

OPĆINA MUĆ

**URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA
DIJELA NASELJA GIZDAVAC**

SAŽETAK ZA JAVNOST

PRAVNA OSNOVA ZA IZRADU I DONOŠENJE UPU-a DIJELA NASELJA GIZDAVAC

Izrada i donošenje Urbanističkog plana uređenja dijela naselja Gizdavac temelji se na Zakonu o prostornom uređenju i gradnji (N.N.br. 76/07) i Prostornom planu uređenja Općine Muć – Izmjene i dopune iz svibnja 2008.

Izrada UPU-a dijela naselja Gizdavac započela je Odlukom o izradi koju je donijelo Općinsko vijeće Muća.

U postupku propisanom Zakonom o prostornom uređenju i gradnji (N.N.br. 76/07), između ostalog, održana je prethodna rasprava i izrađen Nacrt prijedloga UPU-a. Poglavarstvo je utvrdilo prijedlog plana i uputilo ga u proceduru javne rasprave.

POLAZIŠTA

Površina obuhvata UPU-a je cca 16,7 ha.

Prostor je u naravi neobrađeni kamenjar obrastao visokim i niskim raslinjem.

Kraški prostor na kojem se nalazi obuhvat UPU-a predstavlja osjetljivo područje s aspekta zaštite voda, te su obzirom na II. zonu sanitarne zaštite izvorišta Jadro proizašla neka ograničenja korištenja prostora u smislu izbora sadržaja i načina gradnje građevina i infrastrukture.

U Odredbama za provođenje UPU-a dani su uvjeti za izgradnju građevina stambene, gospodarske, društvene i sportsko rekreacijske namjene. Uvjetima je propisana minimalna površina građevne čestice, maksimalna veličina građevina (visina, broj katova i površina), oblikovanje zgrada, broj parking mjesta i uvjeti za priključenje na komunalnu infrastrukturu. Za građevine stambene namjene uvjeti izgradnje se razlikuju za zonu S i M1.

Prostor u obuhvatu UPU-a nije komunalno opremljen. Uz istočnu granicu plana prolazi državna cesta D-511 u čijem su koridoru položeni ili će se tek položiti infrastrukturni koridori vodoopskrbe i odvodnje, elektroopskrbe, telekomunikacija.

OBVEZE IZ PLANOVA ŠIREG PODRUČJA

Za općinu Muć na snazi je "Prostorni plan uređenja općine Muć – izmjene i dopune" iz svibnja 2008. godine. Prostorni plan definira građevinska područja naselja kao površine mješovite (prevladavajuće) namjene u kojima prevladava stambena izgradnja (primarna namjena), te svi sadržaji naselja koji prate stanovanje (sekundarna namjena): javni i društveni, gospodarski (proizvodni, poslovni, ugostiteljsko turistički), športsko-rekreacijski, kao i prometne, zelene površine te komunalni objekti i uređaji. PPU općine Muć propisuje uvjete izgradnje građevina stambene i gospodarske namjene, te uvjete za izgradnju infrastrukture i njihove koridore, u skladu s kojima su napisane odredbe za provođenje ovog UPU-a.

PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

Program gradnje čine građevine mješovite pretežito stambene namjene – M1, građevine stambene namjene – S, poslovna namjena uslužna i trgovačka – K1, K2, sportsko rekreacijska namjena - R2. Preostale površine urediti će se kao javne prometne površine, pješačke površine, dječje igralište, parkirališta, zaštitno zelenilo, površine za komunalno servisne i infrastrukturne objekte.

U zonama stambene namjene (S) planira se izgradnja stambenih jednoobiteljskih i višeobiteljskih građevina. Stambene građevine planiraju se isključivo kao samostojeće.

Minimalna površina građevne čestice stambene namjene je 1000 m².

Maksimalni koeficijent izgrađenosti (kig) građevne čestice je 0.20 (20%). Maksimalna katnost građevine je Po(S)+Pr+1k+Pk. Maksimalna visina je 8.70 m.

Na jednoj građevnoj čestici u zoni mješovite namjene (M1) mogu se graditi stambene, stambenoposlovne, poslovne i gospodarske, javne i društvene građevine te pored njih i pomoćne građevine koje čine stambenu i/ili gospodarsku cjelinu. U zoni M1 mogu se graditi niske i srednje stambene ili stambenoposlovne građevine. Minimalne površine građevnih čestica za niske građevine iznose:

- 600 m² za samostojeće građevine,
- 400 m² za dvojne građevine,
- 300 m² za građevine u nizu.

Površina građevne čestice za srednje građevine ne može biti manja od 1000 m².

Maksimalni koeficijent izgrađenosti građevne čestice za niske građevine je:

- 0.20 (20%) za otvoreni tip izgradnje,
- 0.25 (25%) za poluotvoreni tip izgradnje,
- 0.30 (30%) za građevine u nizu.

