IZMJENE I DOPUNE UPU STAMBENE ZONE BIOCI - SV. MARA

Sažetak za javnost za ponovnu javnu raspravu

Pravna osnova

Pravna osnova za donošenje Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja Stambene zone Bioci - Sv. Mara (u daljnjem tekstu: Plan) su:

- Zakon o prostornom uređenju (Narodne novine, 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23; u daljnjem tekstu: Zakon)
- Pravilnik o prostornim planovima (Narodne novine, 152/23; u daljnjem tekstu: Pravilnik)
- Prostorni plan Šibensko-kninske županije (Službeni vjesnik Šibensko-kninske županije broj 11/02, 10/05, 3/06, 5/08, 6/12, 9/12, 4/13, 8/13, 2/14 i 4/17; u daljnjem tekstu: PPŠKŽ)
- Prostorni plan uređenja Grada Šibenika ("Službeni vjesnik Šibensko-kninske županije", broj 3/03, 9/03 i 11/07, "Službeni glasnik Grada Šibenika", broj 5/12, 9/13, 8/15, 9/17 i 2/18 - pročišćeni tekst).
- Generalni urbanistički plan Grada Šibenika („Službeni vjesnik općina Drniš, Knin i Šibenik", broj 14/88, "Službeni vjesnik Šibensko- kninske županije", broj 08/99, 01/01, 05/02, i 05/06, "Službeni glasnik Grada Šibenika", broj 06/08, 04/14, 02/16, 08/16, 01/17 - ispravak)
- Urbanistički plan uređenja Stambene zone Bioci - Sv. Mara (Službeni glasnik Grada Šibenika, 6/18; u daljnjem tekstu: važeći UPU Stambene zone Bioci - Sv. Mara)
- Odluka o izradi Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja Stambene zone Bioci - Sv. Mara (Službeni glasnik Grada Šibenika, 5/25; u daljnjem tekstu: Odluka o izradi).

Nositelj izrade Plana je Upravni odjel za prostorno planiranje i zaštitu okoliša, a odgovorna osoba za praćenje izrade Plana je pročelnica Upravnog odjela za prostorno planiranje i zaštitu okoliša.

Postupak izrade i donošenja Plana vodi se u elektroničkom sustavu ePlanovi, sukladno članku 86. Zakona.

Razlozi donošenja sukladno Odluci o izradi

Razlozi za izradu Plana su:

A. Usklađenost sa zakonskim i podzakonskim okvirom:
- zakonska obveza izrade Plana i usklađenje sa Zakonom
- usklađenje s planom više razine
- usklađenje s planom šireg područja iste razine

B. Određivanje novih prostorno planskih rješenja:
- Ispitivanje novih prostorno planskih rješenja vezano uz usuglašavanje javnog interesa i različitih interesa i potreba korisnika prostora, sukladno zaprimljenim inicijativama, analizama, zahtjevima javnopravnih tijela i drugo,
- Prenamjena zona postojećih oznaka M1-3 i M1-2 u zonu M3, na način da za prostor postojećih oznaka M1-3 i M1-2 vrijede sljedeći uvjeti: etažnost (E) = 5 nadzemnih etaža, visina (V) = 18 m, ukupne visine (Vuk) = 20 m, koeficijent iskoristivosti nadzemno (Kis nadzemno) = 1.5,
- Spajanje neizgrađenih površina M1-2 i M1-3 u jedinstvenu prostornu cjelinu oznake M3 čime bi se mogla postići racionalnija organizacija prostora te njegovo ekonomičnije korištenje, poglavito u podzemnom dijelu gdje će se planirati glavnina prometa u mirovanju zajedničkom podzemnom garažom s ciljem da se ostvari minimalno 2PM na 100 m² GBP, uvećano za 10% PM u javnom korištenju.

- Određivanje nove lokacije za planiranu trafostanicu, sukladno prostornom rješenju,
- Prenamjena dijela javne pješačke površine - trg postojeće oznake (T-Z1) u zonu mješovite namjene M3, s obzirom da je unutar obuhvata Plana već realizirana površina koja funkcionira kao javni trg.
- Prenamjena površine predviđene za građevinu društvene djelatnosti postojeće oznake (D) u površinu mješovite namjene M3.
- Smanjenje duljine zaštitne zelene površine postojeće oznake (Zz), te prenamjena tog umanjenog dijela u zonu M3 uz suglasnost nadležnog konzervatorskog odjela.

Obuhvat Plana odnosi se na cijeli obuhvat Urbanističkog plana uređenja stambene zone Bioci - Sv. Mara.

