

IZMJENE I DOPUNE 2016.

**PROSTORNI PLAN UREĐENJA OPĆINE
POVLJANA**

ODREDBE ZA PROVOĐENJE PLANA

"Službeni glasnik Zadarske županije" br.17/16
rujan 2016.

Nositelj izrade :	Općina Poveljana
Izrađivač:	BLOCK-PROJEKT d.o.o., Zadar
Direktor :	Željko Predovan dipl.ing.arh.
Odgovorni voditelj:	Željko Predovan dipl.ing.arh.
Stručni tim :	Stephen Tony Brčić dipl.ing.pr.pl. Jure Grbić, dipl.ing.građ. Zlatko Adorić, ing.građ.

Odredbe započinju s člankom 4 jer slijede članke iz općih odredbi u Odluci o donošenju Plana.

Članak 4.

Članak 13d. stavak 1. mijenja se i glasi:

- (1) Udaljenost samostojeće građevine od susjedne međe ne može biti manja od 3m.

Članak 5.

Dodaju se novi članci koji slijede:

Članak 13e.

(1) Visina građevine uvjetovana brojem nadzemnih etaža i visinom pročelja, a mjeri se od konačno zaravnano i uređenog terena uz pročelje građevine na njegovom najnižem dijelu i to:

- (a) kod ravnog krova do gornjeg ruba ravnog krova,
- (b) kod kosog i oblog višestrešnog krova na mjestu lomne točke pročelja i kosine krova
- (c) kod kosog i oblog jednostrešnog krov, do sljemena.

(2) Iznimno od prethodnog stavka, u slučajevima kada je jednostrešni krov uvučen min. 3,0 m u odnosu na pročelje zgrade visina se mjeri kao i kod višestrešnog krova.

(3) Kod kaskadne izgradnje, visina građevine mjeri se na svakom mjestu pročelja građevine od konačno zaravnano i uređenog terena vertikalno uz to pročelje, i na svakom mjestu mora biti u skladu s Odredbama ovog Plana.

(4) Visina ograde kod ravnog krova ne uzima se u obračun visine s tim da ista ne može biti veća od 1,0 m mjereno od gornjeg ruba završnog sloja ravnog krova.

(5) U visinu građevine ne računaju se izlazi stubišta na ravni krov ili strojarnice dizala i klima uređaja (do 30% krovne površine i odmaknuto najmanje 3 m od rubova krovne terase), kao ni ulazi u podzemne i suterenske garaže.

Članak 13f.

(1) Građevine u cijelosti, kao i pojedini njihovi elementi moraju sadržavati tipološke osobitosti autohtone primorske arhitekture.

(2) Horizontalni i vertikalni gabariti građevine, oblikovanje fasada i krovništa, moraju biti usklađeni s načinom i tradicijom gradnje i krajobraznim vrijednostima podneblja.

(3) Građevine koje se grade kao dvojne ili u nizu moraju činiti arhitektonsku cjelinu s mogućim posmikom najviše 30% dužine zida.

Članak 13g.

(1) U cilju afirmacije suvremenog arhitektonskog izražaja, moguće je odstupanje od smjernica iz prethodnog članka u pogledu oblikovanja fasada, krovništa, otvora i materijala (staklene fasade, ravni krov i sl.).

(2) Odstupanje iz prethodnog stavka moguća su samo na područjima u kojima konzervatorski uvjeti ne ograničavaju arhitektonske interpretacije zgrada.

(3) Vijenac krova može biti najviše 25 cm istaknut od ruba fasade zgrade, a na zabatu 10 cm.

(4) Krovšte zgrade može biti ravno ili koso (jednostrešno ili višestrešno, zaobljeno ili drugog oblika) kao i kombinacija kosog krova i krovnih terasa. Maksimalni nagib kosog krova je 30°.

(5) Moguća je izvedba svjetlarnika – kupola i kolektora sunčeve energije, osim u područjima s konzervatorskim uvjetima.

Članak 6.

