

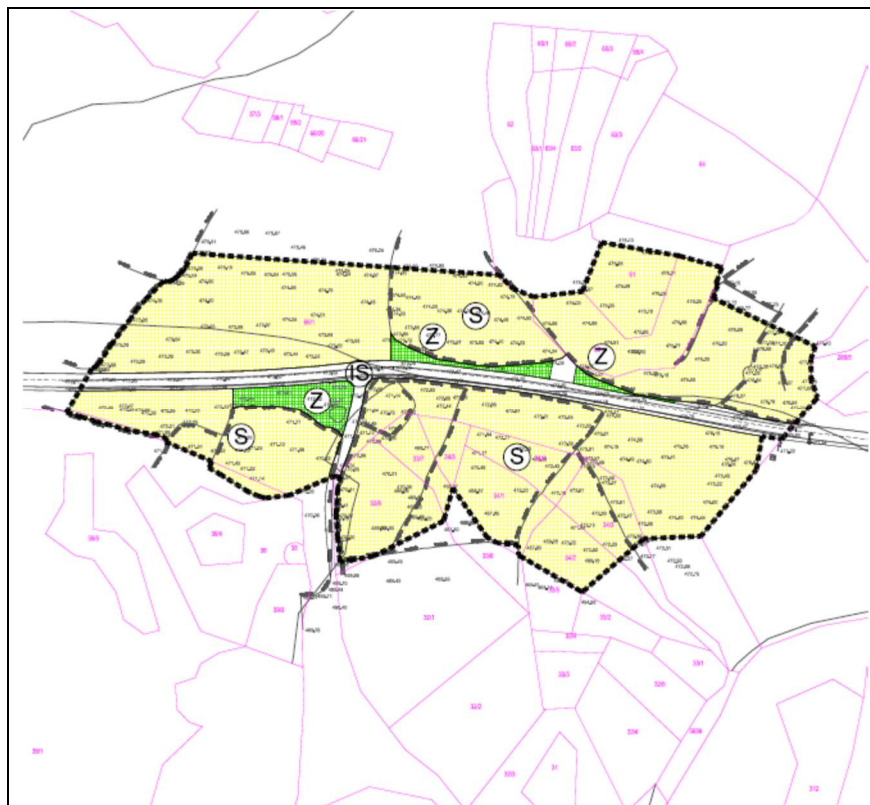
SPLITSKO-DALMATINSKA ŽUPANIJA
OPĆINA LOVREĆ



Naziv plana:

URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA
DIJELA GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA
OPANCI - DUMANČIĆI

- sažetak za javnost



Naručitelj: **OPĆINA LOVREĆ**
Izrađivač: **ARCHING STUDIO d.o.o. Split**
Direktor: **Srđan Šegvić, dipl.inž.arh.**

Split, lipanj 2022. god.

Uvod

Na temelju Odluke o izradi („Službeni glasnik Općine Lovreć“, broj 3/2022), utvrđena je obveza izrade Urbanističkog plana uređenja dijela građevinskog područja naselja Opanci-Dumančići, čija je izrada započela po potpisu ugovora i dostavi potrebne dokumentacije izrađivaču Plana, uključivo i izradu i dostavu topografsko-katastarske podloge za područje obuhvata u digitalnom vektorskom obliku.

Po potpisu ugovora ARCHING STUDIO d.o.o. je 2022. godine pristupio pripremnim radovima na izradi Urbanističkog plana uređenja dijela građevinskog područja naselja Opanci-Dumančići koji su uključivali analizu postavki iz PPU Općine Lovreć za područje obuhvata Plana.

Nakon pribavljanja i usuglašavanja traženih podataka od tijela državne uprave i pravnih osoba s javnim ovlastima, stručni tim ARCHING STUDIO d.o.o. je izradio elaborat Prijedlog Urbanističkog plana uređenja dijela građevinskog područja naselja Opanci-Dumančići za javnu raspravu.

Urbanistički plan uređenja dijela građevinskog područja naselja Opanci-Dumančići za javnu raspravu utvrdio je Načelnik Općine Lovreć.

Za vrijeme trajanja javne rasprave, na javnom uvidu u zgradi Općine izložen je utvrđeni prijedlog Urbanističkog plana uređenja dijela građevinskog područja naselja Opanci-Dumančići, za javnu raspravu koji sadrži tekstualni i grafički dio plana i sažetak za javnost .

Građani i udruge sudjeluju u ponovnoj javnoj raspravi na način da:

- imaju pravo pristupa na ponovni javni uvid o prijedlogu UPU-a,
- postavljaju pitanja tijekom ponovnog javnog izlaganja o predloženim rješenjima,
- mogu upisati prijedloge i primjedbe u knjigu primjedbi koja se nalazi kod portira,
- daju prijedloge i primjedbe u zapisnik tijekom ponovnog javnog izlaganja,
- upućuju pisana očitovanja, prijedloge, mišljenja i primjedbe do dana isteka ponovnog javnog uvida na adresu:

Općina Lovreć, Dr. Franje Tuđmana 7, Lovreć.

