

# URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA STAMBENE ZONE BIOCI – SV.MARA

Nositelj izrade Plana:



Grad Šibenik

Stručni izrađivač:



## SAŽETAK ZA JAVNOST PRIJEDLOG PLANA

Prosinac, 2017.

## ODLUKA O IZRADI PLANA

Izrada Urbanističkog plana uređenja stambene zone Bioci – Sv. Mara (u daljnjem tekstu: Plan) započela je temeljem:

***Odluke o izradi Urbanističkog plana uređenja stambene zone Bioci – Sv. Mara*** (u nastavku teksta: **Odluka o izradi**) koju je donijelo Gradsko vijeće Grada Šibenika na svojoj 23. sjednici održanoj 8. lipnja 2016. godine i koja je objavljena u Službenom Glasniku Grada Šibenika broj 4/16 od 9. lipnja 2016. godine.



## RAZLOZI IZMJENA I DOPUNA PLANA, OBAVEZE IZ GUP-A I OBUHVAT PLANA

### **Razlozi za izradu Urbanističkog plana uređenja stambene zone Bioci – Sv. Mara (članak 4.) Odluke o izradi, su:**

- omogućavanje realizacije zone kolektivnog stanovanja formiranjem veće stambene zone
- obveza temeljem čl. 34. Generalnog urbanističkog plana grada Šibenika („Službeni vjesnik općina Drniš, Knin i Šibenik“ broj 14/88, „Službeni vjesnik Šibensko-kninske županije“, broj 8/99, 1/01, 5/02 i 5/06, „Službeni glasnik Grada Šibenika“, broj 6/08, 4/14 i 2/16)
- podizanje opće razine kvalitete i standarda predmetnog područja.

### **Obaveze iz Generalnog urbanističkog plana grada Šibenika**

Za uključenje dijela građevinskog područja naselja Šibenik određenog PPUG-om i utvrđivanje namjene, načina i uvjeta gradnje, izgradnje prometne i komunalne infrastrukture odnosno priključenja na nju provedene su VII. ciljane ID GUP-a Šibenika (SGGŠ broj 2/16). U skladu s tim izmjenama i dopunama donesena je Odluka o izradi ovoga Plana (SGGŠ 4/16.).

Nakon donošenja Odluke o izradi Plana donesene su cjelovite

ID GUP-a Šibenika („Službeni vjesnik općina Drniš, Knin i Šibenik“, broj 14/88; „Službeni vjesnik Šibensko-kninske županije“, broj 8/99, 1/01, 5/02, 5/06 i „Službeni glasnik Grada Šibenika“ 6/08, 4/14, 2/16, 8/16 i 1/17-ispravak) koje, međutim, nisu u potpunosti uključile netom donesene ciljane ID GUP-a niti Odluku o izradi Plana glede elemenata prometa (dimenzije poprečnih presjeka prometnica su povećane, uvjeti prometa u mirovanju su gotovo udvostručeni, obveze izgradnje sadržaja javne i društvene namjene i slično).

Budući da ovaj Plan mora biti u skladu s važećim planom višeg reda primjenjene su odredbe ciljanih ID GUP-a u kojima nije postojala mogućnost odstupanja odnosno alternativnih rješenja.

### **Obuhvat plana:**

Obuhvat Plana, površine cca 2,96 ha određen Odlukom o izradi, uključuje dio prostora Bioci obuhvaćen VII. (ciljanim) izmjenama i dopunama Generalnog urbanističkog plana grada Šibenika („Službeni glasnik Grada Šibenika“ broj 2/16) te dio kontaktne prometne mreže na sjeverozapadu (križanje Ul. Stjepana Radića i VIII. Dalmatinske udarne brigade).

Sastavni dio Odluke je grafički prikaz granice obuhvata Plana.