Članak 17. mijenja se i glasi:

(1) Unutar GP naselja dozvoljena je gradnja i/ili rekonstrukcija stambenih zgrada prema uvjetima iz tablice koja slijedi:

	Samostojeća zgrada			Dvojna zgrada	Zgrada u nizu **
Min. površina građevne čestice (m ²)	300	400	500	200	200
Min. širina građevne čestice na mjestu građevnog pravca (m ¹) *	12	12	14	9	6
Maks. koeficijent izgrađenosti (K _{ig})	0,3	0,3	0,3	0,3	0,4
Maks. koeficijent iskoristivosti nadzemno (K _{isn})	0,9	0,9	0,9	0,6	0,6
Maks. ukupni koeficijent iskoristivosti (K _{is})	1,2	1,2	1,5	0,9	0,9
Maks. visina zgrade (m ¹)	7,0	8,0	10,0	7,0	7,0
Maks. broj nadzemnih etaža	2	3	3	2	2
Maks broj stambenih jedinica	4	6	-	2	1
Maks. ukupna (bruto) građevna površina nadzemno svih građevina na građevnoj čestici je 800 m ²					
* Izuzetak čine interpolacije u gusto izgrađenom centralnom dijelu naselja gdje se dozvoljava odstupanje u skladu s zatečenim stanjem					
** Dozvoljeni broj jedinica u nizu je 4, krajnje jedinice moraju biti udaljene od međa susjedne građevne čestice prema uvjetima iz članka 13 d.					

(2) Slobodnostojeće zgrade su građevine koje se niti jednom svojom stranom ne prislanjaju na granice susjednih građevnih čestica.

(3) Dvojna zgrada je građevina koja se jednom stranom prislanjaju na susjednu građevinu s kojom čini građevinsku cjelinu.

(4) Zgrade u nizu su građevine koje se svojim dvjema stranama prislanjaju na susjedne građevine.

(5) Kod izgradnje dvojnih i zgrada u nizu razlika visine između susjednih zgrada dozvoljena je samo kao rezultat nagiba zemljišta, pri čemu se dopušta pomak od ½ etaže (1,50 m).

Članak 7.

Članak 20. mijenja se i glasi:

(1) Veličina i oblik građevne čestice unutar *gusto izgrađenog centralnog dijela naselja* ovisi o zatečenom stanju i naslijeđenoj situaciji a uvjeti za izgradnju, interpolaciju i rekonstrukciju slijede:

- (a) površina građevne čestice i širina pristupnog puta – prema zatečenom stanju
 - (b) širina građevne čestice na građevinskom pravcu – min 4,0 m
 - (c) visina zgrade – najviše 10,0 m, osim kod usklađenja sa susjednim zgradama
 - (d) mogućnost preklapanja regulacijskog i građevinskog pravca
 - (e) najviše dozvoljeni K_{ig} je 0,7
 - (f) najviše dozvoljeni K_{isn} je 2,0
- (2) Veličina i oblik građevne čestice unutar *izgrađenog centralnog dijela naselja* ovisi o zatečenom stanju i naslijeđenoj situaciji a uvjeti za izgradnju, interpolaciju i rekonstrukciju slijede:
- (a) površina građevne čestice ne manje od 50 % Planom propisane minimalne površine za gradnju zgrade
 - (b) visina zgrade – najviše 10,0 m, osim kod usklađenja sa susjednim zgradama
 - (c) najviše dozvoljeni K_{ig} je 0,5
 - (d) najviše dozvoljeni K_{isn} je 1,5
- (3) Zone *gusto izgrađenog centralnog dijela naselja* i *izgrađenog centralnog dijela naselja* prikazane su u kartografskom prikazu Plana.

Članak 8.

Članak 21. briše se

Članak 9.

Članak 24. briše se

Članak 10.

Članak 25. briše se

Članak 11.

Članak 26. mijenja se i glasi:

Za dio građevinskog područja naselja Poveljana (zona **S1**) utvrđuju se dodatni uvjeti gradnje:

- (a) minimalna površina za izgradnju dvojnih zgrada je 400 m² a maksimalni broj stambenih jedinica je 6.
- (b) maksimalna visina građevine je 9,0 m

Članak 12.

Članak 27. stavak 1. mijenja se i glasi:

(1) Unutar građevinskog područja predviđenog za gradnju i razvoj naselja, u skladu s mjesnim uvjetima i prilikama, mogu se graditi stambeno-poslovne i manje poslovne zgrade sa sadržajima neophodnim za svakodnevni život (male pekarnice, prerada, dorada, obrada, servisi za domaćinstvo, opskrba, skladišta i dr.) kao slobodnostojeće zgrade pod sljedećim uvjetima :

- na građevnoj čestici od 300 m² do 600 m² maksimalna visina zgrade je 7,0 m
- na građevnoj čestici 600 m² ili više maksimalna visina zgrade je 10,0 m
- maks. nadzemna građevinska (bruto) površina je 600 m²

- maks. dozvoljeni koeficijent izgrađenosti građevne čestice (k_{ig}) je 0,30
- maks. dozvoljeni nadzemni koeficijent iskoristivosti građevne čestice (k_{isn}) je 0,9
- maks. dozvoljeni ukupni koeficijent iskoristivosti građevne čestice (k_{is}) je 1,5
- maksimalni broj nadzemnih etaža je 3
- djelatnost koja se obavlja, način organizacije proizvodnje, proizvodni postupak te potrebe prometa ne smiju ugrožavati okoliš, sigurnost i kvalitetu života na susjednim česticama i u naselju;
- najmanje 20% površine građevne čestice potrebno je urediti kao zaštitno zelenilo; rubovi prema susjednim česticama moraju se izvesti kao vegetacijski tamponi;

Članak 13.

