

**URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA
NASELJA "KOLANJSKI GAJAC"
(UPU br.2)**

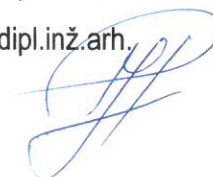
ANALIZA PLANA I PRIJEDLOG IZMJENE

listopad, 2016.

Izvršitelj : **BLOCK-PROJEKT d.o.o., Zadar**

Direktor : **Željko Predovan dipl.inž.arh.**

Odgovorni planer : **Željko Predovan dipl.inž.arh.**



Lokacija : Općina Kolan , naselje Kolanjski Gajac

Za ovo naselje koje se nalazi na zapadnoj granici općine Kolan izrađen je Urbanistički plan uređenja koji je usvojen 2010 godine. Ovim UPU-om propisani su uvjeti izgradnje koji su morali biti usklađeni s Prostornim planom općine Kolan. Sam prostor naselja je podijeljen na izgrađeni i neizgrađeni dio naselja. S obzirom na ovu činjenicu propisani su i različiti uvjeti gradnje i uređenja građevnih čestica. Uvjeti su obrađeni u članku 9. za neizgrađeni dio građevinskog područja naselja s pripadajućom tablicom i članku 11. za izgrađeni dio građevinskog područja naselja.

Članak 9.

Unutar neizgrađenog dijela građevinskog područja naselja, površina građevne čestice, njezina širina na građevinskom pravcu, maksimalna izgrađenost i iskorištenost, te dozvoljena visina izgradnje radi realizacije stambenih i poslovnih građevina određuju se u narednoj tablici:

UVJETI GRADNJE	STAMBENA GRAĐEVINA TIP A		POSLOVNA GRAĐEVINA I STAMBENA GRAĐEVINA TIP B
	Samostojeća	Dvojna	
1. Minimalna površina građevne čestice (m ²): A. etaže (E) = Po+P(S)+Pk visina (V) = 5,50 m B. etaže (E) = Po+P(S)+1 visina (V) = 7,50 m	400	350	—
	450	400	600
2. Minimalna širina građevne čestice (m) na građevnom pravcu za građevine visine: A. prizemlje (Po+P(S)+Pk = 5,50 m) B. prizemlje i kat (Po+P(S)+1 = 7,50 m)	14,0	12,0	—
	16,0	14,0	16,0
3. Maksimalna izgrađenost građevne čestice prema namjeni građevine (K _{ig})	0,30	0,30	0,30
4. Maksimalna iskorištenosti građevne čestice prema namjeni građevine (K _{isn}) – nadzemne etaže:	0,90	0,90	0,90
5. Maksimalna iskorištenosti građevne čestice prema namjeni građevine (K _{is}) – ukupni koeficijent:	1,50	1,50	1,50
6. Minimalna tlocrtna bruto veličina građevine (m ²):	60	50	120
7. Najviša bruto površina izgrađenosti nadzemnih etaža (m ²):	400	300	600

Minimalna udaljenost za sve vrste građevine od rubova građevne čestice (bočna i stražnja međa) iznosi ½ visine građevine od najniže kote uređenog terena oko građevine do visine vijenca, ali ne manja od 3,0 m.

Udaljenost građevine od pristupnog puta ili od dijela građevne čestice koja služi kao pristupni put je najmanje 1,0 m, a zajedno s pristupnim putem ne manje od $h/2$ od susjedne građevne čestice. Izuzetak čine građevine unutar gusto izgrađenog dijela građevinskog područja naselja (S1) kada udaljenost od pristupnog puta ili dijela građevne čestice koja služi za ostvarivanje pristupa, može biti i manja od 1 m. Dio građevne čestice koji služi radi ostvarivanja pristupa na prometnu površinu ne ubraja se u minimalnu površinu građevne čestice.

članak 11.

