

Na temelju članka 100. Stavka 7. Zakona o prostornom uređenju i gradnji („Narodne novine“ broj 76/07, 38/09, 55/11, 90/11, 50/12) i članka 26. stavka 1. točke 15. Statuta Grada Biograda na Moru („Službeni glasnik Grada Biograda na Moru“ broj 5/2009), Gradsko vijeće Grada Biograda na Moru na svojoj 31. sjednici održanoj 26. srpnja 2012. godine donijelo je

## **O D L U K U**

**o donošenju izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja za cjelovita područja GP naselja Grada Biograda na Moru: Jankolovica – sjeverni dio**

### **I. TEMELJNE ODREDBE**

#### **Članak 1.**

Donose se Izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja za cjelovita područja GP naselja Grada Biograd na Moru: Jankolovica – sjeverni dio (u daljnjem tekstu: Plan) koji je izradio ARHEO d.o.o. iz Zagreba.

#### **Članak 2.**

Plan predstavlja elaborat pod naslovom Izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja za cjelovita područja GP naselja Grada Biograd na Moru: Jankolovica – sjeverni dio, a sastoji se od:

#### **I. Tekstualni dio (Odredbe za provođenje):**

#### **II. Grafički prilozi u mjerilu 1:2000 i M 1:1000**

0. Pregledna karta izmjena i dopuna
1. Korištenje i namjena površina
2. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža
- 2.1. Promet
- 2.2. Telekomunikacijska mreža i energetski sustav
- 2.3. Vodnogospodarski sustav
3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina
4. Način i uvjeti gradnje
- 4.1. Način gradnje
- 4.2. Oblici korištenja

#### **III. Obvezni prilozi**

#### **Članak 3.**

Izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja za cjelovita područja GP naselja Grada Biograd na Moru: Jankolovica – sjeverni dio izrađen je u skladu s Prostornim planom Zadarske županije (Službeni glasnik Zadarske županije 2/01, 6/04, 2/05 i 17/06), Prostornim planom uređenja Grada Biograda na Moru („Službeni glasnik Grada Biograd na Moru“ 9/05) i Odlukom o izradi Izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja za cjelovita područja GP naselja Grada Biograd na Moru: Jankolovica – sjeverni dio („Službeni glasnik Grada Biograda na moru 08/11“).

Uvid u Izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja za cjelovita područja GP naselja Grada Biograd na Moru: Jankolovica – sjeverni dio moguć je u prostorijama Grada Bigrada na Moru, Trg kralja Tomislava 5.

## II. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

### 1. UVJETI ODREĐIVANJA I RAZGRANIČAVANJA POVRŠINA JAVNIH I DRUGIH NAMJENA

#### Članak 4.

U članku 4. tekst „1:2000“ mijenja se i glasi „1:1000“

U članku 4. na kraju članka dodaju se točke koje glase:

<b>8. Javna i društvena namjena</b>	<b>D</b>
– predškolska	D4
– školska	D5
– vjerska	D8
– društvena	D
<b>9. Gospodarska namjena – poslovna, pretežno uslužna</b>	<b>K1</b>

#### Članak 5.

Iza članka 4. dodaje se članak 4.a. koji glasi:

Unutar pojedinih namjena određene su prostorne cjeline s različitim uvjetima gradnje:

Stambena namjena	
1.0.	Građevine pod zaštitom Dozvoljava se rekonstrukcija građevina u skladu s konzervatorskim smjernicama
1.1.	Način gradnje prema uvjetima za izgrađene dijelove Dozvoljava se rekonstrukcija građevina i gradnja zamjenskih građevina
1.2.	Dozvoljava se gradnja stambenih građevina do 3 stana
1.3.	Dozvoljava se gradnja stambenih građevina 4 - 6 stanova, nije dozvoljena gradnja ograda osim u slučaju neophodne gradnje potpornog zida
Mješovita namjena	
2.0.	Građevine pod zaštitom Dozvoljava se rekonstrukcija građevina u skladu s konzervatorskim smjernicama
2.1.	Način gradnje prema uvjetima za izgrađene dijelove Dozvoljava se rekonstrukcija građevina
2.2.	Dozvoljava se gradnja stambenih i stambenoposlovnih građevina 4 - 6 stanova, nije dozvoljena gradnja ograda osim u slučaju neophodne gradnje potpornog zida
Javna i društvena namjena	
3.0.	Građevine pod zaštitom Dozvoljava se rekonstrukcija građevina u skladu s konzervatorskim

