



LIČKO - SENJSKA ŽUPANIJA

GRAD NOVALJA

IZMJENE I DOPUNE URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA

GOSPODARSKE ZONE ZAGLAVA - PROZOR

OBRAZLOŽENJE

prosinac
2020

ZONA



Naručitelj: **GRAD NOVALJA**
Gradonačelnik Ante Dabo

Nositelj izrade Plana: Upravni odjel za poslove lokalne samouprave
i uprave
Odsjek za prostorno uređenje i zaštitu okoliša
Gordana Vuković, dipl.ing.arh.



Stručni izrađivač Plana: **ZONA STO, d.o.o.**
Zagreb, Ulica Frane Petrića 4

Direktor: mr.sc. Ninoslav Dusper, dipl.ing.arh.

Odgovorni voditelj izrade Plana: Tamara Mihinjač Pleše, dipl.ing.arh.

Radni tim na izradi Plana: Tamara Mihinjač Pleše, dipl.ing.arh.
Ana Topić, mag.ing.arh. i urb.
Karlo Ivančić, mag.ing.arh.urb.
Daniela Nagradić, mag.ing.prosp.arh.

SADRŽAJ:

UVOD.....	5
1. CILJEVI I PROGRAMSKA POLAZIŠTA IZMJENA I DOPUNA PLANA.....	6
2. OBRAZLOŽENJE.....	7

UVOD

Zakonska podloga i osnovne smjernice za izradu liD Urbanističkog plana uređenja gospodarske zone Zaglava-Prozor

Izrada Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja gospodarske zone Zaglava-Prozor (u daljnjem tekstu: **Plan**) započela je temeljem:

Odluke o izradi Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja gospodarske zone Zaglava-Prozor (u daljnjem tekstu: Odluka) koju je donijelo Gradsko vijeće Grada Novalje na XXVII sjednici održanoj 30. lipnja 2020. godine i koja je objavljena u „Županijskom glasniku“ Ličko-senjske županije br. 18/20.

Obuhvat liD Urbanističkog plana uređenja gospodarske zone Zaglava-Prozor

Obuhvat izmjena i dopuna odnosi se na ukupnu površinu važećeg Urbanističkog plana uređenja gospodarske zone Zaglava-Prozor, a prema razlozima za izradu Izmjena i dopuna Plana iz članka 3. ove Odluke.

1. CILJEVI I PROGRAMSKA POLAZIŠTA IZMJENA I DOPUNA PLANA

Polazišta za izradu Plana su razlozi za izradu prema Odluci o izradi (članak 6.):

Osnovna programska polazišta odnose se na:

- djelomično izmještanje postojećih prometnica te redefiniranje planiranih prometnica,
- planiranje novih prometnica, spoj prema zoni solarnog parka Zaglava,
- usklađivanje terminologije i uvjeta gradnje sa Prostornim planom uređenja Grada Novalje („Županijski glasnik“ Ličko-senjske županije broj 21/07, 9/15, 22/16, 15/18, 18/20).

Uz navedena polazišta sukladno članku 6. Odluke o izradi, za izradu Plana koristi se dokumentacija prostora koju iz područja svoj djelokruga osiguravaju tijela i osobe određene posebnim propisima, odnosno zahtjevi javnopravnih tijela sukladno odredbama članka 90. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ broj 153/13, 114/18, 39/19 i 98/19), a sukladno članku 9 Odluke o izradi Plana.

Plan se izrađuje sukladno odredbama:

- Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ broj 153/13, 114/18, 39/19 i 98/19),
- Pravilnika o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova („Narodne novine“ broj 106/98, 39/04, 45/05, 163/04 i 9/11),
- Prostornog plana uređenja Grada Novalje („Županijski glasnik“ Ličko-senjske županije broj 21/07, 09/15, 22/16, 15/18, 18/20),

a sukladno članku 2. stavku (2) Odluke o izradi Plana.