# CILJEVI I PROGRAMSKA POLAZIŠTA PREMA ODLUCI O IZRADI I SMJERNICE IZ GUP-a

## Ciljevi i programska polazišta za izradu Urbanističkog plana uređenja stambene zone Bioci – Sv. Mara (članak 7.)

### Odluke o izradi su:

- preobraziti prostor realizacijom zone kolektivnog stanovanja formiranjem veće stambene zone,
- formirati zaštitni zeleni pojas širine najmanje 10,0 m prema području zone zaštite kulturnog dobra (crkva sv. Mare),
- formirati zaštitni zeleni pojas uz državnu cestu širine najmanje 10,0 m od njenog zemljišnog pojasa,
- ostvariti pristup u zonu kolektivne stambene gradnje s postojećih gradskih ulica,
- razviti internu prometnu mrežu unutar zone širine najmanje 7,0 m,
- osigurati potreban parkirališni prostor, ovisno o postignutom broju stanova, na parkiralištima / garažama unutar zone,
- osigurati komunalnu infrastrukturu u segmentu elektroopskrbe, vodoopskrbe, odvodnje oborinskih i otpadnih voda i telekomunikacija, na koju se priključuju planirane građevine,
- osigurati zelene površine, pri čemu treba formirati i površinu dječjeg igrališta.

## Smjernice iz GUP-a

U odnosu na stupanj dovršenosti odnosno oblike korištenja, način i uvjete gradnje obuhvat Plana pripada, sukladno odredbama članka 58. GUP-a u:

„ 2) *Unutar područja obuhvata u odnosu na stupanj dovršenosti razlikuju se:*

- *nedovršena područja su područja grada u transformaciji, urbanistički nedefinirana i samo dijelom izgrađena, s nerazvijenom i neuvjetnom uličnom mrežom, podložna sanaciji ili urbanoj obnovi (regeneraciji), moguć je visoki stupanj promjena, u neizgrađenim je područjima potrebna osnovna regulacija odnosno definiranje osnovne urbane matrice i mreže javnih prostora.“*

„5) *Nedovršena gradska područja se koriste, uređuju i štite u skladu s posebnostima prostora, a razlikuju se:*

- *Urbana preobrazba (3.1.)*
- *Nova regulacija na neizgrađenom prostoru (3.2.)*
- *Nova regulacija na neizgrađenom prostoru, zadnja etapa realizacije (3.3.)*

Kao osnovni element GUP-a za izradu ovoga Plana primijenjene su referentne odredbe članka 79. Odluke o donošenju, a napose programske smjernice iz stavka 3.:



## SMJERNICE IZ GUP-a

- „ b) UPU stambene zone Bioci – Sv. Mara
- uređenje u skladu s obilježjima i konfiguracijom prirodnog krajolika;
  - gradnja samostojećih visokih građevina, najveći broj dozvoljenih etaža je od pet do sedam nadzemnih etaža i to:
  - do 60% površine zone u kontaktu prema crkvi Sv. Mare koristi se za smještaj građevina do najviše pet nadzemnih etaža, a najviša visina građevine od terena do vijenca iznosi 18,0 m,
  - preostalih do 40% površine zone (prema postojećoj trafostanici) koristiti se za smještaj građevina do najviše sedam nadzemnih etaža, najviša visina građevine od terena do vijenca iznosi 25,0 m.
  - građevine mogu u prizemlju imati poslovne sadržaje (uslužni, trgovački i sl.) koji ne ometaju stanovanje niti zagađuju okoliš; udio poslovnih sadržaja iznosi najviše 30% površine građevine;
  - najmanja udaljenost građevine od regulacijskog pravca i ostalih granica građevne čestice iznosi polovicu ukupne visine, a najmanja udaljenosti potpuno ukopane podzemne etaže od međa iznosi 1,0 m;

- prema zaštićenoj građevini (crkva Sv. Mare) treba ostvariti zaštitni zeleni pojas širine najmanje 10,0 m.
- nije dozvoljen pristup ovoj zoni s državne ceste D-8 uz koju se uspostavlja zaštitni pojas širine 10 m od linije izvlaštenja te ceste.“

Budući da GUP mijenja kategorizaciju prometnica i nekadašnja državna cesta D8 postaje prometnica kategorije „ostalih gradskih ulica“ više ne postoji uvjet formiranja zaštitnog pojasa zelenila.