	smjernicama, dozvoljava se dogradnja škole na južnom dijelu čestice
3.1.	Dječji vrtić
3.2.	Crkva i centralni sadržaji
Gospodarska namjena poslovna	
4.0.	Dozvoljava se rekonstrukcija i gradnja zamjenske građevine poslovne namjene
4.1.	Dozvoljava se gradnja građevina poslovne namjene
Gospodarska namjena proizvodna	
5.	Dozvoljava se gradnja, rekonstrukcija i gradnja zamjenske građevine proizvodne namjene
Ostale namjene	
6.	Način gradnje prema uvjetima za športsko rekreacijsku namjenu
7.	Način gradnje prema uvjetima za javne zelene površine
8.	Način gradnje prema uvjetima za zaštitne zelene površine
9.	Površine infrastrukturnih sustava

Ukoliko je određena granica gradivog dijela prostorne cjeline, građevina se mora smjestiti unutar te granice, uz izuzetak portirnice unutar gospodarske namjene. Najmanje 40% pročelja građevine mora biti prislonjeno uz obvezni građevni pravac ukoliko je isti određen u grafičkim prikazima.

## 2. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI

### Članak 6.

Iza članka 7. dodaje se novi članak.

#### Članak 7.a.

**U Gospodarska namjena** – poslovna, pretežno uslužna K1

Gradnja i uređenje zona gospodarske poslovne namjene moguća je uz poštivanje sljedećih uvjeta:

- najmanja građevna čestica je 1000 m<sup>2</sup>.
- iskoristivost čestice je 1,
- najveća visina je 9 m.
- moguća izgrađenost parcele je 40%,  $kis=0,4$
- dozvoljava se izgradnja podruma
- građevine se grade kao samostojeće

Planom se dopušta izgradnja i smještaj nestambenih zgrada gospodarskih pretežito proizvodnih u funkciji poljoprivredne proizvodnje, poslovnih, obrtničkih, ugostiteljskih, uslužnih i komunalno-servisnih djelatnosti unutar GP naselja uz uvjet da njihovo djelovanje ili sadržaj ne smanjuje kvalitetu stanovanja unutar obuhvata Plana i da zadovoljava propise glede buke, u skladu sa uvjetima ovoga plana.

Planom se zabranjuje unutar GP naselja izgradnja sadržaja koji zagađuje zrak, tlo ili vodu, stvaraju buku veću od normi utvrđenih za stambena područja, privlače promet teretnih vozila većih od malih kamiona.

Pod pojmom nestambenih zgrada ovim se Planom podrazumijevaju građevine koje nemaju stambene površine.

Najmanja širina građevne čestice uz prometnicu iznosi 14 m.

Udaljenost građevine od susjedne međe na može biti manja od  $h/2$ , ali ne manja od 3 m, pri čemu je  $h$  visina građevine od najniže točke uređenog terena uz građevinu do najviše točke pročelja građevine.

Visina prizemne etaže uvjetovana je tipom gospodarske djelatnosti.

Na građevnoj čestici mora biti osiguran prostor za smještaj prometa u mirovanju prema uvjetima utvrđenim ovim planom.

Prostor između građevinskog pravca i regulacijske crte mora se u pravilu urediti kao ukrasni vrt, koristeći prvenstveno autohtonu biljnu osnovu.