Uz ciljeve i programska polazišta za izradu Plana iz članka 6. Odluke, također se obrađuju zahtjevi javnopravnih tijela pristigli temeljem članka 90. Zakona o prostornom uređenju:

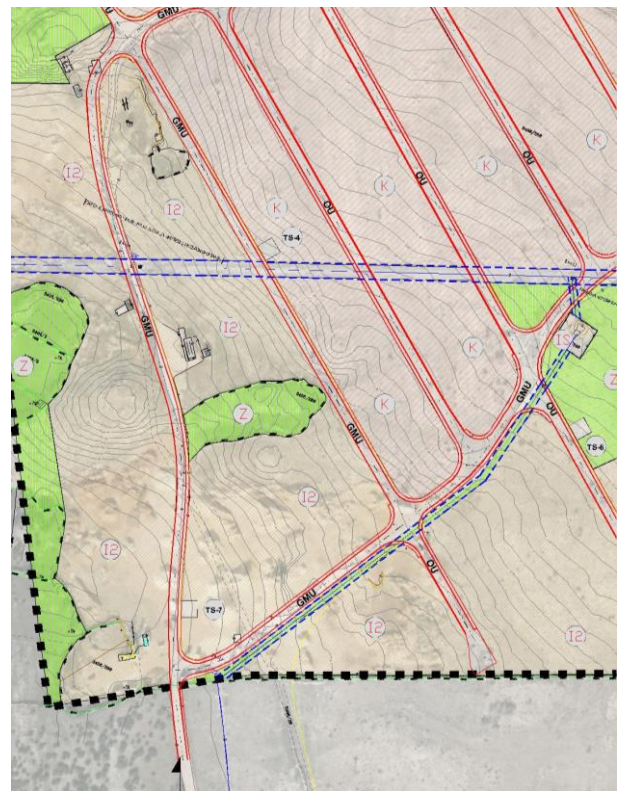
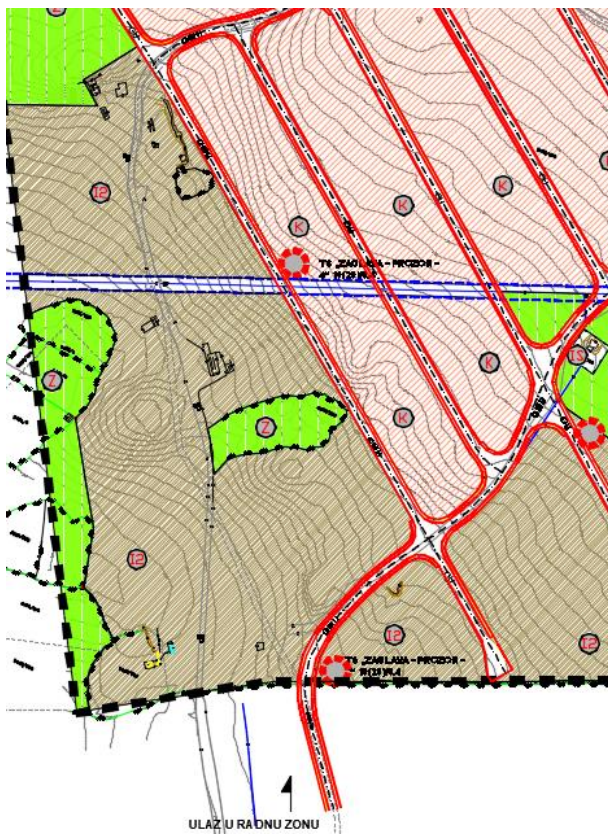
- *Ličko-senjska županija, Upravni odjel za graditeljstvo, zaštitu okoliša i prirode te komunalno gospodarstvo, Odsjek za zaštitu okoliša, te komunalno gospodarstvo,*
- *Ministarstvo unutarnjih poslova, Ravnateljstvo civilne zaštite, područni ured civilne zaštite Rijeka, Služba civilne zaštite Gospić, Odjel inspekcije*
- *Ministarstvo kulture, Upravnu zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Gospiću,*
- *Hrvatske vode, Vodnogospodarski odjel za vodno područje primorsko-istarskih slivova,*
- *HEP, Operator distribucijskog sustava d.o.o., Elektrolika Gospić,*
- *Hrvatske ceste, Poslovna jedinica Zadar, Tehnička ispostava Gospić,*
- *Komunalije Novalja,*
- *HAKOM, Hrvatska regulatorna agencija za mrežne djelatnosti*