Usklađenje Plana sa Zakonom i zakonskim propisima - transformacija UPU stambene zone Bioci - Sv. Mara

Sukladno odredbama članka 86. Zakona te članka 48. Pravilnika, Plan je izrađen u elektroničkim sustavima ePlanovi i ePlanovi Editor. Kako navedeno podrazumijeva transformaciju plana u prostorni plan nove generacije, tako se usklađenje Plana sa Zakonom najvećim dijelom odnosi na usklađenje s Pravilnikom kroz sustav ePlanovi Editor.

Transformacija grafičkog dijela iz postojećeg CAD okruženja u webGIS sustav ePlanovi s radnim modulom Editor u načelu uključuje sljedeće korake:

- evidentiranje elemenata važećeg plana
- uspostavljanje veze postojeći element – novi element (kôd iz Pravilnika)
- eliminiranje elemenata koji po Pravilniku nemaju kôd
- kontrola i noveliranje podataka iz dostupnih izvora
- topološko sređivanje/eliminiranje topoloških grešaka (poput dvostrukih linija, suvišnih točaka, preklapanja i praznina među poligonima, i slično).

Poseban slučaj predstavlja transformacija namjene prostora. Ona uključuje planersku ekspertizu s pregledom odredbi za provedbu Plana budući da namjene definirane (novim) Pravilnikom imaju unaprijed definiran sadržaj (vrsta građevina koje se mogu smještati na njih), te je pregledom sadržaja namjene iz važećeg plana potrebno utvrditi koja nova namjena najprihvatljivije odgovara postojećoj.

Pravilnik osim sadržaja svake pojedine primarne namjene, propisuje i sekundarne namjene (pojedine primarne namjene mogu sadržavati jednu ili više sekundarnih namjena) te koje se od namjena smiju planirati unutar ili izvan građevinskog područja.

Također, Pravilnik razlikuje pojedine namjene i ostale elemente u odnosu na njihov značaj (državni, područni/regionalni, lokalni) sukladno onom što je propisano županijskim prostornim planom i Uredbom o određivanju građevina, drugih zahvata u prostoru i površina državnog i područnog (regionalnog) značaja te je Plan usklađen u tom dijelu s Pravilnikom, gorenavedenom Uredbom te prostornim planovima više razine i šireg područja.

S obzirom na sve gorenavedeno, pojedine transformirane namjene djelomično se nazivom odnosno oznakom razlikuju od onih iz važećeg UPU stambene zone Bioci - Sv. Mara. Iz istog razloga brišu se definicije i sadržaji namjena iz odredbi za provedbu, jer su iste u novom sustavu definirane člankom 1.

Odredbi za provedbu, koji sustav ePlanovi Editor sam generira sukladno odabranim namjenama i nije ga moguće mijenjati.

Dio elemenata iz kartografskih prikaza važećeg plana se ne transformira u kartografske prikaze novog plana jer nema odgovarajućih kodova. U prilogu 1. Obrazloženja dana je tablična specifikacija transformacije svih elemenata Plana, a elementi koji nisu transformirani opisani su u tekstualnom dijelu Plana.

Sve površine unutar obuhvata Plana označene su kao područja pravila provedbe. Područja pravila provedbe su područja obuhvata Plana za koje se mogu odrediti jedinstvena pravila provedbe zahvata u prostoru. Polazište za definiranje osnovnih područja pravila provedbe jest namjena prostora budući da ona po sebi određuje koje se građevine i zahvati mogu smještati na kojem području, a daljnja podjela kao i nomenklatura pravila provedbe napravljena je prema tekstualnom sadržaju odredbi za provedbu Plana.

U Prilogu 2a. Obrazloženja, dan je pročišćeni tekst odredbi za provedbu važećeg UPU-a stambene zone Bioci - Sv. Mara s prikazom načina transformacije teksta važećih u nove odredbe te s prikazom teksta koji se dodaje i teksta koji se briše iz Plana, sukladno razlozima izrade Plana te zahtjevima javnopravnih tijela. U Prilogu 2b. dane su odredbe za provedbu Plana (priprema za ePlanovi Editor). Odredbe u oba priloga anotirane su na način da je vidljiva sljedivost između starog i novog teksta odredbi.

Prilikom transformacije izvornih odredbi za provedbu, u cilju jednoznačnog tumačenja Plana, određene rečenice su preformulirane uz zadržavanje izvornog značenja odredbe.

Prilagodba Plana stanju u prostoru

Granice namjene prostora te pravila provedbe prilagođene su aktualnoj digitalnoj katastarskoj podlozi. Trase prometnica i ostale infrastrukture ažurirane su prema dostavljenim podacima javnopravnih tijela.

