

SAŽETAK ZA JAVNOST

UVOD

Temeljem članka 188. Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine, broj 153/13) i Odluke predstavničkog tijela o izradi plana ("Županijski glasnik" Ličko- senjske županije broj 18/16), izrađen je ovaj prijedlog Urbanističkog plana uređenja naselja Cesarica - Plitka draga.

Ovaj Plan je izrađen u skladu sa sljedećim planovima višeg reda:

- Prostorni plan Ličko- senjske županije (Službeni glasnik Ličko- senjske županije 15/16- pročišćeni tekst)
- Prostornog plana uređenja Općine Karlobag (Službeni glasnik Ličko- senjske županije 3/08 i 12/10)

0. OSNOVNI PODACI O STANJU U PROSTORU

Područje obuhvata Urbanističkog plana uređenja naselja Cesarica - Plitka draga smješteno je u sjeverozapadnom dijelu Općine Karlobag i nalazi se unutar obuhvata *Urbanističkog plana uređenja dijela naselja Cesarica i Staništa sa poduzetničkom zonom* koji je propisan PPUO Karlobag.

Ovim planom definira se samo područje naselja Cesarica u dijelu Plitka draga.

Površina obuhvata plana iznosi 31156 m².

Plan se donosi radi usklađenja sa zakonskim propisima i radi osiguranja stručne podloge za kvalitetnu i svrhovitu izgradnju i razvoj planirane zone.

Planom predviđen obuhvat je neizgrađeno građevinsko područje- mješovita namjena pretežito stambena te postoji potreba za formiranjem građevinskih čestica i izgradnjom komunalne infrastrukture kako bi se ostvarile prostorne mogućnosti za realizaciju planiranih zahvata u prostoru, a to je nastavak gradnje u građevinskom području naselja.

Programska polazišta izrade UPU temelje se se na potrebi planova nižeg reda kako bi se omogućila legalna gradnja i zaštita prostora, izgradnja komunalne infrastrukture- vodovod i kanalizacija, elektro mreže te prometnica.

Na području obuhvata ovog UPU-a ne postoji izgrađen prometni sustav, ne postoji razvedena elektronička komunikacijska infrastruktura (EKI) i povezana oprema, ne postoji razvedena visokonaponska, srednjenaponska ili niskonaponska elektroenergetska mreža kao niti izgrađeni sustavi vodoopskrbe, odvodnje sanitarnih otpadnih voda niti izgrađeni sustav odvodnje oborinskih otpadnih voda.

2. PROSTORNO-RAZVOJNE ZNAČAJKE

2.1. PROSTORNO-RAZVOJNE CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA OPĆINSKOG ZNAČAJA

Planom se stvaraju pretpostavke za funkcionalnim proširenjem razvoja ovog dijela Općine, te njegovog optimalnog povezivanja s postojećim izgrađenim i planiranim društvenim i gospodarskim strukturama. Kroz osnovnu matricu organizacije prostora nastojalo se postići:

- različita tipologija izgradnje
- stvaranje nove vizure naselja sa mora i sa kopna
- vrednovanje prometnih tokova
- organizacija prostornih cjelina kao uvijet stvaranja ugodnog okoliša za boravak
- vrednovanje krajolika korištenjem topografskih karakteristika prostora , klimatskih uvjeta podneblja te zatečenih prirodnih vrijednosti
- lociranjem sadržaja gospodarskih i drugih uslužnih sadržaja u prizemljima građevina sukladno odredbama Plana višeg reda uz pješačko kolne ulice radi ostvarenja urbane uređenosti naselja
- očuvanje prirodnih vrijednosti šticeenog područja
- što manja devastaciji okolišnog prostora i briga o minimalnim izmjenama krajobraznih vrijednosti prostora
- suvremeni arhitektonski izraz budućih građevina i moderni pristup uvođenju novih sadržaja u naselje
- korištenje i vrednovanje autohtonih materijala
- planiranje turističko- ugostiteljske djelatnosti na zasebnoj građevinskoj čestici

Dio naselja *Orlovača-Plitka draga* kao relativno dislocirana u tkivu Općine i općenito na Županijskoj karti Ličko- senjske županije mora sadržavati visoke standarde opremljenosti sadržajima za ugodno stanovanje te svojim sadržajima privući i vanjske korisnike (ugostiteljsko- turistička djelatnost).