2. OBRAZLOŽENJE

Sukladno razlozima za izradu Plana, odnosno ciljevima i programskim polazištima za izradu Plana, u nastavku se prikazuje prijedlog planskog rješenja sa obrazloženjem korekcija tekstualnog i grafičkog dijela vezano za:

- ***djelomično izmještanje postojećih prometnica te redefiniranje planiranih prometnica***

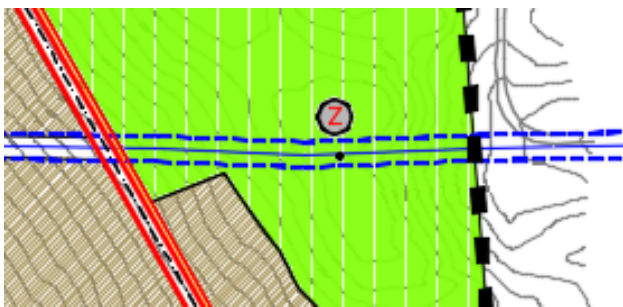
Na lijevoj slici je prikaz važećeg UPU-a, a na desnoj slici Izmjene i dopune Plana.



• **planiranje novih prometnica, spoj prema zoni solarnog parka Zaglava**

Izmjene i dopune izvršene na postojećim i planiranim prometnicama uzrokovale su potrebu korekcije površina gospodarske namjene (I2) i (K) te zaštitnih zelenih površina (Z) uz te prometnice.

Na lijevoj slici je prikaz važećeg UPU-a, a na desnoj slici Izmjene i dopune Plana.



• **usklađivanje terminologije i uvjeta gradnje sa Prostornim planom uređenja Grada Novalje**

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

Članak 1.

- (1) Osnovna namjena i način korištenja prostora unutar obuhvata Urbanističkog plana uređenja gospodarske zone Zaglava - Prozor (u daljnjem tekstu: Plan) te razgraničenje, razmještaj i veličina pojedinih površina prikazani su kartografskim prikazom broj 1.: "Korištenje i namjena površina".
- (2) Granica obuhvata Plana prikazana je na svim kartografskim prikazima ovog Plana.
- (3) Ukupna površina obuhvata Plana iznosi 50,00 ha.
- (4) Unutar obuhvata Plana površine za razvoj i uređenje razgraničene su kako slijedi:
 - Površine gospodarske namjene:
 - Proizvodne – **pretežito zanatska** (I2),
 - poslovne (K)
 - Zaštitne zelene površine (Z)
 - Javne infrastrukturne površine:
 - prometne površine
 - pješačke površine
 - površine ostalih infrastrukturnih sustava

Članak 6.

- (1) Koeficijent izgrađenosti (kig) i iskorištenosti (kis) građevne čestice izračunavaju se primjenom ~~Zakona o prostornom uređenju i gradnji i na temelju istoga donesenih podzakonskih akata: „Pravilnik o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova“ i „Pravilnik o načinu obračuna površine i obujma u projektima zgrada“~~ **važeće zakonske regulative.**

Veličina i površina građevina

Članak 14.

- (1) ~~Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti građevinske čestice iznosi $k_{ig} = 0,40$,~~ Maksimalna izgrađenost građevne čestice ograničava se na 40% njezine površine, ($K_{ig} = 0,4$), odnosno minimalno 10% ($K_{ig} = 0,1$) površine građevne čestice,
- (2) Najveći dopušteni koeficijent iskoristivosti građevinske čestice iznosi $k_{is} = 1,60$.
- (3) Minimalna površina građevne čestice iznosi 1000 m².

Članak 15.