Na građevnoj čestici potrebno je u najvećoj mogućoj mjeri sačuvati postojeće drveće.

Prilikom određivanja florisa građevine u okviru zadanih naputaka, potrebno je najviše moguće uvažavati postojeće visoko zelenilo. Ukoliko nije moguće izbjeći uklanjanje određenog broja stabala, odgovarajući broj je potrebno posaditi na slobodnim dijelovima građevne čestice.

Nestambene građevine treba uskladiti sa zatečenim stanjem, postojećim uvjetima zemljišta, okolnim građevinama i cjelokupnim prirodnim i kulturno-povijesnim krajobrazom.

Površine gospodarske namjene unutar obuhvata Plana mogu činiti jedinstvenu poduzetničku zonu.

**Iza članka 8. dodaje se novi naslov 2.a i pripadajući članak 8.a. koji glase:**

## **2.a. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI**

### **Članak 7.**

#### **Članak 8.a.**

Građevine društvenih djelatnosti moguće je graditi unutar građevinskog područja naselja u sklopu područja pretežito stambene namjene kao i u Planom definiranim zonama javne i društvene namjene kao što su predškolska (D3), školska (D4), vjerska (D7) i ostale društvene djelatnosti (D).

Planom se zabranjuje, unutar GP naselja, izgradnja sadržaja koji izazivaju buku veću od propisa utvrđenih za stambene zone ili privlače pretjerani promet vozila.

Unutar građevine društvenih djelatnosti moguće je uređenje trgovačkih uslužnih i ugostiteljskih sadržaja kao prateće namjene.

Unutar površina za izgradnju i uređenje sadržaja društvene djelatnosti treba biti osiguran prostor za promet u mirovanju sukladno obrascima i pravilima određenim ovim Planom.

Površine namjene predškolska (D3), vjerska (D7) i ostale društvene djelatnosti (D) koriste zajednički parkirališni prostor uz prometnice u različitim vremenskim razdobljima. Prostor između građevinskog pravca i regulacijske crte mora se u pravilu urediti kao ukrasni vrt, koristeći prvenstveno autohtonu biljnu osnovu.

Na građevnoj čestici potrebno je najviše moguće sačuvati postojeće drveće.

Prilikom određivanja tlorisa građevine u okviru zadanih naputaka, potrebno je najviše moguće uvažavati postojeće visoko zelenilo. Ukoliko nije moguće izbjeći uklanjanje određenog broja stabala, odgovarajući broj je potrebno posaditi na slobodnim dijelovima parcele.

Uređenje građevne čestice sa zelenilom se osobito odnosi na parkirališne površine i prostor u dodiru s javnim površinama.

Nestambene građevine društvenih i javnih djelatnosti moguće je graditi unutar GP naselja uz poštivanje sljedećih uvjeta:

- max. dozvoljena katnost je Po+P+3+Pk
- max. visina vijenca je 12m
- max. izgrađenost parcele (kig) je 0.30
- max. iskoristivost parcele je (kis) je 1,8
- krov može biti ravan i kosi
- potkrovlje se može koristiti kao poslovni prostor
- ostatak građevne čestice hortikulturno urediti
- udaljenost građevine od susjednih građevina i međa u skladu sa Zakonom o zaštiti od požara

### 3. UVJETI I NAČIN GRADNJE STAMBENIH GRAĐEVINA

#### Članak 8.

**U članku 9.** zadnji stavak se mijenja i glasi:

Na građevinskim česticama stambene namjene - S moguća je izgradnja stambenih građevina.

#### Članak 9.

**Članak 13.** se mijenja i glasi:

Planom utvrđena najviše dopuštena katnost stambene građevine s najviše tri stana je Po+ 3 nadzemne E.

Maksimalna visina građevine je 8,5 m.

Iznimno na kosim terenima Planom se dopušta najveća visina stambene građevine s najviše tri stana od 9,5 m. Pod kosim terenom se smatra ukoliko je razlika između najniže i najviše kote prirodnog terena uz građevinu veća od 1,5 m.

