



ZADARSKA ŽUPANIJA



OPĆINA JASENICE

URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA PROIZVODNE ZONE DRAČEVAC-VULIĆA DOLAC

ODREDBE ZA PROVOĐENJE

Zadar, ožujak 2010.

ZADARSKA ŽUPANIJA	OPĆINA JASENICE
URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA Proizvodne zone Dračevac-Vulića Dolac	
Program mjera za unapređenje stanja u prostoru /službeno glasilo/:	Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana /službeno glasilo/:
Službeni glasnik Zadarske županije	Službeni glasnik općine Jasenice br. 03/10
JAVNA RASPRAVA (datum objave):23.01.2008 Ponovljena javna rasprava (datum objave) 19.02.2009 i 15.02.2010.	Javni uvid održan 08.02.2008. – 10.03.2008. Ponovni javni uvid 25.02.2009.- 05.03.2009. 22.02.2010. – 08.03.2010.
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave:
	Martin Baričević
Suglasnost na plan prema člancima 97 i 98 Zakona o prostornom uređenju i gradnji (N.N. 76/07 i 38/09)	
broj suglasnosti klasa: datum:Zadar,	
PРАВNA OSOBA/TIJELO KOJE JE IZRADILO PLAN:	
"SINTEZA" d.o.o. – ZADAR	
Pečat pravne osobe (tijela koje je izradilo plan):	Odgovorna osoba:
	Željko Kolić d.i.a.
KOORDINATOR PLANA:	Željko Kolić d.i.a.
STRUČNI TIM U IZRADI PLANA:	
Željko Kolić d.i.a.	
Hari Maras d.i.a.	
Mira Pleša d.i.g.	Mario Križanović i.g.
Marko Rakvin d.i.e.	
Maja Kljenak d.i.agr.	
Pečat predstavničkog tijela:	Predsjednik predstavničkog tijela
	Ante Baričević
Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom ovjerava:	Pečat nadležnog tijela:

ODREDBE ZA PROVOĐENJE

1. Uvjeti određivanja i razgraničavanja površina javnih i drugih namjena

Članak 1 .

Detaljna namjena površina organizirana je u dvije cjeline - zonu **A** i zonu **B**.

Članak 2 .

Zona **A** ima površinu P= 8,72 ha, a zona **B** ima površinu P= 6,52 ha što ukupno sa svim ostalim površinama iznosi P= 20,18 ha.

Članak 3.

U proizvodnoj zoni moguće je graditi nove građevine za gospodarske, javne, komercijalne i sportsko-rekreacijske sadržaje u sklopu primarne djelatnosti.

Lokacijska dozvola za izgradnju novih građevina izdavati će se prema odredbama iz ovog plana.

Strukturu komercijalnih sadržaja trebaju pretežito činiti mali proizvodni pogoni i skladišta a potom uredi, hoteli, servisi, studijski i izložbeni prostori te zabavni programi (kompleksi kina, disco-klubova i sl.).

U sklopu zone moguće je kao sekundarnu funkciju planirati ograničeni kapacitet selekcioniranog oblika stanovanja koje je namijenjeno praćenju primarnih funkcija.

2. Uvjeti smještaja građevina gospodarskih djelatnosti

Članak 4.

Parcelacija zemljišta mora se izvršiti sukladno regulaciji kazeta i koridora kako je prikazano na grafičkom prilogu br.3 – Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina.

Članak 5.

Ukoliko su programski zahtjevi manji od kapaciteta jedne kazete moguće je kazete dijeliti na manje cjeline s prometnim koridorima, čija širina mora biti najmanje 10 m: kolnik širine 7 m , obostrano pješačka staza širine 1.5 m.

Oznaka PPU O Jasenice	Naziv građevinskog područja	Smještaj	Planirana površina GP –a / ha	Kizgrađ.	Kis
21	Dračevac-Vulića Dolac (I1)	zapadno od naselja Jasenice, istočno od autoceste	20,18	0,25	0,75

Osnovna namjena zone je gospodarska, proizvodna, pretežito industrijska.