- ~~(1) Najveći dopušteni broj etaža iznosi:
 - za proizvodne građevine (I2): podrum i tri (3) nadzemne etaže ($Po+S+P+1$),
 - za poslovne građevine (K): podrum i četiri (4) nadzemne etaže ($Po+S+P+2$).~~
- ~~(2) Najveća dopuštena visina građevina mjerena od najniže kote konačno zaravnanog i uređenog terena na njegovom najnižem dijelu uz pročelje građevine do najviše točke (sljemena) iznosi:
 - za proizvodne građevine (I2): 14,0 m,
 - za poslovne građevine (K): 14,0 m,
 - pojedini dijelovi građevina proizvodne namjene vezano uz korištenu tehnološku opremu u okviru proizvodnog procesa (silosi i sl.) mogu imati veću visinu, ali najviše do 25 m od terena do vrha takve građevine na površini do 25% tlocrtne površine građevine.~~
- ~~(3) Gornji rub stropne konstrukcije podruma može biti najviše 1,5 m iznad kote konačno uređenog terena uz građevinu.~~
- (1) Etažnost, odnosno visina proizvodnih i poslovnih građevina ograničava se na 2 nadzemne etaže i visinu 12,0 m od najniže točke uređenog terena uz građevinu do vijenca građevine, uz mogućnost gradnje 1 ili više podzemnih etaža.
- (2) Nadzemne etaže su suteran (S), prizemlje (P) i kat. Ukoliko je potrebno djelomično ukopavanje građevine zbog konfiguracije terena, moguća je gradnja suterana (S) koji je nadzemna etaža ukopana manje od 50% svoga volumena, ali bez povećanja ukupnog broja nadzemnih etaža.
- (3) Planom se daje mogućnost izgradnje galerije iznad pomoćnih prostorija za koje nije potrebna puna visina glavne namjene (sanitarije, kancelarije i pomoćni prostori) koji se nalaze uz glavnu namjenu (npr. garaža, skladišni prostor, trgovački prostor) koji zahtjeva veću visinu, a koja se ne uračunava u građevinsku bruto površinu te se ne smatra etažom.
- (4) Pomoćne prostorije nad kojima se može izvesti galerija mogu zauzeti najviše 25% bruto tlocrtne površine građevine.
- (5) Prilaz galerijskom prostoru obavezno se izvodi toplom vezom sa glavnim prostorom građevine, a nije dozvoljeno izvoditi izvana.

Smještaj građevina na građevinskoj čestici

Članak 16.

- (1) Udaljenost građevine od regulacijskog pravca javne prometne površine iznosi najmanje ~~6,0 m~~ 5,0 m.
- (2) Udaljenost građevine od rubova građevne čestice iznosi najmanje 5,0 m ili h/2 ukupne visine građevine.

Oblikovanje građevina

Članak 17.

- (1) ~~Krovišta mogu biti ravna ili kosa.~~ Krovna ploha građevina može se izvesti kao kosi ili ravni neprohodni krov, a iznimno, ukoliko se gradi jedna etaža manje od dozvoljene, moguća je izvedba ravnog prohodnog krova,
- (2) Vrsta krova, te nagibi i broj streha trebaju biti u skladu s namjenom, funkcijom, i područnom oblikovnom tradicijom, odnosno okolnim već izgrađenim objektima iste ili slične namjene.
- (3) Dozvoljeno je gradnju izvoditi i montažnim elementima od betona ili čelika i primjenjivanje suvremenih materijala, te slobodnija koloristička obrada.
- (4) Građevina osnovne namjene te građevine pratećih sadržaja trebaju činiti oblikovnu cjelinu usklađenih gabarita, oblikovanja i završne obrade.

Članak 18.