U izradi Plana primjenjuju se i ostale relevantne odredbe GUP-a u odnosu na elemente sadržaja obuhvata i njihova dimenzioniranja.

# PRIJEDLOG PLANA ZA JAVNU RASPRAVU

---

Prijedlog Urbanističkog plana uređenja stambene zone Bioci – Sv. Mara sadrži:

## ***I. Tekstualni dio:***

Odredbe za provođenje

## ***II. Grafički dio:***

Kartografski prikazi u mjerilu 1:1.000

1. Korištenje i namjena površina
- 2.1. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža  
Prometna i ulična mreža, pošta i elektroničke komunikacije
- 2.2. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža  
Energetski sustav
- 2.3. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža  
Vodnogospodarski sustav
3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina
4. Način i uvjeti gradnje

## ***III. Obrazloženje***

## ***IV. Sažetak za javnost***

# PLAN PROSTORNOG UREĐENJA - PROGRAMSKI PODACI

## PLAN PROSTORNOG UREĐENJA PROGRAMSKI PODACI

Površina obuhvata Plana iznosi cca 2,94 ha.

Budući da se Planom određuju sadržaji obuhvata, za namjenu (M1) određen je minimalni broj i veličina građevnih čestica i to tako da svakoj namjenskoj zoni odgovara minimalno jedna građevna čestica, a maksimalni broj građevnih čestica utvrdit će se provedbom Plana s obzirom na propisanu najmanju veličinu građevne čestice. Za ostale namjene/sadržaje (javne i društvene namjene s javnom garažom, zelene površine s ili bez dječjih igrališta, prometne i infrastrukturne površine) svakoj zoni odgovara jedna građevna čestica.

## OSNOVNA NAMJENA PROSTORA

Obuhvat Plana u osnovnoj namjeni čine zone mješovite-pretežito stambene namjene, javne i društvene namjene te javne zelene i prometne površine. u kojoj su zastupljene djelatnosti trgovine, usluga, ugostiteljstva, uredskog poslovanja (agencije, zastupništva i sl.) te benzinska postaja.

Između zone mješovite namjene i istočne granice obuhvata javno se zelenilo formira s funkcijom zaštite kulturnog dobra (crkve Sv. Mare).

Detaljnijom razradom GUP-om utvrđene osnovne namjene prostor je podijeljen na sljedeće namjene:

MJEŠOVITA, PRETEŽITO STAMBENA NAMJENA (M1)

- mješovita, pretežito stambena namjena (M1-1) - zona visoke gradnje
- mješovita, pretežito stambena namjena (M1-2, M1-3) - zona srednje gradnje

JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA (D)

JAVNO ZELENILLO

- parkovno uređena površina s dječjim igralištima (Z1-1)
- parkovno uređena površina (Z1-2)
- parkovno uređena površina zaštitnog zelenila (Zz)

PROMETNE POVRŠINE

- ostale ulice
- trg - parkovni (pješačka i kolno-pješačka površina)

POVRŠINE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

- transformatorske stanice (IS-1)

## ISKAZ NAMJENE POVRŠINA

**U zoni mješovite**, pretežito stamene namjene grade se, održavaju i uređuju višestambene građevine moguće sa sadržajima koji dopunjuju osnovnu namjenu, ali je ne ometaju (trgovina, osobne usluge, poslovni prostori, uredi, javni i društveni sadržaji i sl.), zelene površine (parkovi i dječja igrališta), prometne površine – kolne, kolnopješačke i pješačke površine garaže i parkirališta (moguće i kao javne), infrastrukturne i komunalne građevine i uređaji.