Prije upućivanja UPU-a Općinskom vijeću na donošenje, nositelj izrade dostavit će svimsudionicima u javnoj raspravi pisanu obavijest s obrazloženjem o razlozima neprihvatanja odnosno djelomičnog prihvatanja njihovih očitovanja.

1. Uvjeti određivanja i razgraničavanja površina javnih i drugih namjena

Uvjeti za određivanje korištenja površina javnih i drugih namjena su:

- temeljna obilježja prostora i ciljevi razvoja ovog dijela Općine,
- valorizacija okolne postojeće prirodne i izgrađene sredine,
- kvalitetno korištenje prostora i okoliša i unapređenje kvalitete života,
- planirani kapacitet prostora,
- racionalno korištenje infrastrukturnih sustava

Urbanističkim planom uređenja, na kartografskom prikazu broj 1. Korištenje i namjena površina u mjerilu 1:1000, utvrđeno je prostorno rješenje s planom namjene površina i to:

- Stambena namjena (S)
- Javne zelene površine
 - zaštitne zelene površine (Z)
- Površine infrastrukturnih sustava (IS)

2. Uvjeti smještaja građevina gospodarskih djelatnosti

Unutar predmetnog UPU-a ne planira se izgradnja građevina gospodarskih djelatnosti.

3. Uvjeti smještaja građevina društvenih djelatnosti

Unutar predmetnog UPU-a ne planira se izgradnja građevina društvenih djelatnosti.

4. Uvjeti i način gradnje stambenih građevina

Predmetni obuhvat podijeljen je na nekoliko prostornih cijelina sa oznakom S. Iste predstavljaju izgrađeni i neizgrađeni dio naselja, i to na način kako je to prikazano na kartografskom prikazu br. 4 „Način i uvjeti gradnje“.

Unutar ovoga Plana se mogu graditi samo slobodnostojeće stambene ili stambeno-poslovne građevine.

Stambenom građevinom smatra se jednobiteljska i višeobiteljska kuća. U stambenim građevinama moguće je imati i poslovni prostor ukoliko ne ugrožava okolinu bukom, ne zagađuje zrak, vodu i tlo prema odredbama posebnih zakona.

Na jednoj građevinskoj parceli može biti izgrađena samo jedna stambena kuća i uz nju pomoćne građevine (garaža, spremište i sl.) i manja poslovna građevina obrtničke namjene (usluge, servisi, ugostiteljske radnje, zanatske radnje ili sl.)

Građevinske čestice moraju imati neposredan pristup na javnu prometnicu.

Minimalna veličina građevinske čestice za gradnju stambenih građevina je 400,0 m².

Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti za izgradnju stambenih građevina je 0,30.

Najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti za izgradnju stambenih građevina iznosi 1,00, a ukoliko se dio objekata koristi za poslovne djelatnosti najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti može iznositi 1,20.

Kod nove izgradnje, niti jedna pojedinačna građevina ne može imati tlocrtnu razvijenu površinu veću od 250 m².

Najmanja dozvoljena udaljenost stambenih i pomoćnih građevina od granice susjedne građevinske čestice je 3,0 m, a najmanja udaljenost od prometnice je 5,0 m, dok otvoreni bazeni od granice susjedne građevinske čestice i prometnice moraju biti udaljeni najmanje 5,0 m.

Najveća dopuštena visina stambenih građevina iznosi podrum, prizemlje i dva kata (Po+P+2).

Najveća visina građevine do vijenca iznosi 9,0 m, a ukoliko se dio objekata koristi za poslovne djelatnosti najveća visina građevine do vijenca iznosi 10,0 m mjerena od najniže kote uređenog terena uz građevinu. Kao najniža kota uređenog terena uz građevinu se ne obračunava rampa za ulaz u podrum (garažu) objekta.

Podrumski etaža može biti locirana na udaljenosti od najmanje 1,0 m od granice susjedne građevinske parcele pod uvjetom da je potpuno ukopana, odnosno slobodne površine (iznad podruma) se uređuju kao zelene površine.

Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti uključuje sve građevine na parceli osim septičkih jama i cisterni koje su ukopane, a čija udaljenost od granice susjedne čestice ne može biti manja od 2,0 m.

Pomoćne građevine, ukoliko se grade kao slobodnostojeće građevine ne smiju pogoršavati uvjete stanovanja u susjednim stambenim građevinama.

Najveća dopuštena visina pomoćnih građevina je prizemlje (P), a najveća visina građevine do vijenca je 4,0 m.

Garaže bi se u načelu trebale graditi u sklopu stambene građevine ili ukopavanjem u teren ukoliko to dopušta konfiguracija terena. Garaže se mogu graditi i kao slobodnostojeće građevine po uvjetima za pomoćne građevine. Planom se određuje da su samostalne garaže orijentacijskih dimenzija 4.0 x 6.0 m, a dvojne 7,0 x 6,0 m.

