelenjeni dio čestice		10%
najmanja udaljenost osnovne građevine od regulacijskog pravca		6m
najmanja udaljenost građevine od susjedne međe		$h/2$ , ali ne manja od 3m (h=visina građevine)
najveći dozvoljeni broj etaža		Po+P+2K
najveća dozvoljena visina građevine		18 m

Unutar prostornih cjelina proizvodne pretežito industrijske namjene, I1, s oznakom 1.4. dopušta se gradnja građevina uz sljedeće uvjete:

minimalna veličina građevinske čestice		1000 m <sup>2</sup>
najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti čestice (kig)		0.6
najveći dozvoljeni koeficijent iskoristivosti čestice (kis)		1.2
najmanji ozelenjeni dio čestice		10%
najmanja udaljenost osnovne građevine od regulacijskog pravca		6m
najmanja udaljenost građevine od susjedne međe		$h/2$ , ali ne manja od 3m (h=visina građevine)
najveći dozvoljeni broj etaža		Po+P+K
najveća dozvoljena visina građevine		8 m

OBRAZLOŽENJE

Na površinama, **Poslovne namjene – pretežno trgovačke, K2**, mogu se graditi građevine za sljedeće sadržaje:

- građevine za trgovačke sadržaje
- prodavaonice, izložbeno-prodajni prostori i građevine sličnih sadržaja
- komunalne građevine i uređaji, te prometne građevine i javne garaže
- prateći sportsko-rekreacijski sadržaji
- javne i zaštitne zelene površine.

Unutar zona Poslovne namjene – pretežno trgovačke, K2, prostorne cjeline 2.1 i 2.2., gradnja građevina moguća je prema sljedećim uvjetima:

minimalna veličina građevinske čestice	1000 m <sup>2</sup>
najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti čestice (kig)	0.4
najveći dozvoljeni koeficijent iskoristivosti čestice (kis)	1.0
najmanji ozelenjeni dio čestice	10%
najmanja udaljenost osnovne građevine od regulacijskog pravca	5,0 m
najmanja udaljenost građevine od susjedne međe	h/2, ali ne manja od 3m (h=visina građevine)
najveći dozvoljeni broj etaža	Po+P+1
najveća dozvoljena visina građevine	14 m

Građevine društvene i javne i društvene namjene moguće je graditi u zonama gospodarske namjene I1 i zoni javne i društvene namjene D2.

Građevine javne i društvene namjene - socijalna skrb (D2), moguće je graditi kao osnovnu namjenu u zoni javne i društvene namjene D2, ostale društvene djelatnosti (odgoj, obrazovanje, prosvjeta, znanost, kultura, sport, zdravstvo), rad državnih tijela i organizacija, tijela i organizacije lokalne i područne (regionalne) samouprave, pravne osobe s javnim ovlastima i udruge građana i vjerskih zajednica, mogu se graditi kao prateća namjena unutar javne i društvene namjene D2. U zoni **javne i društvene namjene, D2**, prostorna cjelina 3., gradnja građevina javne i društvene namjene moguća je prema sljedećim uvjetima:

minimalna veličina građevinske čestice	Nije određeno
najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti čestice (kig)	0.5
najveći dozvoljeni koeficijent iskoristivosti čestice (kis)	1.8
najmanji ozelenjeni dio čestice	10%
najmanja udaljenost osnovne građevine od regulacijskog pravca	5,0 m
najmanja udaljenost građevine od susjedne međe	h/2, ali ne manja od 3m (h=visina građevine)
najveći dozvoljeni broj etaža	Po+P+3K+Pk
najveća dozvoljena visina građevine	12 m

Građevine društvene namjene (odgoj, obrazovanje, prosvjeta, znanost, kultura, sport, zdravstvo i socijalna skrb), moguće je graditi u zonama gospodarske namjene I1. U zonama gospodarske namjene I1, prostorna cjelina 1.3. i 1.9., gradnja građevina društvene namjene moguća je prema sljedećim uvjetima:

OBRAZLOŽENJE

minimalna veličina građevinske čestice	Nije određeno
najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti čestice (kig)	0.5
najveći dozvoljeni koeficijent iskoristivosti čestice (kis)	1.8
najmanji ozelenjeni dio čestice	10%
najmanja udaljenost osnovne građevine od regulacijskog pravca	5,0 m
najmanja udaljenost građevine od susjedne međe	$h/2$ , ali ne manja od 3m ( $h$ =visina građevine)
najveći dozvoljeni broj etaža	$P_0+P+3K+P_k$
najveća dozvoljena visina građevine	12 m

Unutar građevina društvene i javne i društvene namjene moguće je uređenje uslužnih i ugostiteljskih sadržaja kao prateće namjene.