**U zoni javne i društvene** namjene gradi se, održava i uređuje građevina javne i društvene namjene s pratećim vanjskim površinama, infrastrukturne i komunalne građevine i uređaji uključivo, u podzemnoj etaži, javna garaža.

**U zonama javnog zelenila** uređuju se parkovi sa ili bez dječjih igrališta, postavlja javna rasvjeta i neophodna infrastruktura, te urbana oprema (klupe, koševi za otpatke, javne sanitarije i dr.).

### ISKAZ PROSTORNIH POKAZATELJA ZA NAMJENU, NAČIN KORIŠTENJA I UREĐENJA POVRŠINA

TABLICA 1. - ISKAZ NAMJENE POVRŠINA

Planska oznaka	Namjena	Površina m <sup>2</sup>	% obuhvata
M1-1	MJEŠOVITA – PRETEŽITO STAMBENA – zona visoke gradnje	8979	30,49%
M1-2	MJEŠOVITA – PRETEŽITO STAMBENA – zona srednje gradnje	7594	25,79%
M1-3	MJEŠOVITA – PRETEŽITO STAMBENA – zona srednje gradnje	5291	17,97%
D	JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA	1003	3,41%
Z1-1	JAVNA ZELENA POVRŠINA – park s dječjim igralištem	1492	5,07%
Z1-2	JAVNA ZELENA POVRŠINA	162	0,55%
ZZ	JAVNA ZELENA POVRŠINA – PARK KAO ZAŠTITNO ZELENILO	1039	3,53%
	PROMETNE POVRŠINE - ulice	742	2,52%
	- ulice u obuhvatu, izvan zone	2601	8,83%
T-Z1	TRG - parkovni	437	1,48%
IS1	INFRASTRUKTURA - nove transformatorske stanice	107	0,36%
OBUH VAT		29.447	100



### Ulična mreža

Rješenja ulične mreže i prometnih površina unutar obuhvata Plana temelje se na rješenjima GUP-a (grafički i tekstualno) i sljedećim načelima:

- povećanje osnovnih elemenata opremljenosti ulica
- nekategorizirane nove prometnice/sabirne ulice moraju imati koridor širok najmanje 9,0 m,

### Pješački promet

Pješački promet se odvija unutar koridora prometnica u širini nogostupa od min. 1,50 m planiranog jednostran ili obostrano, ovisno o planiranom poprečnom presjeku.

Planira se izgradnja **trga - parkovnog**, u sustavu javnih prometnih površina, kao pješačke i djelomično kao kolno-pješačke površine, u krajnjem istočnom dijelu, za povremeni pristup dostavnih vozila građevina javne i društvene namjene.

### Promet u mirovanju

Promet u mirovanju, odnosno parkiranje za planirane sadržaje u zoni obuhvata Plana, ostvaruje se na pripadajućoj čestici korisnika.