U proizvodnoj zoni moguće je graditi nove građevine za gospodarske, javne, komercijalne i sportsko-rekreacijske sadržaje u sklopu primarne djelatnosti.

Strukturu komercijalnih sadržaja trebaju pretežito činiti mali proizvodni pogoni i skladišta a potom uredi, hoteli, servisi, studijski i izložbeni prostori te zabavni programi (kompleksi kina, disco-klubova i sl.).

U sklopu zone moguće je kao sekundarnu funkciju planirati ograničeni kapacitet selekcioniranog oblika stanovanja koje je namijenjeno praćenju primarnih funkcija.

- Ovim se Planom utvrđuju uvjeti za izgradnju u gospodarsko-radnim zonama :
- Površina građevne čestice za jednu namjenu mora se kretati u rasponu od 500 - 2500 m²
 - Visina građevina ne može preći 6,00 m do vijenca/ P+1. Iznimno se dopušta i veća visina ukoliko to zahtjeva tehnološki proces instalacije ili uređaja, ali ne može preći visinu od 12,00 m..
 - Svaka građevna čestica mora imati kolni prilaz te električni i vodovodni priključak, te riješen način odvodnje otpadnih voda.

Navedene proizvodne zone mogu se koristiti za lociranje isključivo onih sadržaja koji ne izazivaju zagađenje okoliša odnosno spadaju u tzv. čistu proizvodnju.

Za planirane gospodarske zone treba izraditi studiju utjecaja na okoliš, kada je to uvjetovano potencijalnom namjenom odnosno prema važećem Pravilniku.

U dinamici realizacije planiranih zona i prilikom donošenja Programa mjera od strane Općinskog vijeća, treba voditi računa o potrebi sanacije devastiranih prostora koji su se koristili kao kopovi glinice.

Građevine se svojim gabaritima moraju prilagoditi okolišu.

Izgrađenost u okviru jedne kazete ne može biti veća od 40% njene ukupne površine omeđene regulacionom linijom.

Površina kazete može se dijeliti na više parcela uz uvjet da najmanja parcela mora biti 500 m², a najveća 2500 m².

Oblici nove parcelacije moraju biti takvi da su granice među parcelama u pravilu paralelne s planom utvrđenim regulacijskim linijama.

Ukoliko unutar pojedine kazete ima više parcela izgrađenost pojedine parcele ne smije biti veća od 40%.

Udaljenost građevine od regulacione crte ne može biti manja od 6 m.

S obzirom na nužnost nesmetane provedbe plana nije moguće izdati lokacijsku dozvolu za izgradnju novih građevina bez prethodne izvršene parcelacije unutar kazete.

Iznimno je moguće izvršiti pojedinačnu parcelaciju unutar kazete, uz suglasnost Poglavarstva Općine Jasenice.

- Minimalna širina parcele na mjestu regulacione linije iznosi 20 m;
- Minimalna udaljenost građevina od ruba susjedne parcele iznosi jednu polovinu visine objekta, ali ne manje od 4m;
- Za promet u mirovanju određuju se potrebe zbrinjavanja automobila na vlastitoj parceli, po kriterijima PPU Općine Jasenice.

Članak 6.

U cilju racionalnog korištenja građevinskih površina moguća je izgradnja dvojnih građevina uz ishođenje lokacijske dozvole za obje građevine.

Članak 7.

Krovne plohe mogu biti ravne, skošene ili kombinacija kosog krova sa ravnim terasama.

Članak 8.

Nivelacija objekata mora respektirati nivelacijske karakteristike terena i karakteristične profile prometnih koridora.

Članak 9.

Detaljna namjena površina s kvantifikacijskim pokazateljima te podacima o izgrađenosti i iskoristivosti prikazana je u Tablici 1 i 2 što je sastavni dio ove Odluke.