Udaljenost od susjedne čestice je prema uvjetima ovoga Plana.

Na građevnoj čestici potrebno minimalno 20% površine čestice urediti kao zelene površine (procjedna površina).

Planom su utvrđeni osnovni pokazatelji za gradnju stambene građevine s najviše tri stana:

tip građevine	min. površina građevne čestice (m <sup>2</sup> )	max. koeficijent izgrađenosti <b>kig</b>	max. koeficijent iskoristivosti <b>kis</b>	max. koeficijent iskoristivosti nadzemno <b>kisN</b>
samostojeća građevina	400	0,30	0,8	0,6

### Članak 10.

Iza članka 13. dodaje se novi članak:

#### Članak 13.a.

Planom utvrđena najviše dopuštena katnost stambene i stambeno poslovne građevine s do 4-6 stanova je Po+4 nadzemne E.

Maksimalna visina građevine je 11,00 m, maksimalna građevinska bruto površina iznosi 800 m<sup>2</sup>.

Iznimno na kosim terenima Planom se dopušta najveća visina građevine od 12,0 m. Pod kosim terenom se smatra ukoliko je razlika između najniže i najviše kote prirodnog terena uz građevinu veća od 1,5 m.

Udaljenost od susjedne čestice u skladu sa uvjetima ovoga Plana.

Na građevnoj čestici potrebno minimalno 20% površine čestice urediti kao zelene površine (procjedna površina).

Planom su utvrđeni osnovni pokazatelji za gradnju stambene građevine s 4-6 stanova:

tip građevine	min. površina građevne čestice (m <sup>2</sup> )	max. koeficijent izgrađenosti <b>kig</b>	max. koeficijent iskoristivosti <b>kis</b>	max. koeficijent iskoristivosti nadzemno <b>kisN</b>
samostojeća građevina	500	0,30	1,2	0,8

### Članak 11.

**U članku 15. treći stavak se mijenja i glasi:**

Minimum 50% potrebnih parkirnih ili garažnih mjesta treba smjestiti unutar građevine osnovne namjene.

## Članak 12.

Članak 17. se mijenja i glasi:

namjena	broj parkirališnih mjesta
STANOVANJE	2 PM/stan
SMJEŠTAJ I BORAVAK GOSTIJU	1 PM/smještajna jedinica
UGOSTITELJSKI OBJEKTI	1 PM/4 sjedala
USLUŽNO-PROIZVODNE DJELATNOSTI	
Proizvodne, obrtničke, uslužne i slične djelatnosti (u sklopu samostojne građevine)	najmanje 2 PM po građevni i dodatno 1 pm na 3-8 zaposlenih u većoj radnoj smjeni.
Proizvodne, obrtničke, uslužne i slične djelatnosti (u sklopu građevine za stanovanje)	najmanje 2 PM po djelatnosti.
Auto servis	najmanje 8 PM
DRUŠTVENA I KULTURNA NAMJENA:	
Kino i sl .	1 PM/10 sjedala
Športske dvorane i igrališta, vjerske građevine	1 PM/10 sjedala
Škole i dječje ustanove	1PM/2 zaposlena i po 1 PM/1 učionica
ZDRAVSTVENA NAMJENA:	
Bolnica, ambulanta, poliklinika i sl.	1PM/4 zaposlena u smjeni, 1PM/1 stalni liječnik i 1PM/1 vozilo hitne pomoći, 1PM/8 kreveta
OSTALI PRATEĆI SADRŽAJI STANOVANJA	1 PM/3 zaposlenika

## Članak 13.

U članku 22. zadnji stavak se briše.

## Članak 14.

Članak 24. mijenja se i glasi:

Unutar obuhvata Plana nisu planirane zasebne biciklističke staze i trake.

Linije javnog prijevoza autobusima mogu se osigurati ulicama u skladu s potrebama i mogućnostima u prostoru.