Maksimalni koeficijent izgrađenosti građevne čestice za izgradnju srednjih građevina je 0.30 (30%).

Niske građevine su maksimalne katnosti Po(S)+Pr+1+Pk, i visine 8.70 m, a srednje građevine Po(S)+Pr+2k, i visine 10.50 m

U obuhvatu plana izdvojena je zona poslovne namjene – K1, K2. U ovoj zoni planira se izgradnja trgovina dnevne opskrbe i uslužnih sadržaja koji prate stanovanje (npr. ambulante i ljekarne). Zonu treba riješiti kao jedinstven obuhvat, čija je maksimalna izgrađenost Kig=0.3 (30%). Maksimalna katnost građevina je Po(S)+Pr+1k.

U obuhvatu plana nema zona izdvojenih za isključivo javnu i društvenu namjenu.

Društvene i javne djelatnosti mogu se smjestiti u prostornim cjelinama označenim slovima B i C. U zonama mješovite namjene, pretežito stambene M1, omogućava se smještaj sadržaja javne i društvene namjene. Osim na izdvojenim česticama, sadržaji javnih i društvenih djelatnosti mogu se graditi ili uređivati u dijelu građevina druge namjene (stambene, poslovne i slične građevine).

U sportsko rekreacijskoj zoni (R2) planira se uređenje otvorenih sportskih terena za manje sportove (npr. košarka, mali nogomet, tenis), igrališta za mini golf, bočališta i sl. i pratećih građevina. Visina pratećih građevina (garderobe, sanitarni čvorovi, spremišta, ugostiteljske građevine i sl.), uz otvorene športske sadržaje iznosi najviše 4,0 m. Prateći sadržaji mogu zauzimati do 5% površine zone.

PROMETNA, TELEKOMUNIKACIJSKA I KOMUNALNA MREŽA

Sabirne ulice predstavljaju temeljne kolne prometnice Plana čija je uloga povezivanje lokalne mreže na prometnu mrežu šireg područja. Stambene ulice predstavljaju mrežu osnovnih prometnica područja putem kojih je moguć neposredan pristup do planiranih građevnih čestica. Ove ulice su direktno povezane na kolnike sabirnih ulica. Ukupni profil svih prometnica u obuhvata Plana je 9.50 m.

Poprečni profil formiran je na slijedeći način:

- kolnik, s dvije vozne trake ukupne minimalne širine 5.50 metara, za dvosmjerni promet vozila
- obostrani pješački nogostupi širine 2.00 m

Za stambene ulice dopušta se smanjenje nogostupa na min. 1.60 m. Uz sabirne ulice planira se sadnja drvoreda unutar širine nogostupa.

Planirana telekomunikacijska mreža spaja se na telefonsku centralu koja se nalazi u obuhvatu DPU „Prisike 1“, istočno od obuhvata Plana. Sve mjesne i međumjesne telekomunikacijske veze (mrežni kabeli, svjetlovodni i koaksijalni kabeli) mogu se polagati u koridorima prometnica. Kabeli se polažu u kanale po sredini nogostupa, na suprotnoj strani kolnika u odnosu na elektroenergetske kabele.

Usvojena je vodovodna mreža prestenastog tipa, koja omogućava bolju sigurnost snabdijevanja potrošača, sa ugrađenim požarnim hidrantima raspoređenih prema vrijedećem pravilniku.

Predviđen je razdjelni sustav kanalizacije sa potpuno odvojenim kanalima oborinskih od fekalnih voda.

Idejnim rješenjem kanalizacijske mreže razmatranog područja, otpadne vode spojiti će na planirani uređaj za pročišćavanje, lociran jugoistočno od granice obuhvata plana. Sve sakupljene vode gravitiraju jugoistočnom dijelu kompleksa, te se gravitacijski dovode do uređaja za biološko pročišćavanje. Nakon pročišćavanja i postupka higijenzacije, uz zadovoljenje propisanih parametara ispuštanja za II. zonu sanitarne zaštite, vode će se upuštati u teren putem upojnih bunara.

Za potrebe planirane izgradnje u obuhvatu UPU-a planirana je jedna nova trafostanica 10(20)/0.4 kV. Niskonaponska kabela mreža polagati će se u nogostupu prometnica.

MJERE PROVEDBE PLANA

Nakon stupanja na snagu Urbanističkog plana uređenja dijela naselja Gizdovac, temeljem ovog plana bit će moguće ishoditi Lokacijske dozvole ili Rješenja o uvjetima građenja za sve građevine u obuhvatau UPU-a. Građevine se mogu graditi nakon dobivanja lokacijske dozvole za pristupne prometnice i započetih radova na njihovom uređenju.