Prostori za društvene djelatnosti mogu se uređivati i u građevinama gospodarske namjene, kao prateći sadržaji, maksimalno do 50% udjela osnovne namjene unutar zone, prema uvjetima iz poglavlja 2.

Na svakoj građevnoj čestici moguće je graditi jednu ili više zgrada koje čine tehnološku cjelinu. Potreban broj parkirališnih ili garažnih mjesta (PGM) mora se izgraditi unutar građevne čestice prema normativima iz poglavlja 5.1. ovih Odredbi.

Unutar **zona sportsko-rekreacijske namjene, sport, R**, mogu se planirati:

- sportske dvorane,
- otvoreni sportski tereni, montažna gledališta uz sportske terene
- šetališta, trim i biciklističke staze, boćališta
- otvorene i natkrivene pozornice, dječja igrališta,
- prizemni montažni objekti za smještaj pratećih sadržaja (spremišta rekvizita, svlačionice, sanitarni čvorovi, tribine za posjetitelje i manji ugostiteljski objekti)

Smještaj planiranih sadržaja moguć je prema sljedećim uvjetima:

- maksimalni koeficijent izgrađenosti čestice može biti 0,2
- najveći dozvoljeni koeficijent iskoristivosti čestice (kis) je 0,4
- najveći dozvoljeni broj etaža je  $P+1K$  (uz mogućnost gradnje podruma ili suterena, ovisno o nagibu terena)
- visina građevine određuje se prema namjeni; najveća dozvoljena visina sportske dvorane i zatvorenog bazena je 18m,
- najmanja udaljenost osnovne građevine od regulacijskog pravca 6m
- najmanja udaljenost građevine od susjedne međe  $h/2$ , ali ne manja od 3m pri čemu je  $h$  visina građevine
- maksimalno respektirati i sačuvati postojeće kvalitetno zelenilo
- moguće je uređenje pješačkih i biciklističkih staza.

Unutar **zone sporta i rekreacije, R2**, moguće je uređenje terena, šetnice, trim i biciklističkih staza te gradnja rekreacijskih sadržaja (boćalište, mini golf, teniski teren, stolni tenis), otvorene pozornice za različite kulturno-umjetničke priredbe, uz moguće natkrivanje, dječjih igrališta i manjih sportskih terena (odbojka na pijesku i sl.) sa pratećim sadržajima. Unutar zone planira se uređenje zabavno-edukacijskog parka u sklopu kojeg se planira smještaj zvjezdarnice, izložbenog prostora i sl.

## OBRAZLOŽENJE

Pratećim sadržajima iz prethodnog stavka smatraju se spremišta rekvizita, svlačionice, sanitarni čvorovi, tribine za posjetitelje i manji ugostiteljski objekti. Maksimalna građevinska bruto površina pomoćnih i pratećih objekata je 50m<sup>2</sup>.

Gradnja građevina i uređenje zone sporta i rekreacije, R2, moguće je prema sljedećim uvjetima:

- izgrađenost zgradama u obuhvatu zahvata iznosi maksimalno 4%
- najmanje 30% obuhvata zahvata u prostoru potrebno je urediti kao parkovne nasade i prirodno zelenilo
- max. dozvoljena visina građevina je 4,0m, tehnološki uvjetovani dijelovi zgrade zvjezdarnice (vidikovac i teleskop) mogu biti viši..
- maksimalno respektirati i sačuvati postojeće kvalitetno zelenilo
- osmisliti zaštitno zelenilo na rubovima zona.

Na **površinama infrastrukturnih sustava** planirana je izgradnja trafostanica, parkirališta, prometnih površina, mjernih i redukcijskih stanica, te drugih objekata infrastrukture

Na građevnim česticama Gospodarske namjene – proizvodne i Gospodarske namjene – poslovne, na krovovima postojećih zgrada, moguća je gradnja sustava sunčanih kolektora, odnosno fotonaponskih modula u svrhu proizvodnje toplinske, odnosno električne energije.