Manje gospodarske građevine mogu se namijeniti uslužnim, servisnim, zanatskim, zanatsko-proizvodnim, ugostiteljskim i drugim sličnim djelatnostima, uz uvjet da ne ugrožavaju uvjete stanovanja.

Kolni pristup građevinskoj parceli smještenoj uz javno-prometnu površinu može zauzeti najviše 4,0 m širine fronta parcele. Izuzetno se dozvoljava kod stambeno-poslovnih građevina zauzimanje fronta širine najviše 5,0 m.

Na svakoj građevinskoj čestici moraju se osigurati dovoljne površine za promet u mirovanju usklađen sa veličinom i sadržajem građevina, i to 1 PM (parkirališno mjesto) po stambenoj jedinici u stambenim građevinama, odnosno 1 PM na 30 m² poslovnog prostora zanatske namjene, te 1 PM na 15 m² poslovnog prostora trgovačke ili uslužne namjene, ili 1 PM na 5 m² ugostiteljske djelatnosti u stambeno poslovnim građevinama.

Sve građevine moraju biti izvedene s kosim krovom koji svojom dužom stranom treba pratiti liniju ulice, odnosno krovovi, u pravilu, trebaju biti paralelni s izohipsama. Krov mora biti logično povezan s tlocrtom zgrade. Najviše 1/3 krovne plohe može biti zauzeta sunčanim kolektorima.

Krovovi se izvode s kosim plohama najmanjeg nagiba 20 stupnjeva, odnosno najvećeg nagiba 35 stupnjeva. Izuzetno krovovi na malim rasponima (do 6 m) mogu biti najvećeg nagiba ploha 40 stupnjeva.

Teren oko stambenih građevina, potporni zidovi i terase trebaju se izvesti tako da ne narušavaju izgled naselja, prate nagib terena i da otjecanje vode sa terena ne bude na štetu susjednog zemljišta i građevina.

Da bi se sačuvao izgled padina, na kosim građevinskim česticama u pravilu se ne dopušta izgradnja podzida viših od 2,0 m i na manjoj međusobnoj udaljenosti od 1,0 m. Uređenjem terena ne smije se bitno utjecati na konfiguraciju terena, dozvoljava se do 1,0 m u odnosu na postojeće.

Ograda građevinske čestice za izgradnju stambene građevine izgrađuje se od kamena, betona, zelenila i metala maksimalne visine do 1,0 m.

Građevinsku česticu potrebno je sa minimalno 30% zelenila hortikulturno urediti, oplemeniti sadnjom drveća i ukrasnog zelenila.

5. Uvjeti uređenja javnih zelenih površina

Zaštitne zelene površine (Z) su pretežno neizgrađeni prostor, javne zelene površine uređuju se pretežito kroz očuvanje postojeće vegetacije te uz dopunu novim autohtonim zelenilom. Zaštitne zelene površine uređuju se na način da ne ometaju sigurnost odvijanja prometa u smislu očuvanja preglednosti prometnih površina. U sklopu zaštitnih zelenih površina (Z) mogu se graditi i uređivati rekreacijske površine i igrališta bez objekata, komunalna infrastruktura, pješački putovi, staze, odmorišta.

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

U okviru ovog UPU-a nema zaštićenih kulturnih dobara upisanih u Registar kulturnih dobara RH, ali upošto se radi o široj arheološkoj zoni, postoji mogućnost da se prilikom izvođenja zemljanih radova naiđe na nove, do sada nepoznate arheološke nalaze, pa je stoga potrebno na dijelu zone sjeverno od lokalne ceste L-67137, a gdje su već evidentirane najmanje dvije prapovijesne gomile (tumula), potrebno provesti arheološko istraživanje, dok unutar ostatka obuhvata UPU-a, ako se prilikom izvođenja građevinskih ili drugih radova naiđe na arheološko nalazište ili nalaze, potrebno je prekinuti radove i o nalazu obavjestiti nadležni Konzervatorski odjel u Imotskom, pa će eventualno na pojedinim mjestima u području obuhvata UPU-a biti potrebno angažirati arheološki nadzor.

Međutim, upošto se dio predmetnog područja nalazi u III zoni sanitarne zaštite, što uvjetuje kod izrade urbanističke dokumentacije i kod utvrđivanja uvjeta korištenja prostora obavezno poštivanje svih ograničenja i zabrana za III zonu utvrđenih Pravilnikom o utvrđivanju zona sanitarne zaštite.

Opća načela zaštite ambijentalnih vrijednosti naselja, a koja je potrebno primjenjivati su:

- očuvanje vrijedne povijesne slike, volumena (gabarita) i obrisa okolnih naselja, naslijeđenih vrijednosti krajolika i slikovitih pogleda (vizura),
- osiguranje ravnoteže i sklada između izgrađenog i prirodnog neizgrađenog prostora,

- korištenje udomaćenih biljnih vrsta za sadnju,
- čuvanje prirodne vegetacije te njeno uključivanje u krajobrazno uređenje,
- gradnja novih objekata ne smije promijeniti tradicionalno osobitosti šireg prostora (terase, suhozidi, vegetacija)