Usklađenje Plana s planovima više razine i šireg područja

Plan je usklađen s Prostornim planom Šibensko-kninske županije, Prostornim planom uređenja Grada Šibenika te Generalnim urbanističkim planom Grada Šibenika.

Sukladno članku 79. GUP-a Grada Šibenika, zona srednje gradnje (do najviše pet nadzemnih etaža), pretežito u istočnom dijelu obuhvata (u kontaktu prema crkvi Sv. Mare) iznosi približno 63% (15 501 m²), a zona visoke gradnje (do najviše sedam nadzemnih etaža), u zapadnom dijelu obuhvata prema postojećoj visokoj izgradnji na Vidicima, približno 37% (8 980 m²) obuhvata mješovite namjene Plana.

Sukladno članku 79. GUP-a Grada Šibenika potrebno je za korisnike unutar obuhvata Plana osigurati najmanje 3 m^2 javne parkovne površine po stanovniku.

Očekivani broj stanovnika unutar obuhvata Plana iznosi između 600 i 700 stanovnika. Za maksimalno očekivanih 700 stanovnika potrebno je, prema standardu od 3 m² po stanovniku, osigurati najmanje 2100 m² javnih parkovnih površina.

Ukupna površina javnih zelenih i zaštitnih zelenih površina unutar obuhvata Plana iznosi 2101 m².

Sukladno istom članku GUP-a Grada Šibenika potrebno je za korisnike unutar obuhvata Plana osigurati dječja igrališta prema sljedećim standardima: 0,07 m^2/stanovniku (za djecu od 1-3 godine), 0,35 m^2/stanovniku (za djecu od 4-10 godina) te 0,42 m^2/stanovniku (za djecu od 7-15 godina) unutar obuhvata

Plana. Traženo je zadovoljeno, propisivanjem minimalno 590 m^2 površine dječjih igrališta, te definirano u pravilu provedbe oznake Z.

Određivanje novih prostorno planskih rješenja

Prenamijenjene su površine postojećih oznaka M1-2 i M1-3 u površinu M3, pri čemu su za prostor tih oznaka određeni sljedeći uvjeti: etažnost (E) = 5 nadzemnih etaža, visina pročelja (H) = 18 m, ukupna visina (Huk) = 20 m, koeficijent iskoristivosti nadzemno (Kis nadzemno) = 1,5, odnosno dani su isti lokacijski uvjeti za cjelokupnu zonu srednje gradnje. Neizgrađene površine M1-2 i M1-3 spojene su u jedinstvenu prostornu cjelinu oznake M3 kako bi se postigla racionalnija organizacija prostora te njegovo ekonomičnije korištenje. Izmijenjen je minimalni potreban broj parkirališno/garažnih mjesta za stanovanje. Ograničena je veličina nadzemnih dijelova građevine u neizgrađenom dijelu obuhvata.

Uz to, određena je nova lokacija za planiranu trafostanicu, uz sjeverni obuhvat Plana. Nadalje, prenamijenjen je dio javne pješačke površine – trg postojeće oznake (T-Z1) u zonu mješovite namjene M3, s obzirom na to da je unutar obuhvata Plana već realizirana površina koja funkcionira kao javni trg, prikazana na kartografskom prikazu 3.2 Posebna ograničenja i posebni načini korištenja kao područje ograničenja/posebni režim/zaštitni koridor ostalih građevina. Isto tako, prenamijenjena je površina predviđena za građevinu društvene djelatnosti postojeće oznake (D) u površinu mješovite namjene M3.

Zaštitna zelena površina postojeće oznake (Zz) djelomično je prenamijenjena u površinu mješovite namjene M3, no taj prenamijenjeni dio određen je kao posebni režim korištenja na kartografskom prikazu 3.2. Posebna ograničenja i posebni načini korištenja uz obavezu uređenja zaštitnog zelenila. Prema zahtjevu nadležnog konzervatorskog odjela, predmetna površina nije smanjivana, kako je navedeno u Odluci o izradi. Dio predmetne površine morao je ostati zaštitna zelena površina, radi usklađenja s člankom 79. GUP-a Grada Šibenika.

Ponovna javna rasprava

Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine aktom od 13. srpnja 2026. godine (KLASA: 350-02/26-16/15, URBROJ: 531-06-1-2-26-2) odbilo je izdati suglasnost na Konačni prijedlog Izmjena i dopuna Plana. Sukladno primjedbama i zahtjevima Ministarstva, Plan je korigiran, a budući da je korekcijama obuhvaćena i izmjena namjene površina, sukladno članku 104. Zakona potrebno je provesti ponovnu javnu raspravu.