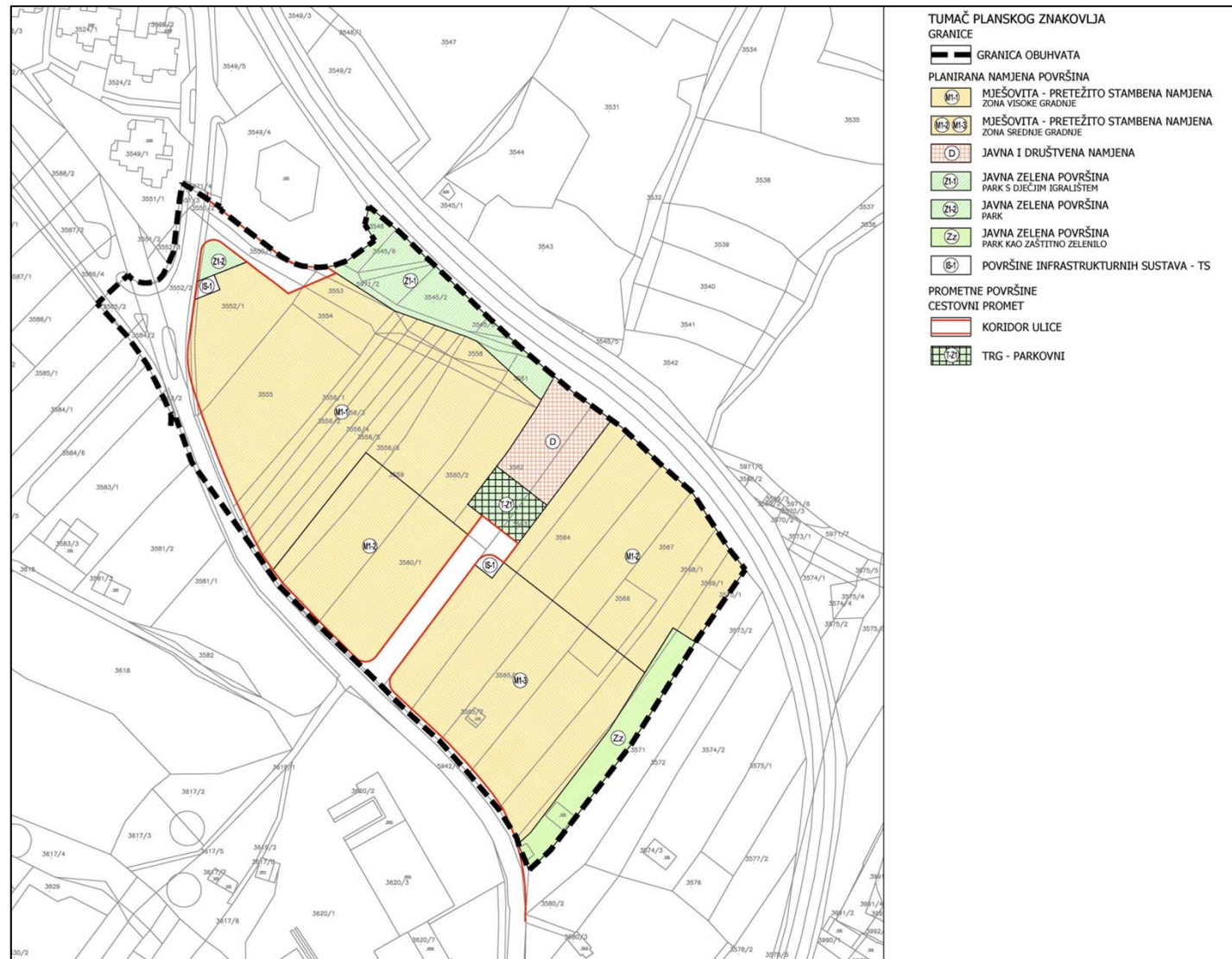
# KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA

Planom se područje u osnovi organizira kao zona mješovite namjene (M1), zona javne i društvene namjene (D), javnih parkovnih površina (Z1, Zz), djelomično i sa funkcijom zaštitnog zelenila, te površina ulica, trga – parkovnog, javne garaže smještene u podzemnoj etaži građevne čestice javne i društvene namjene (D).

Određuje se izgradnja visokih i srednjih stambenih samostojećih građevina moguće koncipiranih i kao složene građevine.

Za izgradnju u zonama (M1) najmanja površina građevne čestice je 1200 m<sup>2</sup>.

Za ostale namjene građevna čestica jednaka je zoni određene namjene.



# NAČIN I UVJETI GRADNJE

Detaljni uvjeti načina korištenja i uređenja površina dani su u odredbama za provedbu Plana odnosno prostorni pokazatelji za pojedine namjene opisani su u Obrazloženju poglavlju 3.1. Program gradnje i uređenja prostora.