Tablica br. 1- Kriteriji za određivanje broja parkirališnih ili garažnih mjesta

Namjena prostora u građevinama	Minimalni broj parkirališnih ili garažnih mjesta	Jedinica
industrija i zanatstvo	20 mjesta	1000 m ² površine
uredi	20 mjesta	1000 m ² površine
trgovački i poslovni centri	50 mjesta	1000 m ² površine
trgovine i uslužni sadržaji	40 mjesta	1000 m ² površine
skladišta	0.15 mjesta	1. zaposlenika

* Izvod iz Prostornog plana uređenja Grada Novalje

5.3. Uvjeti gradnje komunalne infrastrukturne mreže

Energetski sustav

Članak 44.

- (3) Odstupanja trasa, profila i dimenzija komunalne infrastrukture utvrđenih kartografskim prikazima moguća su uz obrazloženje kroz projektnu dokumentaciju, a sukladno uvjetima nadležnih službi, sve u cilju pronalaženja optimalne lokacije i prilagođavanju potreba rješavanja imovinsko – pravnih odnosa.

Članak 45.

- (1) Kabela trasa KBV 20 kV polaže se u zahvatu novo planiranih prometnica (ili zelenih površina) na dubini od minimalno 90 cm, kabeli se u kabelskom rovu polažu u dvoslojne korugirane zaštitne PEHD cijevi.
- (2) Uz kabel srednjenaponske mreže polaže se i jedna PEHD cijev promjera 50 mm.
- (3) Prilikom polaganja kabela voditi računa o sigurnosnim rastojanjima od ostalih infrastrukturnih instalacija.
- (4) Širina zaštitnog koridora podzemnog SN kabela 10 (20) kV iznosi 2 x 1,0 m odnosno najmanje 1,0 m od temelja građevine, a izgradnja drugih infrastrukturnih vodova unutar tog koridora moguća je samo temeljem suglasnosti / posebnih uvjeta HEP-a.

- (5) Polaganje nove nisko naponske mreže (0,4 kV) vršiti isključivo podzemno, u zahvatu novo planiranih prometnica ili zelenih površina.
- (6) Prilikom izrade idejnog rješenja za predviđeni zahvat podzemnog polaganja visokonaponskog i srednjenaponskog kabela potrebno je planirati minimalno 10 m od osi cjevovoda do čeličnog lijeva u cijeloj dužini zahvata kablenskog voda.
- (7) Detalj križanja visokonaponskog ili srednjenaponskog kabela sa čeličnim cjevovodom (DN 450 mm) potrebno je izvršiti na način da se kabel nalazi minimalno 80 cm ispod cjevovoda. Kabel je potrebno zaštititi betonskom oblogom minimalne debljine $d=10$ cm, u dužini 3 m prije i poslije cjevovoda.
- (8) Prilikom izvođenja predmetnih radova zabranjuje se korištenje minskoeksplozivnih sredstava.
- (9) Projektom razraditi utjecaj kablenskog uzemljenja na postojeću katodnu zaštitu čeličnog cjevovoda, te predvidjeti eventualno potrebne dogradnje na sustav katodne zaštite čeličnog cjevovoda o trošku investitora.
- (10) Koridor je nakon izvršenja zahvata potrebno dovesti u prvobitno stanje.
- (11) Investitor je dužan 7 dana prije početka radova obavijestiti nadležno tijelo „Komunalije“ d.o.o. o planiranim radovima te usuglasiti aktivnosti o iskopu rova i polaganju kabela, te mjesto križanja sa magistralnim cjevovodima. Radovi na lokacijama ne smiju se izvršiti bez prisutnosti predstavnika „Komunalija“ d.o.o.
- (12) Sve eventualne štete nastale na vodovima kao posljedice izgradnje investitor je dužan sanirati, a štetu nadoknaditi „Komunalijama“ d.o.o..
- (13) Sve troškove za ispunjenje navedenih posebnih uvjeta snosi investitor.
- (14) Prije ishoda posebnih uvjeta za zahvat visokonaponskog ili srednjenaponskog kabela investitor je dužan dostaviti elaborat: „Utjecaj elektroenergetskog opterećenja na čelični cjevovod u normalnom i izvanrednom stanju“.
- (15) Projektant je pri izradi projekta dužan poštivati propise (standarde HRN.N.CO.105, HRN.EN.12954:2019) glede utjecaja elektroenergetskog postrojenja na podzemne metalne cjevovode i voditi računa o tehničkim uvjetima zaštite istih. Projektant je dužan u projektu izvršiti korektan proračun utjecaja elektroenergetskog kabela na čelični regionalni cjevovod koji je katodno šticećen. Proračun je potrebno napraviti za dionicu čeličnog cjevovoda DN. Proračun mora jasno definirati potrebu za podešavanje i /ili dogradnju sustava katodne zaštite cjevovoda. Ukoliko se pokaže da je neophodno vršiti podešavanje i /ili dogradnju sustava katodne zaštite, investitor je dužan osigurati provedbu iste (financiranje i izvedba).
- (16) Kablove DTK mreže treba postaviti na način da kablovi budu na razmaku 4 m od osi cjevovoda.