Tablica 1: Detaljna namjena površina s kvantifikacijskim pokazateljima - zona A

Tablica 1a

PROSTORNE CJELINE A								
Namjena			Površina (m ²)	Oblici korištenja	Način gradnje	kig-koeficijent izgrađenosti	kis-koeficijent iskoristivosti	V - najviša visina vijenca (m)
1	A1	I1	16 108	nova gradnja	mješovita gradnja	0,25	0,75	6 (12*)
2	A2	I1	32 675	nova gradnja	mješovita gradnja	0,25	0,75	6 (12*)
3	A3	I1	7 278	nova gradnja	mješovita gradnja	0,25	0,75	6 (12*)
4	A4	I1	17 375	nova gradnja	mješovita gradnja	0,25	0,75	6(12*)
5	A5	I1	13 731	nova gradnja	mješovita gradnja	0,25	0,75	6(12*)

*iznimno se dopušta do 12 m visine vijenca ukoliko tehnološki proces to zahtjeva

I1 – gospodarska namjena pretežno industrijska

Tablica 1b

PROSTORNE CJELINE A								
Namjena			Površina (m ²)	Oblici korištenja	Način gradnje	kig-koeficijent izgrađenosti (m ²)	kis-koeficijent iskoristivosti (m ²)	V - najviša visina vijenca (m)
1	A1	I1	16 108	nova gradnja	mješovita gradnja	4027,00	12081,00	6 (12*)
2	A2	I1	32 675	nova gradnja	mješovita gradnja	8168,75	24506,25	6 (12*)
3	A3	I1	7 278	nova gradnja	mješovita gradnja	1819,50	5458,50	6 (12*)
4	A4	I1	17 375	nova gradnja	mješovita gradnja	4343,75	13031,25	6(12*)
5	A5	I1	13 731	nova gradnja	mješovita gradnja	3432,75	10298,25	6(12*)

*iznimno se dopušta do 12 m visine vijenca ukoliko tehnološki proces to zahtjeva

I1 – gospodarska namjena pretežno industrijska

Tablica 2: Detaljna namjena površina s kvantifikacijskim pokazateljima – zona B

Tablica 2a

PROSTORNE CJELINE B								
Namjena			Površina (m ²)	Oblici korištenja	Način gradnje	kig-koeficijent izgrađenosti	kis-koeficijent iskoristivosti	V - najviša visina vijenca (m)
1	B1	I1	16 033	nova gradnja	mješovita gradnja	0,25	0,75	6 (12*)
2	B2	I1	15 672	nova gradnja	mješovita gradnja	0,25	0,75	6 (12*)
3	B3	I1	30 106	nova gradnja	mješovita gradnja	0,25	0,75	6 (12*)
4	B4	I1	3 442	nova gradnja	mješovita gradnja	0,25	0,75	6(12*)

*iznimno se dopušta do 12 m visine vijenca ukoliko tehnološki proces to zahtjeva

I1 – gospodarska namjena pretežno industrijska

Tablica 2b

PROSTORNE CJELINE B								
Namjena			Površina (m ²)	Oblici korištenja	Način gradnje	kig-koeficijent izgrađenosti	kis-koeficijent iskoristivosti	V - najviša visina vijenca (m)
1	B1	I1	16 033	nova gradnja	mješovita gradnja	4008,25	12024,75	6 (12*)
2	B2	I1	15 672	nova gradnja	mješovita gradnja	3918,00	11754,00	6 (12*)
3	B3	I1	30 106	nova gradnja	mješovita gradnja	7526,50	22579,50	6 (12*)
4	B4	I1	3 442	nova gradnja	mješovita gradnja	860,50	2581,50	6(12*)

*iznimno se dopušta do 12 m visine vijenca ukoliko tehnološki proces to zahtjeva

I1 – gospodarska namjena pretežno industrijska

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

5.1. Uvjeti gradnje prometne mreže

Članak 10.

Za potrebe prometne i ostale infrastrukture planom su formirani koridori s karakteristikama profila koji omogućuju nesmetanu gradnju pojedinih infrastrukturnih mreža i građevina.

Koridori iz stavka 1. ovog članka dijele se prema značenju infrastrukturne mreže u dvije kategorije:

- primarne prometnice
- sekundarne prometnice

5.1.1. Javna parkirališta i garaže

Članak 11.

