

I. OBRAZLOŽENJE

# OBRAZLOŽENJE

---

## Uvod

Na temelju Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13), Prostornog plana uređenja Grada Biograda na Moru („Službeni glasnik Grada Biograda na Moru“ br. 09/05, 03/09, 07/11, 10/11, 03/16) te Odluke o izradi 2. Izmjena i dopuna predmetnog plana („Službeni glasnik Grada Biograda na Moru“ br. 04/16) izrađene su 2. Izmjene i dopune urbanističkog plana uređenja za cjelovito građevinsko područje grada Biograda na moru – za središnji dio južno od Jadranske ceste (poluotok, Jaz, Vruljine, Bošana, dio Primorja, Kožina, Centar, Tuče, Glavica, Rust, Meterize, Granda) (u daljnjem tekstu: Plan), koje je izradilo poduzeće ARHEO d.o.o. za projektiranje i prostorno planiranje iz Zagreba.

Planom je obuhvaćeno područje Plana određeno Prostornim planom uređenja Grada Biograda na Moru.

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

- Zakon o prostornom uređenju (NN153/13),
- Prostorni plan uređenja Grada Biograda na Moru („Službeni glasnik Grada Biograda na Moru“ br. 09/05, 03/09, 07/11, 10/11, 03/16)
- Pravilnik o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova (NN 106/98., 39/04, 45/04, 163/04 i 9/11).
- Ostali zakoni koji svojim odredbama utječu na prostorna ili druga rješenja ili se odnose na namjenu, odnosno funkciju prostora, te njihove eventualne novele.

Osnovni razlozi za pokretanje izrade Izmjena i dopuna Plana su:

- Usklađenje s Prostornim planom uređenja Grada Biograda na Moru ("Službeni glasnik Grada Biograda na Moru", broj 9/2005, 3/2009, 7/2011, 10/2011, 3/2016),
- Stavljanje van snage Detaljnog plana uređenja za područje bivše Tvornice mreža ("Službeni glasnik Grada Biograda na moru", broj 7/2008, 3/2011),
- Redefiniranje trasa i širine koridora prometnica te trasa ostale komunalne infrastrukture,
- Korekcija obuhvata luka i lučica,
- Utvrđivanje granica pomorskog dobra i njihov utjecaj na UPU,
- Redefiniranje položaja i obuhvata zelenih površina te zona rekreacije u obuhvatu UPU-a.

Izmjenama i dopunama predmetnog Plana uskladit će se tekstualni i grafički dio Plana sa Prostornim planom uređenja Grada Biograda na Moru te će se omogućiti optimalizacija trasa komunalne infrastrukture te uređenje obalnog dijela do granice katastarske općine Biograd.

Svrha i opći cilj te programska polazišta izmjena i dopuna Plana je osiguranje razvoja Grada na načelima održivog razvoja. Ovaj cilj će se ostvarivati na način da se propiše, omogući i potiče:

## I. OBRAZLOŽENJE

1. Prostorni razvoj zasnovan na demografskom razvitku, koji se temelji na prirodnom priraštaju stanovništva, doseljavanju i povratku stanovnika, te uspostava ravnoteže između takovog demografskog razvitka i prostornog razvoja Grada,
2. Zaštita vrijednih područja, posebno obalnog pojasa sa otočićima, ugroženih dijelova prirode, arheoloških i spomeničkih zona i lokaliteta, te vrijednih krajolika,
3. Gospodarski razvoj zasnovan na turizmu, poljoprivredi, te industriji sa čistim tehnologijama, proizvodnim pogonima manjeg kapaciteta (mala i srednja poduzeća) i značajnom udjelu servisnih djelatnosti,
4. Osiguranje prostora i lokacija za infrastrukturne i ostale objekte i sadržaje državnog i županijskog značaja u skladu sa njihovim realnim potrebama,
5. Ustanovljenje planskih kriterija i mjera koje će potaknuti povezivanje obalnog područja Grada sa zaleđem i osiguranje jednakomjernog razvoja cijelog prostora Grada. Pritom nastojati na čuvanju specifičnih značajki i identiteta pojedinih naselja.

### **1. Uvjeti određivanja i razgraničavanja površina javnih i drugih namjena**

Razgraničavanje površina javnih i drugih namjena usklađeno je s Prostornim planom uređenja Općine Biograd (u daljnjem tekstu: PPUO). Dodaju se namjene:

Mv - mješovita pretežno stambena namjena – višestambena gradnja.

Mv4 - mješovita pretežno stambena namjena – višestambena gradnja s najviše 4 stana.

Mv6 - mješovita pretežno stambena namjena – višestambena gradnja s najviše 6 stanova

I2 - gospodarska, proizvodna namjena – pretežito zanatska

T4 - ugostiteljsko-turistička namjena sa sportskim sadržajima

T7 - turistička namjena – kamp-odmorište

R4 - rekreacijske površine izvan građevinskog područja

LS - lučko područje - sportska luka

P - lučko područje - privezište u funkciji ugostiteljsko-turističke namjene

Brisana je namjena LI - komunalni vez jer je komunalni vez planiran u sklopu luke za javni promet.

### **2. Uvjeti smještaja građevina gospodarskih djelatnosti**

U skladu s PPUO-om, dodaju se uvjeti gradnje u zoni I2.