Članak 28. stavak 2. mijenja se i glasi:

(2) Građevine iz prethodnog stavka moraju biti slobodnostojeće zgrade i dodatno zadovoljiti sljedeće uvjete:

- minimalna površina građevne čestice u neizgrađenom dijelu građevinskog područja iznosi 600 m², dok u izgrađenim dijelovima treba osigurati minimalnu veličinu čestice od 400 m²;
- max. nadzemna građevinska (bruto) površina zgrade je 800 m² u neizgrađenom dijelu građevinskog područja, a u izgrađenom dijelu je 600 m²
- maksimalni broj nadzemnih etaža je 3 uz mogućnost izvedbe podruma;
- visina građevine od najniže kote konačno zaravnatog terena uz građevinu do gornje stropne konstrukcije građevine ne smije iznositi više od 10.0 m
- najmanja udaljenost građevine od međa sa susjednim građevnim česticama mora iznositi najmanje jednu polovicu ukupne zabatne visine građevine, ali ne manje od 3,0 m;
- maksimalni koeficijent izgrađenosti građevne čestice ne smije biti veći od 0,3;
- najmanje 20% površine građevne čestice mora se hortikulturno urediti kao zaštitno zelenilo, a rubovi prema susjednim česticama moraju se urediti kao odgovarajući tamponi zaštitnog zelenila;
- izgradnja građevine predmetne gospodarske namjene uvjetuje i osiguranje potrebnog parkirališnog prostora unutar čestice ili na drugim površinama do maksimalne udaljenosti od 250 m, prema standardu utvrđenom u ovim Odredbama;
- oblikovanje građevine koji se realizira na izgrađenom - neizgrađenom području naselja trebaju biti usklađeni s okolnom izgradnjom, posebno u slučaju interpolacije;

Članak 14.

Članak 30. briše se.

Članak 15.

Članak 39. stavak 1. mijenja se i glasi:

(1) Unutar GP naselja Poveljana - mogu se uređivati površine i graditi građevine i sadržaji ugostiteljsko-turističke djelatnosti i to:

T1 – hotel podrazumijeva izgradnju smještajnih građevina i pratećih sadržaja u skladu s uvjetima „Pravilnika o razvrstavanju, kategorizaciji, posebnim standardima i posebnoj kvaliteti smještajnih objekata iz skupine hoteli“, s tim da:

- maksimalni dopušteni koeficijent izgrađenosti građevne čestice (k_{ig}) iznosi 0,3,
- maksimalni dopušteni koeficijent iskorištenosti građevne čestice (k_{is}) iznosi 0,8
- najveći broj nadzemnih etaža je 3 uz mogućnost građenja podruma
- najviša dopuštena visina građevine iznosi 10 m za hotel i 7,5 m za dependanse hotela i ostale prateće sadržaje,
- najmanje 40% građevne čestice treba urediti kao parkovno i prirodno zelenilo,
- unutar građevne čestice mogu se realizirati i drugi kompatibilni prateći sadržaji javne namjene (poslovni prostor, kultura, usluge, servisi, zabava, sport-rekreacija i dr.),

T3 kamp

Planom određen prostor koji podrazumijeva uređenje terena i izgradnju pratećih i pomoćnih građevina i sadržaja temeljem Pravilnika o razvrstavanju, minimalnim uvjetima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata kampova, a potrebno je :

- urediti sve potrebne prateće sadržaje (recepција, sanitarni čvorovi i sl.) u skladu s propisanom min. udaljenošću

Članak 16.