Za sve građevine potrebno je riješiti parkiranje vozila na vlastitoj parceli primjenom normativa utvrđenih PPU općine Jasenice

U slučaju da PPU Općine Jasenice za pojedinu vrstu objekta nisu određeni normativi za smještaj vozila tada je potrebno osigurati minimalno 10 parkirališnih mjesta po 1000 m² izgrađenog prostora (BRP).

5.2. Uvjeti gradnje telekomunikacijske mreže

Članak 12.

Telekomunikacijsku mrežu treba u cijelosti izvesti prema zadanim uvjetima iz Plana i grafičkog priloga, te Hrvatskog telekoma, a što uključuje :

- mjesta priključaka na javnu-vanjsku TK mrežu

sve radove unutrašnje mreže i u objektima izvesti sukladno važećim uvjetima Hrvatskog telekoma, a što pretpostavlja odgovarajuće kabele i ulaze u svaku planiranu parcelu.

5.3. Uvjeti gradnje komunalne infrastrukturne mreže

Članak 13.

Za infrastrukturne objekte visokogradnje osigurane su pozicije u koridorima ili na posebnim parcelama unutar kazeta.

Regulacija objekata iz stavka 1. ovog članka mora se izvršiti tako da ne ometa druge infrastrukturne objekte te funkcioniranje prometa.

Članak 14.

U koridorima iz prethodnog članka nije moguće graditi ništa osim prometnica, infrastrukturne mreže s pripadajućim infrastrukturnim građevinama i zelenila.

Članak 15.

Eventualna odstupanja u grafičkom dijelu list 1.- Korištenje i namjena površina od Plana infrastrukture list 2. riješiti će se u višem stupnju razrade projektne dokumentacije.

5.3.1. Uvjeti gradnje vodoopskrbne mreže

Članak 16.

Za vodoopskrbne cjevovode moraju se odabrati vodovodne cijevi od kvalitetnog vodovodnog materijala, npr. od lijevanoželjeznih cijevi (nodularni lijev ili duktil).

Članak 17.

Trase, koridori i površine za infrastrukturni sustav vodoopskrbe prikazani su na kartografskom prikazu ovog UPU-a.

Kod izgradnje novih objekata vodovodne mreže, trase, koridori i površine za vodovodnu mrežu određeni ovim planom mogu se mijenjati radi prilagodbe tehničkim rješenjima, imovinsko-pravnim odnosima i stanju na terenu. Promjene ne mogu biti takve da onemoguće izvedbu cjelovitog rješenja predviđenog ovim planom.

Članak 18.

Vodoopskrbna mreža unutar zone obuhvata izvest će se u koridoru prometnice u pravilu ispod pješačke staze i u zelenom pojasu. Profili cijevi odredit će se hidrauličkim proračunom u glavnom projektu. Svaki sadržaj zone UPU-a vodoopskrbu treba riješiti individualnim priključenjem svojih internih instalacija na javnu vodoopskrbnu mrežu preko mjerača potrošnje smještenih u vlastiti VMO.

Članak 19.

Priključivanje građevina u obuhvatu plana na vodovodnu mrežu mora se izvršiti na način propisan od nadležnog distributera.

Na vodovodnu mrežu mogu se priključiti građevine koje su izgrađene prema slijedećim posebnim uvjetima:

- priključni vodovi vodovodne mreže moraju biti ukopani najmanje 90.0 cm ispod površine tla
- spajanje na javnu vodovodnu mrežu vrši se preko revizionog okna u kojem je montiran vodomjer

Pri izradi projekata za novu vodovodnu mrežu na području UPU-a treba se pridržavati slijedećih općih uvjeta:

- Vodovi vodovodne mreže ukapaju se najmanje 90.0cm ispod površine tla. Profili vodova odredit će se projektom mreže za svako pojedino naselje.
- Uz javne prometnice u naseljima izvodi se hidrantska mreža sa nadzemnim hidrantima na udaljenosti najviše 150m ako posebnim propisom nije drugačije određeno

Članak 20.

Za svaki dio javne ulične vodovodne mreže koji se samostalno realizira treba zatražiti početne (podatke) i specifične tehničke uvjete za projektiranje od *Vodovoda d.o.o. Zadar*, izraditi projekt, te ga dostaviti *Vodovodu d.o.o. Zadar* na pregled i suglasnost prije podnošenja zahtjeva za građevinsku dozvolu.