### 4.2. Uvjeti gradnje telekomunikacijske mreže i pošte

## Članak 15.

U članku 26. riječi „važećem Zakonu o telekomunikacijama“ mijenjaju se riječima „važećem Zakonu o elektroničkim komunikacijama“.

### 4.3.3. Vodoopskrba

#### Članak 16.

**U članku 36.** dodaje se stavak koji glasi:

Za svaku daljnju izgradnju koja bi rezultirala novim potrošačima potrebno je ishoditi suglasnost nadležnog komunalnog poduzeća koje gospodari vodozahvatom „Kakma“. Daljnjoj izgradnji se može pristupiti tek po osiguranju dostatne količine vode u vodoopskrbnom sustavu.

## 9. MJERE PROVEDBE PLANA

#### Članak 17.

**Članak 56.** se mijenja i glasi:

Mjere za provođenje Plana odnose se na izradu i realizaciju programa uređenja zemljišta, odnosno pripremu zemljišta za izgradnju.

Potrebno je izvršiti parcelaciju zemljišta u skladu s ovim Planom odnosno odgovarajućim aktom za građenje. Potrebno je izraditi izradu projektnu dokumentaciju za izgradnju i rekonstrukciju prometnica i uređenje javnih površina.

Za rješenje vodoopskrbe cjelokupnog područja obuhvata Plana i okolnog šireg pripadajućeg područja naselja mora se izraditi posebna projektna dokumentacija u kojoj će se izvršiti detaljna analiza količina specifične potrošnje vode, provesti odgovarajući hidraulički proračun, definirati trase i profili cjevovoda, te odrediti točno mjesto priključenja na postojeći magistralni cjevovod.

Za planiranu kanalizacijsku mrežu na području obuhvata Plana mora se izraditi odgovarajuća projektna dokumentacija u kojoj će se provesti detaljan hidraulički proračun kanalizacijske mreže i ostalih kanalizacijskih građevina, a obzirom na stvarne količine otpadnih voda na ovom području.

Nakon pripreme zemljišta potrebno je pristupiti uređenju komunalnih građevina i uređaja koja sadržava slijedeće:

- izgradnja prometnica,
- izgradnja infrastrukturnih građevina i uređaja za vodoopskrbu, odvodnju, elektroopskrbu i TT mrežu,
- izvedba javne rasvjete,
- uređenje javnih parkirališnih i zelenih površina.

Komunalna infrastruktura na području obuhvata UPU-a mora se izvesti u koridorima predviđenim Planom. Izuzetak čine manje korekcije radi prilagođavanja fizičkim uvjetima terena i zadovoljavanju propisa. Komunalna i ostala infrastruktura može se izgraditi i u fazama, a na temelju odgovarajućeg akta za građenje. Do izgradnje prometnica u punom planiranom profilu mogu se koristiti postojeće prometnice i putovi.

Postupanje s nezakonito izgrađenim zgradama propisano je posebnim zakonom.



**Članak 18.**

**Članak 57.** se briše

**9.1. Obveza izrade detaljnih planova uređenja**

**Članak 19.**

**Točka 9.1.** Obveza izrade detaljnih planova uređenja i pripadajući Članak 58. se brišu.

**III. ZAVRŠNE ODREDBE**

**Članak 20.**

Stupanjem ove Odluke na snagu prestaju važiti svi kartografski prikazi u grafičkom dijelu UPU za cjelovita područja GP naselja Grada Biograda na Moru: Jankolovica – sjeverni dio (Službeni glasnik Grada Biograda na Moru 07/08).

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana nakon objave u “Službenom Glasniku Grada Biograda na Moru”.

KLASA: 350-02/11-01/05  
URBROJ: 2198/16-02-12-52  
Biograd na Moru, 26. srpnja 2012. godine

**GRADSKO VIJEĆE GRADA BIOGRADA NA MORU**

**Predsjednik Gradskog vijeća  
Tonči Šangulin**