Slabija stalna naseljenost u području općine Karlobag mijenja se tijekom ljetne turističke sezone kada se bitno povećava za nekoliko puta, dolaskom u ovaj prostor povremenih ili privremenih stanovnika u njihovim kućama za odmor, ali i drugih turista – gostiju i putnika. Predviđeni broj novih stanovnika/ korisnika je 500.

Osnovni elementi prostorne strukture područja čine građevinske čestice sa podjelom na dvije različite tipologije stambene izgradnje sa orijentiracijom na centralno pozicioniranu novoplaniranu prometnicu. Na zasebnoj čestici planirana je zgrada gospodarske namjene za ugostiteljsko- turističku djelatnost.

Ukupna površina obuhvata Plana iznosi 31156 m² ha, od čega površine za izgradnju građevina iznose 74,05 % a ostatak čine prometne i zelene površine.

2.2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA NASELJA ODNOSNO DIJELA NASELJA

Jedan od najvažnijih ciljeva uređenja dijela naselja je je komunalno opremanje cijelog područja. U tom smislu potrebno je :

- prometno osigurati povezivanja na postojeću prometnu mrežu
- riješiti sustav odvodnje otpadnih voda
- cijelu zonu treba opremiti kvalitetnom vodo i elektro opskrbom, te drugim infrastrukturnim mrežama
- projektiranjem pojedinačnih zgrada i međusobnog odnosa zgrada pridonjeti kvaliteti stanovanja

3. OSNOVNA NAMJENA PROSTORA

Tablica 1. Osnovne namjene površina

namjena	površina (m ²)	udio u površini zone UPU-a
MJEŠOVITA NAMJENA M1- A <i>pretežito stambena</i> - INDIVIDUALNA STAMBENA ZGRADA	10 668,00	34,25
MJEŠOVITA NAMJENA M1-B <i>pretežito stambena</i> - VIŠESTAMBENA ZGRADA	10 998,00	35,30
MJEŠOVITA NAMJENA M2 - gospodarska namjena ugostiteljsko turističke djelatnosti	1 400,00	4,50
ZAŠTITNA ZELENA POVRŠINA Z1	905,00	2,90
ZAŠTITNA ZELENA POVRŠINA Z2	864,00	2,80
KOLNE POVRŠINE	4 044,00	12,95
PJEŠAČKE POVRŠINE	2 127,00	6,80
TRAFOSTANICA	150,00	0,50
UKUPNA POVRŠINA UPU-a	31 156,00	100

Namjena prostora prema zonama:

M1-A- mješovita pretežito stambena namjena u individualnoj stambenoj zgradi uz mogućnost izgradnje poslovne namjene do 30 %

M1-B- mješovita pretežito stambena namjena u višestambenoj zgradi uz mogućnost izgradnje poslovne namjene te društvene i javne namjene do 30 %

M2- gospodarske namjene ugostiteljsko turističke djelatnosti

Z1- zaštitna zelena površina u koridoru prometnice sa javnim pješačkim pristupom

Z2- zaštitna zelena površina između koridora prometnice unutar naselja i planiranog koridora državne ceste D8

Kolne površine- prometna mreža je definirana na način da se omogući pristup sa svake građevne čestice na prometnu mrežu i/ili da se omogući parcelacija radi formiranja novih, logično raspoređenih građevnih čestica

Pješačke površine- pješačke površine unutar i van koridora prometnice

4. ISKAZ PROSTORNIH POKAZATELJA ZA NAMJENU, NAČIN KORIŠTENJA I UREĐENJA POVRŠINA

Građevine se mogu graditi samo u zonama predviđenim za njihovu izgradnju, te u obliku definiranom Odredbama ovog plana.