Članak 21.

Nadležno upravno tijelo prema važećim zakonima i propisima dužno je zatražiti od *Vodovoda d.o.o. Zadar* podatke i specifične tehničke uvjete za projektiranje pojedinih građevina, a u fazi ishođenja građevinske dozvole investitor je dužan dostaviti na suglasnost u *Vodovoda d.o.o. Zadar* projekt vanjskih i untarašnjih vodovodnih instalacija, te projekt protupožarne hidrantske mreže.

5.3.2. Uvjeti gradnje mreže odvodnje

Članak 22.

Za područje UPU-a "Proizvodne zone DRAČEVAC – VULIĆA DOLAC" mora se primijeniti razdjelni kanalizacijski sustav. Za odvodnju sanitarno-tehnoloških otpadnih voda mora se izgraditi posebna kanalizacijska mreža, kojom se ove otpadne vode odvede do uređaja za pročišćavanje otpadnih voda..

Članak 23.

Dok se ne stvore uvjeti tj. dok se ne izgradi planirana sanitarno-tehnološka kanalizacijska mreža, otpadne vode se moraju sakupljati u kvalitetno izgrađenim vodonepropusnim septičkim jamama i to za svaki objekt pojedinačno.

Članak 24.

Sve oborinske otpadne vode s asfaltnih površina ovog UPU-a moraju se kanalizacijskim sustavom oborinskih otpadnih voda preko separatora i upojnih zdenaca upustiti u teren, dok se oborinske vode krovnih ploha ispuštaju direktno u teren.

Članak 25.

Površine u pojedinim zonama UPU-a rješavat će oborinsku odvodnju internom oborinskom kanalizacijom obzirom na uređenje, namjenu, sadržaj pojedine građevne čestice. Čiste oborinske vode mogu se izravno upuštati u javni kanalizacijski sustav oborinske odvodnje, a nečiste, tj. zagađene oborinske vode obzirom na količinu i stupanj zagađenosti preko odgovarajućih pred tretmana.

Članak 26.

Trase, koridori i površine za infrastrukturni sustav odvodnje prikazani su na kartografskom prikazu ovog UPU-a, a izvest će se u pravilu u trupu ceste.

Kod izgradnje novih ili rekonstrukcije postojećih objekata odvodne mreže, trase, koridori i površine za mrežu odvodnje otpadnih voda određeni ovim planom mogu se mijenjati radi prilagodbe tehničkim rješenjima, imovinsko-pravnim odnosima i stanju na terenu. Promjene ne mogu biti takve da onemoguće izvedbu cjelovitog rješenja predviđenog ovim planom.

Članak 27.

Na svim lomovima trase kanalizacijskih vodova obavezno izvesti reviziono okna kao i kod svih mjesta priključenja. Profil kanala odredit će se hidrauličkim proračunima, a u pravilu ne mogu biti manji od Ø 250 - sanitarno tehnološke otpadne vode, Ø400 - oborinske topadne vode. Za cijevni sustav kanalizacije koristiti PVC cijevi ili polietilenske cijevi (PEHD).

Članak 28.

Kod izgradnje građevina i uređivanja površina koji se vrše neposrednom provedbom ovog plana nadležni distributer će omogućiti priključivanje na mrežu odvodnje otpadnih voda ako su zadovoljili slijedeće posebne uvjete:

- priključni vodovi odvodne mreže moraju biti ukopani najmanje 80.0 cm ispod površine tla
- spajanje na javnu odvodnu mrežu vrši se preko revizionog okna čija kota dna mora biti viša od kote dna kanala odvodne mreže na koju se okno spaja

5.3.3. Uvjeti građenja elektroopskrbne mreže

Članak 29.

Ovim idejnim rješenjem predviđena je izgradnja dvije nove trafostanice 10/(20)/0,4kV, svaka snage 2x1000 kVA (trafo snage do 1000 kVA, srednji napon VDA 24 "KONČAR" (3V + T), iste su potrebne da se osigura sigurna i kvalitetna opskrba električnom energijom ovog područja.