### **3. Uvjeti smještaja građevina javnih djelatnosti**

Usklađuju se uvjeti gradnje s PPUO-om, na način da se povećavaju kig i kis za građevine društvene djelatnosti..

### **4. Uvjeti i način gradnje građevina**

Uvjeti gradnje stambenih i stambeno-poslovnih građevina unutar mješovite, pretežnito stambene namjene usklađuju se s PPUO-om. Propisuju se uvjeti gradnje za tipove građevina:

stambena građevina s najviše tri stana koja nema više od podruma i tri nadzemne etaže,

može biti i stambeno-poslovna, te čija građevinska (bruto) površina ne prelazi 400m<sup>2</sup>

stambena građevina s do 9 stanova, koja može biti i stambeno-poslovna

stambena građevina s 10 i više stanova, koja može biti i stambeno-poslovna

Planom se definiraju uvjeti gradnje na području bivše Tvornice mreža, na način da se preuzimaju uvjeti iz DPU-a koji se stavlja van snage.

## I. OBRAZLOŽENJE

Definiraju se uvjeti za rekonstrukciju postojećih građevina koje odstupaju od uvjeta minimalne čestice, udaljenosti od susjeda odnosno minimalne širine pristupnog puta.

### 4.2. Turistička namjena sa oznakom T1, T4, T7

Uvjeti gradnje u T zonama usklađuju se PPUO-om. Udio turističkih zona unutar obuhvata Plana iskazana je u tablici:

Zona	Površina (ha)	Udio(%)
T1 – Ilirija Adriatik	1,7	
T1 – ostale zone	10,1	
T4	3,6	
T7	0,3	
ukupno	15,7	6,4
Površina obuhvata	247,6	

Iz tablice je vidljivo da su turističke zone planirane unutar maksimalno dopuštene površine od 20% površine naselja.

### 4.3. Sport i rekreacija sa oznakom R1, R2, R3 i R4

Uvjeti gradnje u zonama R2, rekreacija, i R3, uređene plaže, usklađeni su s PPUO-om. Dodana je odredba o arheološkom lokalitetu Bošana koji se nalazi unutar plaže Bošana. Zona rekreacije izvan građevinskog područja, na području Soline, označena je oznakom R4. Zona je uvrštena u obuhvat Plana jer predstavlja sastavni dio uređenja plaže Soline.

### 4.4. Lučko područje sa oznakom LN, LS i P

Lučko područje definirano je u skladu s PPUO-om. Unutar lučkog područja razgraničene su sljedeće vrste luka:

- javna luka županijskog značaja (bazen Bošana) – komunalni i nautički vez
- luka nautičkog turizma sa oznakom LN – dio luke Kornati i luka Šagulin
- sportska luka s oznakom LS - luka Jaz
- privezište u funkciji ugostiteljsko-turističke namjene P

Definirani su uvjeti uređenja luka nautičkog turizma, u skladu s PPUO-om.

## 5. Uvjeti uređenja, odnosno gradnje, rekonstrukcije i opremanja prometne, telekomunikacijske i komunalne mreže s pripadajućim objektima i površinama

### 5.1. Uvjeti gradnje prometne mreže

Izvršene su izmjene u prometnoj mreži, na kartografskom prikazu 2.1.Prometna mreža. U skladu s izmjenama u koridorima, izmijenjeni su poprečni presjeci pojedinih tipova prometnica. Normativi za parkiranje usklađeni su s PPUO-om.

Na pješačkim i drugim javnim površinama omogućava se postavljanje skulptura, instalacija, fontana i sl. pod uvjetom da ne ometaju osnovnu funkciju javne površine i sadržaje na susjednim česticama.

## I. OBRAZLOŽENJE

Definirani su uvjeti za smještaj makete broda Galije na prošireni dio rive i uvjeti za oblikovanje zaštitne konstrukcije oko makete.

### **5.3. Uvjeti gradnje komunalne infrastrukturne mreže**

Uvjeti gradnje usklađeni su s prethodnim zahtjevima javnopravnih tijela.

## **7. Mjere zaštite prirodnih i kulturno-povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti**

Popis kulturnih dobara sa stupnjem zaštite popunjen je u skladu s podacima javnopravnih tijela.

Definirani su uvjeti zaštite evidentiranog arheološkog lokaliteta Bošana, na plaži Bošana. Lokalitetu je na kartografskom prikazu 3. "Korištenje, uređenje i zaštita površina" korigirana u odnosu na lokaciju označenu u PPUO-u, prema stvarnom stanju na terenu.

## **10. Mjere provedbe plana**

### **Preparcelacija**

Na kartografskom prikazu 4.2. "Uvjeti gradnje" oblikom i površinom su prikazane nove čestice koje će se formirati preparcelacijom.

### **Obveza izrade detaljnih planova uređenja**

Briše se poglavlje o izradi detaljnih urbanističkih planova.

### **Obveza raspisa arhitektonsko – urbanističkog natječaja**

Briše se obaveza raspisa arhitektonsko-urbanističkog natječaja za područje hotela Biograd te gradnju unutar mješovite i turističke namjene. Uređenje zone hotela Biograd bit će uvjetovano konzervatorskim smjernicama. Zadržava se obaveza natječaja za zonu sjeverno od ortopedске bolnice.