Način gradnje te uvjeti korištenja i razgraničavanje površina određen je ovim odredbama i kartografskim priložima Plana.

Građevine stambene namjene čitavom su površinom ili većim dijelom svoje površine namijenjene stanovanju.

U sklopu građevine stambene namjene, omogućava se i poslovna namjena do 30 % dijela ukupne građevinske površine.

U sklopu građevine površine veće od 400 m² bruto građevinske površine- višestambena izgradnja, mogu se graditi i prostorije javne i društvene namjene kao i poslovne namjene, do 30% dijela ukupne površine građevine.

U obuhvatu Plana prema namjeni dozvoljena je izgradnja:

- *građevina stambene namjene*

- *građevina stambeno- poslovne namjene*

-*građevine gospodarske namjene ugostiteljsko turističke namjene*

na za to grafički označenim zasebnim građevinskim česticama.

Veličina i oblik građevinske čestice utvrđuje se prema tipu i vrsti građevine.

U obuhvatu Plana u površini mješovite namjene **M1** prema načinu izgradnje dozvoljena je izgradnja stambenih građevina:

-1) zgrada do 400 m² bruto građevinske površine- individualna stambena izgradnja **M1-A**(*tablica 2.*)

-2) zgrada veće od 400 m² bruto građevinske površine- višestambena izgradnja **M1-B** (*tablica 3.*)

Uz glavnu zgradu- *Zgrada do 400 m² bruto građevinske površine- individualne stambene građevine, M1-A* dozvoljena je izgradnja pomoćnih građevina.

U obuhvatu Plana u površini mješovite namjene **M2** prema načinu izgradnje dozvoljena je, uz zgrade koje su dozvoljene u zoni mješovite namjene **M1**, i izgradnja *zgrade gospodarske namjene ugostiteljsko turističke djelatnosti* na zasebnoj građevinskoj čestici br. 29.

Prikaz građevnih čestica namijenjenih za građenje nalazi se na za građenje nalazi se na Karti 4. Način i uvjeti građenja sa oznakama 1-30 u tablicama .

Tablica 2. Zgrada do 400 m² bruto građevinske površine- individualne stambene građevine

zgrada u M1-A	Slobodnost ojeća zgrada	dvojna zgrada	zgrada u nizu
min. površina građ. čestice (m ²)	600	450	300, 360 za završne u nizu
max. površina građ. čestice (m ²)	2000	1500	1000
min. širina građ. čestice na mjestu građ. pravca (m ¹)*	14	12	8
max. širina građ. čestice na mjestu građ. pravca (m ¹)*	---	---	12
max. koef. izgrađenosti (k _{ig})	0.30	0,40	0,40
min. tlocrtna bruto površina GBPn(m ²) *	80	60	50
max. tlocrtna bruto površina GBPn(m ²) *	300	200	200
max. bruto površina GBPn (m ²)	400	400	---
max. broj stambenih jedinica	3	3	---
broj nadzemnih etaža	3	3	---
najveća katnost	Po+P+1+Pk Po +P+2 Sut+P+1 Sut+P+Pk	Po+P+1Pk Po +P+2 Sut+P+1 Sut+P+Pk	Po +P+1+Pk Po +P+2 Sut+P+1 Sut+P+Pk
max. visina zgrade (m ¹) građevine stambene namjene	9	9	9
max. visina zgrade (m ¹) građevine stambeno- poslovne namjene	10	10	10
max. visina stambene etaže (m ¹)	3	3	3
max. visina poslovne etaže (m ¹)	4	4	4
max. visina nadozida potkrovlja (m ¹)	1,20	1,20	1,20
min. broj parkirališnih/ garažnih mjesta na građ. čestici (po stanu)**	1	1	1
min. zelenila na parceli (%)	25	25	25

* ukoliko se kuća gradi kao prizemnica, najveća bruto zauzeta površina pod građevinom može iznositi 400 m².