Prilikom izgradnje unutar izgrađenog dijela građevinskog područja, ne primjenjuju se uvjeti iz tablice u članku 9, već se primjenjuju uvjeti kako slijede:

UVJETI GRADNJE	STAMBENA GRAĐEVINA TIP A			POSLOVNA GRAĐEVINA I STAMBENA GRAĐEVINA TIP B
	Samostojeća	Dvojna ¹	Niz ¹	
1. Minimalna površina građevne čestice (m²):				
A. etaže (E) = $Po+P(S)+Pk$ visina (V) = 5,50 m	350 (1000 u zoni (S2))	300	200	350 ^{1,2}
B. etaže (E) = $Po+P(S)+1$ visina (V) = 7,50 m	400 (1200 u zoni (S2))	325	250	500 ¹
2. Minimalna širina građevne čestice (m) na građevnom pravcu za građevine visine:				
A. prizemlje ($Po+P(S)+Pk = 5,50$ m)	10,0 (14m u zoni (S2))	8,0	6,0	10,0 ²
B. prizemlje i kat ($Po+P(S)+1 = 7,50$ m)	12,0 (16m u zoni (S2))	10,0	8,0	15,0
¹ nije dozvoljeno u zoni (S2) ² minimalni uvjet odnosi se isključivo na poslovnu građevinu u izgrađenom dijelu GP naselja.				

Unutar stambenih građevina dozvoljena je i poslovna aktivnost odnosno smještaj gospodarskih djelatnosti. Uvjeti su propisani u poglavlju 4.1. i člancima 35, 36, 37 i 38.

Članak 35

Unutar stambene građevine dozvoljava se uređenje poslovnih prostora za uslužne, trgovačke i turističko-ugostiteljske djelatnosti, a koji ne zahtijevaju posebne zone i ne utječu negativno na kvalitetu življenja u naselju.

Stambene građevine s poslovnim sadržajem mogu se graditi u **zoni stambene namjene – neizgrađeni dio (S)**. U stambenim građevinama u **zoni stambene namjene (S2) – niža gustoća izgradnje** mogu se planirati

samo sadržaji za smještaj gostiju bez ugostiteljskih ili drugih poslovnih sadržaja.

Članak 36

Pod uslužnim i trgovačkim djelatnostima ukoliko sačinjavaju manje od 50% ukupne (bruto) građevne površine stambene građevine, smatraju se djelatnosti koje ne smanjuju kvalitetu stanovanja kao što su :

- a) frizerski, pedikerski i kozmetički saloni, te uredi, agencije i sl.
- b) krojačke radionice, izrada suvenira (do 2 zaposlenika)
- c) trgovački sadržaji,

a u skladu s člankom 2 ovih Odredbi.

Poslovni prostor u okviru stambene građevine (tip A ili tipa B) može se smjestiti u prizemlju građevine, pri čemu se na drugim etažama mogu smjestiti samo "tihi" poslovni prostori tipa uredi, projektni biro do 2 zaposlenika i druge slične djelatnosti.

Članak 37

Pod turističko-ugostiteljskim djelatnostima smatraju se sadržaji za smještaj i boravak gostiju, a prema posebnim propisima.

Kapaciteti turističko-ugostiteljske djelatnosti za smještaj i boravak gostiju uvjetovan je tako da je potrebno osigurati najmanje 50 m² građevne čestice po krevetu. Najmanja građevinska (bruto) površina jedinice tipa apartmanskog smještaja iznosi 35 m²

Članak 38

Uz navedene uvjete, poslovni sadržaji u sklopu stambene građevine moraju zadovoljiti i uvjete koji slijede:

- a) djelatnost koja se obavlja ne smije ugrožavati okoliš iznad zakonom utvrđenih vrijednosti za dopuštenu razinu buke i kvalitetu zraka,
- b) veličina poslovnih i gospodarskih sadržaja ograničava se do 49% ukupne (bruto) građevne površine građevine, ali ne više od 250 m²,
- c) najmanje 25% površine građevne čestice potrebno je urediti kao zaštitno zelenilo. Rubovi građevnih čestica prema susjednim česticama moraju se izvesti kao vegetacijski tampon,
- d) građevine moraju biti svojim gabaritima i arhitektonskim oblikovanjem usklađene s okolnom izgradnjom i mjesnom tradicijom.

Dodatno unutar stambenih građevina moguće je smjestiti i društvene djelatnosti koje su detaljno opisane u poglavlju 4.2. i člancima 39,40 i 41

Članak 39

Unutar stambene građevine dozvoljava se smještaj određenih društvenih djelatnosti, a koje ne zahtijevaju posebne zone i ne utječu negativno na kvalitetu življenja u naselju.