Za svaku trafostanicu potrebno je formirati zasebnu parcelu veličine 48,00 m².

2.Nove TS u zoni priključiti kabelski se međusobno povezuju.

3. Transformatorske stanice na području obuhvata UPU-a
TS 10(20)/0,4 kV Vulića dolac1 do 2x1000 kVA
TS 10(20)/0,4 kV Vulića dolac2 do 2x1000 kVA
Nazivni napon : 20 000 V
Pogonski napon : 10 000 V
Tip kabela : XHE 49-A 3x (1x185 mm²) - 20 kV
Mjesto i način priključenja SN kabela : mjesto priključenja odrediti će HEP Elektra Zadar te će se trafostanice povezati na mjesto priključka i međusobno.
Trasa planiranog 10(20) kV voda prikazana je na crtežu orijentaciono dok se ne odredi mjesto priključka.

Čitavu niskonaponsku mrežu treba izvesti prema danim rješenjima, a što uključuje :

- sve planirane priključke
 - vanjsku rasvjetu
 - osiguranje i zaštitu
- način izvođenja mreže i drugo.

6. Uvjeti uređenja javnih zelenih površina

Članak 30.

U zoni zelenih površina moguća je gradnja komunalnih građevina.

U zoni zaštitnog zelenila (pojas uz državnu cestu D54) mogu se graditi benzinske postaje. Za ovakve objekte dopušta se izgradnja izvan građevinske linije susjedne kazete a u skladu sa zakonskim normama.

Neizgrađene površine u kazeti moraju se urediti kao parkovne površine.

Dozvoljava se izgradnja alternativnih izvora energije solarnih elektrana.

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

Članak 31.

Na području ovog UPU-a nije registrirana nijedna kulturno-povijesna cjelina, ili građevina ambijentalnih vrijednosti.

8. Postupanje s otpadom

Članak 32.

U zoni obuhvata ne predviđaju se pogoni ili uređaji iz čijeg bi se proizvodnog procesa javljao opasni otpad. Sa tehnološkim otpadom i svim otpadnim materijalima postupati će se u skladu sa pozitivnim zakonskim propisima, što znači da će se otpad skladištiti u za to predviđenim prostorima ili pročistiti u odgovarajućim separatorima prije konačnog zbrinjavanja.

9. Mjere sprječavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš

Članak 33.

Na prostoru obuhvata urbanističkog plana ne mogu se graditi građevine koje ugrožavaju okoliš. Mogu se graditi samo proizvodni pogoni naprednih tehnologija bez opasnosti po okoliš.

Članak 34.

Novom infrastrukturnom mrežom mora se osigurati visoki standard zaštite tla, voda i zraka.

10. Mjere provedbe plana

Članak 35.

Urbanistički plan uređenja omogućuje etapno uređivanje prostora tamo gdje se nova izgradnja može realizirati postupno, po pojedinačnim parcelama-cjelinama, ili na više parcela istodobno, ovisno o realizaciji prometnica, neophodne komunalne infrastrukture i o ekonomskim mogućnostima i interesima investitora.

Članak 36.

Projektiranje građevina mora obuhvatiti, pored rješenja prometnica i parkirališta te komunalnih priključaka i projektiranje svih vanjskih prostora kao i hortikulturno rješenje okoliša.

Građevine se ne mogu stavljati u funkciju ako nisu izvedene prometnice, komunalni priključci i nije uređen okoliš.

Članak 37.

U realizaciji ovog UPU Zona A i Zona B moraju se tretirati programski i provedbeno kao cjelovite prostorno-funkcionalne strukture.

10.1. Obveza izrade detaljnih planova uređenja

10.2. Rekonstrukcija građevina čija je namjena protivna planiranoj

Članak 38.

Unutar granica obuhvata ovog plana postoji nekoliko devastiranih građevina koje su ostaci nekadašnjih rudokopa i njih treba ukloniti.

PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 39.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana nakon objave u "Službenom glasniku Općine Jasenice".

Klasa: __
Ur.broj: __
Zadar, __. _____ 2010.

OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE JASENICE
PREDSJEDNIK

Ante Baričević