** ukoliko se gradi stambena granevina s jednom stambenom jedinicom moraju biti osigurana najmanje 2 parkirališna ili garažna mjesta na pripadajućoj granevinskoj čestici

Tablica 3. Zgrada veća od 400 m² bruto građevinske površine- višestambena izgradnja

zgrada u M1-B	slobodnostojeća zgrada	dvojnazgrada
min. površina građ. čestice (m ²)	800	600
max. površina građ. čestice (m ²)	2000	1500
min. širina građ. čestice na mjestu građ. pravca (m ¹)*	20	12
max. širina građ. čestice na mjestu građ. pravca (m ¹)*	---	---
max. koef. izgrađenosti (k _{ig})	0.30	0,40
max. koef. iskoristivosti (k _{isn})	1,0	---
min. tlocrtna bruto površina GBPn(m ²) *	---	60
max. tlocrtna bruto površina GBPn(m ²) *	----	200
max. broj stambenih jedinica	4-6	4-6
broj nadzemnih etaža	---	3
najveća katnost	Po+P+2+Pk Po+P+3 Sut+P+1+P k Sut+P+2	Po+P+2+ Pk Po +P+3 Sut+P+1+ Pk Sut+P+2
max. visina zgrade (m ¹) građevine stambene namjene	11	11
max. visina zgrade (m ¹) građevine stambeno- poslovne namjene	12	12
max. visina stambene etaže (m ¹)	3	3
max. visina poslovne etaže (m ¹)	4	4
max. visina nadozida potkrovlja (m ¹)	1,20	1,20
min. broj parkirališnih/ garažnih mjesta na građ. čestici (po stanu)**	1,5	1,5
min. zelenila na parceli (%)	25	25

Tablica 4. Zgrada gospodarske namjene ugostiteljsko turističke djelatnosti

zgrada u M2	slobodnostojeća zgrada
min. površina građ. čestice (m ²)	800
max. površina građ. čestice (m ²)	2000
min. širina građ. čestice na u svim njenim presjecima (m ¹)*	25
max. koef. izgrađenosti (k _{ig})	0.40
max. koef. iskoristivosti (k _{isn})	1,2
najveća katnost	Po+P+3, P+2+Pk
max. visina zgrade (m ¹) građevine	15
min. broj parkirališnih/ garažnih mjesta na građ. čestici	1na 4 sjedeća mjesta; 1 na 3-4 kreveta
min. zelenila na parceli (%)	40

Građevinski pravac građevine u zoni M1-A i M1- B nalazi se minimalno 5 m od regulacijskog pravca.

Udaljenost od granica susjednih čestica iznosi :

- 3,0 m za **M1-A** Zgrada do 400 m² bruto građevinske površine- individualna stambena građevine

- h/2 odnosno min 4,0 za **M1-B** Zgrada veća od 400 m² bruto građevinske površine- višestambena izgradnja

Građevinski pravac građevine u zoni **M2** nalazi se minimalno 8 m od regulacijskog pravca.

Udaljenost od granica susjednih čestica iznosi :

- h/2 odnosno min 4,0 m

Tablica 5.

Prikaz planirane građevinske čestice i mogućnost zahvata za slobodnostojeću zgradu. :