Članak 39. stavak 4. mijenja se i glasi:

(4) Uvjeti uređenja i gradnje površina ugostiteljsko-turističke namjene - kamp Punta Rastovac (**T3**)

- mora zadovoljavati elemente i mjerila za kategorizaciju kampa I/II kategorije,
- maksimalno sačuvati zatečeno prirodno zelenilo,
- najmanje 40% površine obuhvata zahvata u prostoru kampa treba urediti parkovnim nasadima i prirodnim zelenilom
- smještajne jedinice ne smiju biti povezane s tlom na čvrsti način,
- prateće zgrade mogu se graditi katnosti Po+S+P+1 visine 7,0 m. Središnje zgrade s pratećim ugostiteljskim, uredskim i drugim pomoćnim sadržajima mogu imati visinu do 9,0 m. Prateće građevine sportsko-rekreacijske namjene (tobogan i sl.) mogu biti i viši, a ne viši od 12 m.
- kod ravnih krovova prohodne terase mogu se koristiti kao ugostiteljske terase i površine za smještaj vozila u mirovanju.
- visina zgrade mjeri se od konačno zaravnanog i uređenog terena uz pročelje građevine na njegovom najnižem dijelu i to:
 - o kod ravnog krova do gornjeg ruba ravnog krova,
 - o kod kosog i oblog višestrešnog krova na mjestu lomne točke pročelja i kosine krova
 - o kod kosog i oblog jednostrešnog krov, do sljemena. Iznimno, u slučajevima kada je jednostrešni krov uvučen min. 3,0 m u odnosu na pročelje zgrade visina se mjeri kao i kod višestrešnog krova

- kod kaskadne izgradnje, visina građevine mjeri se na svakom mjestu pročelja građevine od konačno zaravnalog i uređenog terena vertikalno uz to pročelje,
 - visina ograde kod ravnog krova ne uzima se u obračun visine s tim da ista ne može biti veća od 1,0 m mjereno od gornjeg ruba završnog sloja ravnog krova,
 - u visinu građevine ne računaju se izlazi stubišta na ravni krov ili strojarnice dizala i klima uređaja (do 30% krovne površine i odmaknuto najmanje 3 m od rubova krovne terase), kao ni ulazi u podzemne i suterenske garaže.
- odvodnja otpadnih voda iz kampa mora se izvesti kroz zatvoreni kanalizacijski sustav,

Članak 17.

Članak 60. mijenja se kako slijedi:

(a) alineja 1 mijenja se i glasi:

- minimalna površina parcele iznosi 600 m²;

(b) alineja 9 mijenja se i glasi:

- udaljenost od rubova građevne čestice iznosi minimalno 3,0 m, a prema prometnoj površini 5,0 m;

Članak 18.

Članak 62. stavak 1. mijenja se i glasi:

(1) Građevine javne i društvene namjene (javne zgrade), mogu se graditi i/ili rekonstruirati unutar zona javne i društvene namjene (**D**) u skladu sa grafičkim prilogom plana ili kao pojedinačne građevine unutar GP naselja .pod slijedećim uvjetima:

- veličina građevne čestice iznosi min. 600 m²,
- udaljenost građevine od rubova građevne čestice iznosi min. 3,0 m, a od granice prema javnoj prometnoj površini min. 5,0 m,
- građevine se grade kao slobodnostojeće zgrade i trebaju biti sigurne od požara i od elementarnih i drugih opasnosti.
- koeficijent izgrađenosti građevne čestice može iznositi max. 0,3.
- dozvoljena visina je max. 9,0 m, od najniže kote uređenog terena uz građevinu do gornje stropne konstrukcije građevine, pri čemu visina vjerskih građevina može biti i veća.
- najveći broj nadzemnih etaža je 3, uz mogućnost građenja podruma.
- najviši koeficijent iskorištenosti nadzemno za građevnu česticu iznosi 0,9.
- najviši koeficijent iskorištenosti ukupno za građevnu česticu iznosi 1,5.
- građevna čestica treba biti ozelenjena, tako da najmanje 30% njezine površine treba hortikulturno urediti, koristeći autohtoni biljni materijal.
- potrebno je osigurati prostor za skloništa u skladu sa člankom 43. *Pravilnika o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti u prostornom planiranju i uređivanju prostora.*

Članak 19.

Članak 63. stavak 7. mijenja se i glasi:

(7) Na području Općine nalaze se tri vodospreme – Vulina Draga (Panos), Veliko čelo (Povljana) i Smokvina.

Članak 20.

Članak 74. mijenja se kako slijedi:

(a) alineja 3. briše se: Alineje 4, 5 i 6 postaju alineja 3, 4 i 5.

(b) alineja 5 (po novom rasporedu) mijenja se i glasi:

(5) Stambene ili stambeno-poslovne građevine s više od 10 jedinica moguće je graditi samo ukoliko se priključuju na javni sustav odvodnje, ili na uređaj za pročišćavanje otpadnih voda dimenzioniran prema broju korisnika i u prema uvjetima Hrvatskih voda.

Članak 21.

U članku 94. stavak 3. brišu se riječi "i DPU-a".