Članak 46.

- (3) Za transformatorske stanice instalirane snage 1x630 kVA osigurati građevinsku česticu dimenzija 7x7m, odnosno 11x11 za veće trafostanice.

Članak 49.

- ~~(1) Opskrba vodom je osigurana iz glavnog magistralnog cjevovoda dimenzije $\varnothing 450$ koja dolazi do prekidnih komora Komorovac veličine (5 m^3) i Barbati (50 m^3) . Glavni magistralni cjevovod prolazi područjem obuhvata Plana.~~
- ~~(2) Unutar obuhvata Plana nalazi se prekidna komora Komorovac (5 m^3) .~~
- ~~(3) Projektom vodoopskrbne mreže moraju se osigurati potrebne količine za opskrbu potrošača sanitarno potrošnom i tehnološkom vodom te protupožarnu zaštitu.~~
- ~~(4) Projektom vodoopskrbne mreže moraju se, na odgovarajućim mjestima, sukladno propisima, ugraditi protupožarni hidranti.~~

~~(5) Lokalna vodovodna mreža, kod radova rekonstrukcije ili kod polaganja novog dijela mreže, ukapa se najmanje 80 cm ispod površine tla i izvodi sa najmanjim profilom R 100—160 mm, a prema tehničkoj dokumentaciji i uvjetima nadležnog komunalnog poduzeća.~~

- (1) Opskrba vodom je osigurana iz glavnog magistralnog cjevovoda dimenzije Ø 450 koja dolazi do vodospreme Komorovac veličine (1000 m³) i prekidne komore Barbati (25 m³). Uz vodospremu Komorovac u planu je izgradnja vodospreme Komorovac II veličine (5000 m³). Glavni magistralni cjevovod nakon vodospreme Komorovac prolazi područjem obuhvata Plana.
- (2) Ovim Planom utvrđuje se za magistralni vodoopskrbni cjevovod zaštitni pojas u širini od 10 m, odnosno 5 m od osi cijevi sa svake strane magistralnog vodoopskrbnog cjevovoda.
- (3) Projektom vodoopskrbne mreže moraju se osigurati potrebne količine za opskrbu potrošača sanitarno potrošnom i tehnološkom vodom te protupožarnu zaštitu.
- (4) Projektom vodoopskrbne mreže moraju se, na odgovarajućim mjestima, sukladno propisima, ugraditi protupožarni hidranti.

Članak 49a

Ovim Planom utvrđuje se;

- Za magistralni vodoopskrbni cjevovod: zaštitni pojas u širini od 10 m, odnosno 5 m od osi cijevi sa svake strane magistralnog vodoopskrbnog cjevovoda,
- Za prekidnu komoru Barbati i vodoopskrbni cjevovod za naselja Caska, Vidalići, Kustići, Zubovići i Metajna, zaštitni pojas u širini od 5 m odnosno po 2,5 m od osi cijevi sa svake strane.

Zaštita od požara i eksplozije

Članak 66.

- (3) Zaštita od požara na području Grada Novalje provodi se prema "Procjeni ugroženosti od požara i tehnološkim eksplozijama Grada Novalje".