kazeta	namjena	Površina (m ²)	koefficient izgrađenosti	maksimalna tlocrtna GBP (m ²)	koefficient iskoristivosti	maksimalna GBP(m ²)	Postotak Zelenila (%)	minimalna površina zelenila 25% (m ²)
1.	M1-B	1650*	0,3	495,00	1,0	1650	25	412,50
2.	M1-B	973*	0,3	291,90	1,0	973	25	243,25
3.	M1-B	973*	0,3	291,90	1,0	973	25	243,25
4.	M1-B	973*	0,3	291,90	1,0	973	25	243,25
5.	M1-B	821*	0,3	246,30	1,0	821	25	205,25
6.	M1-B	820*	0,3	246,00	1,0	820	25	205,00
7.	M1-B	820*	0,3	246,00	1,0	820	25	205,00
8.	M1-B	920*	0,3	276,00	1,0	920	25	230,00
9.	M1-B	920*	0,3	276,00	1,0	920	25	230,00
10.	M1-B	920*	0,3	276,00	1,0	920	25	230,00
11.	M1-B	1208*	0,3	362,40	1,0	1208	25	302,00
12.	M1-A	620*	0,3	186,00	---	400	25	155,00
13.	M1-A	628*	0,3	188,40	---	400	25	157,00
14.	M1-A	628*	0,3	188,40	---	400	25	157,00
15.	M1-A	632*	0,3	189,60	---	400	25	158,00
16.	M1-A	629*	0,3	188,70	---	400	25	157,25
17.	M1-A	628*	0,3	188,40	---	400	25	157,00
18.	M1-A	629*	0,3	188,70	---	400	25	157,25
19.	M1-A	627*	0,3	188,10	---	400	25	156,75
20.	M1-A	627*	0,3	188,10	---	400	25	156,75
21.	M1-A	628*	0,3	188,40	---	400	25	157,00
22.	M1-A	628*	0,3	188,40	---	400	25	157,00
23.	M1-A	624*	0,3	187,20	---	400	25	156,00
24.	M1-A	628*	0,3	188,40	---	400	25	157,00
25.	M1-A	628*	0,3	188,40	---	400	25	157,00
26.	M1-A	627*	0,3	188,10	---	400	25	156,75
27.	M1-A	629*	0,3	188,70	---	400	25	157,25
28.	M1-A	629*	0,3	188,70	---	400	25	157,25
29.	M2	1400*	0,4	560,00	1,2	1680	40	560,00
30.	T	150*	---	---	---	---	---	---

* moguća odstupanja

Zbog odstupanja između katastarske podloge i stvarnog stanja na terenu dozvoljene su manje razlike u površini uz ispunjenje kriterija min. površina građ. čestice (m²).

Uz slobodnostojeću zgradu, u zonama M1-A i M1-B dozvoljena je izgradnja dvojne zgrade. U zoni M1-a dozvoljena je izgradnja niza. Parametri za sve tipove izgradnje dani su u tablicama 2. i 3.

5. ZAŠTITA PRIRODNE BAŠTINE

Prostor obuhvata Plana u potpunosti je obuhvaćen Parkom prirode Velebit .

Na području obuhvata predmetnog plana nalaze se :

- Područje očuvanja značajno za ptice (POP) HR1000022 Velebit i
- Područje očuvanja značajno za vrste i stanišne tipove (POVS) HR5000022 Park prirode Velebit.

Osnovne mjere za očuvanje ciljnih vrsta ptica (i način provedbe mjera) u Području očuvanja značajnom za ptice propisane su Pravilnikom o ciljevima očuvanja i osnovnim mjerama za očuvanje ptica u području ekološke mreže(NN 15/14).

Sukladno Pravilniku o popisu stanišnih tipova, karti staništa te ugroženim i rijetkim stanišnim tipovima (NN 88/14) na ovom području je prisutan jedan ugroženi i rijetki stanišni tip određen kao Submediteranski i epimediteranski suhi travnjaci te stanište Istočnojadranski kamenjarski pašnjaci submediteranske zone uz postojanje drugih ugroženih i rijetkih staništa morskog bentosa u blizini obuhvata plana.

Kao mjere zaštite navedenih i ugroženih i rijetkih tipova staništa staništa nužno ih je u što većoj mjeri očuvati u prirodnom stanju, posebice treba očuvati biološke vrste značajne za stanišni tip, uklanjati strane invazivne vrste, ne unositi strane (alohtone) vrste i genetski modificirane organizme, izbjegavati uporabu kemijskih sredstava za zaštitu bilja te očuvati povoljni sastav mineralnih i hranjivih tvari u tlu.

Prema dostupnim podacima utvrđeno je da na području i u blizini područja obuhvata plana nema evidentiranih nalazišta ugroženih i strogo zaštićenih vrsta.

Stjepan Vučemilović,ing.građ.
ovlašteni arhitekt urbanist
voditelj izrade plana