Stambene građevine s društvenim sadržajem mogu se graditi u **zoni stambene namjene (S)** i u **zoni stambene namjene – gusto izgrađeni dio (S1)**.

Članak 40

Pod društvenim djelatnostima, ukoliko sačinjavaju manje od 50% ukupne (bruto) građevne površine stambene građevine, smatraju se tihe djelatnosti koje ne smanjuju kvalitetu stanovanja kao što su:

- a) dječji vrtić do 10. djece,
- b) specijalističke zdravstvene i slične ordinacije,
- c) smještaj i njega za stare i nemoćne osobe i drugi slični sadržaji socijalne skrbi do 10. štićenika.

Društveni sadržaji u okviru stambene građevine (tip A ili tipa B) mogu se smjestiti u prizemlju građevine, pri čemu se na drugim etažama mogu smjestiti i usluge socijalne skrbi iz točke (c) iz prethodnog stavka.

Članak 41

Uz uvjete koji vrijede za izgradnju stambene građevine, moraju se poštivati i dodatni uvjeti za smještaj sadržaja društvenih djelatnosti unutar stambene građevine:

- a) minimalna površina građevinske čestice iznosi 500 m² a najviša površina građevne čestice iznosi 1.200 m²
- b) na građevnoj čestici mora biti osiguran prostor za smještaj vozila u mirovanju prema uvjetima utvrđenim ovim Planom. Nije moguće smjestiti vozila na odvojenoj parkirališnoj površini.

Stambena građevina u kojoj je smještena društvena djelatnost mora imati siguran i neposredan kolni pristup do građevine i prostor za ukrcaj i iskrcaj putnika. Smještaj vozila u mirovanju, organizacija prometnih površina i prometovanja ne smije negativno utjecati na sigurnost prometovanje javnim prometnicama.

PRIJEDLOG

Analizom mogućnosti i uvjeta iz Plana predlažem za zonu **74** koja se nalazi u izgrađenom dijelu naselja slijedeće rješenje.

Za prometno povezivanje od postojećeg rotora s zapadne strane treba provući prometnicu širine 6,0 metara s obostranim nogostupima širine 1,2 m.

Sjeverni niz oznake **74 b** daje parcele dubine 22 metra. Podjela ovisi o želji investitora, moguće je graditi samostojeće, dvojne i zgrade u nizu s pripadajućom širinom parcele za izgrađeni dio građevinskog područja naselja po uvjetima iz članka 11. širina od minimalno 6,0 do 8,0 m za niz, minimalno 8,0 do 10,0 m za dvojne zgrade i minimalno 10,0 m do 12,0 m za samostojeće zgrade. Visina ovih zgrada bila bi ograničena na Po+P+Pk i 5,5 metara

Južni niz se rješava na način da dobijemo dva reda parcela : **74 a i 74 c**.

Niz 74 a daje građevinske čestice dubine 20 metara uz identične uvjete širine čestice iz članka 11. ali uz visinu od maksimalno Po+P+1+Pk i 7,5 metara. Na ovaj način čestice bi bile veće od minimalnih propisano člankom 11. za izgrađeni dio građevinskog područja (300 m² za dvojnu zgradu i 400 m² za samostojeće zgrade).

Niz 74 c, formiran u drugom redu s posebnim pristupnim putem. Parcele su dubine 20 metara, ove parcele su podobne za izgradnju dvojnih zgrada i samostojećih zgrada.

Ovim rješenjem moguće je formirati ukupno 9 parcela u dva niza (74 a i 74 c).

Za zonu bliže moru oznake 94 formirana su dva reda građevinskih parcela i promijenjen je promet i povećan parking u zoni komunalnog veza koji se također predlaže s povećanim kapacitetom. Katnost zgrada se ograničava na Po+P+Pk i visinu od 5,5 metara. Za ovo područje vrijede uvjeti za neizgrađeni dio građevinskog područja naselja (članak 9.). Moguća je izgradnja dvojnih i samostojećih građevina s minimalnim parcelama od 350 m² odnosno 400 m². Dubina parcela je 25 m odnosno 30 metara (red bliže moru).

Prilog: grafika - varijanta prijedloga moguće parcelacije

Željko Predovan d.i.a.

U Zadru, 04. listopada 2016.



