

V. IZMJENE I DOPUNE PPUG ZADRA

Sažetak za javnost

Pravna osnova

Pravna osnova za donošenje V. izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Zadra (u daljnjem tekstu: Izmjene i dopune Plana) 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 sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova (Narodne novine, 106/98, 39/04, 45/04, 163/04, ~~448/10~~ (prestao važiti) i 9/11; u daljnjem tekstu: Pravilnik)
- Prostorni plan Zadarske županije (Službeni glasnik Zadarske županije, 2/01, 6/04, 2/05-usklađenje s Uredbom o uređenju i zaštiti zaštićenog obalnog područja mora, 17/06, 3/10-ispravak, 15/14, 14/15, 5/23, 6/23-ispravak i 13/23-pročišćeni tekst; u daljnjem tekstu: PPZŽ)
- Prostorni plan uređenja Grada Zadra (Glasnik Grada Zadra, 4/04, 3/08, 4/08-ispravak, 10/08-ispravak, 16/11, 2/16, 6/16-ispravak, 13/16-dopuna, 4/17-pročišćeni tekst i 14/19) i
- Odluka o izradi V. izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Zadra (Glasnik Grada Zadra, 16/20).

Nositelj izrade Izmjena i dopuna Plana je Upravni odjel za prostorno uređenje i graditeljstvo Grada Zadra.

Stručni izrađivač Izmjena i dopuna Plana je Zavod za prostorno uređenje Zadarske županije u suradnji s tvrtkom Akteracija d.o.o. iz Zagreba.

Razlozi i ciljevi izrade i obuhvat Izmjena i dopuna plana

Izradi Izmjena i dopuna Plana pristupilo se zbog:

- stvaranja prostorno-planskih preduvjeta za daljnji razvoj turizma i komplementarnih sadržaja (ugostiteljstvo, sport, rekreacija i ostalo) kao i selektivnog stanovanja u sinergiji s turističkim sadržajima s ciljem postizanja održivih turističkih investicija
- promjene zona u svrhu omogućavanja realizacije javnih sadržaja
- dopune i korekcije odredbi za provođenje i grafičkog dijela Plana s ciljem jednostavnije provedbe, ostvarenja ravnomjernog prostornog razvoja usklađenog s gospodarskim, društvenim i okolišnim polazištima te poboljšanja uvjeta korištenja, uređenja i zaštite prostora
- revizije i korekcije izgrađenog, neizgrađenog i neuređenog dijela građevinskog područja naselja te revizije i korekcije obveze izrade planova nižeg reda unutar koje će se za dijelove građevinskog područja utvrditi uvjeti građenja s detaljnošću urbanističkog plana uređenja za koja neće biti propisana obveza izrade urbanističkih planova uređenja i revizije i korekcije namjena sa ciljem racionalnijeg korištenja prostora i stvaranja kompaktnih javnih, a osobito javnih zelenih površina
- korekcije poglavlja 5. (Uvjeti utvrđivanja koridora ili trasa i površina prometnih i drugih infrastrukturnih sustava) Prostornog plana uređenja Grada Zadra u odnosu na stanje u naravi i na stvarne potrebe.

Obuhvat Izmjena i dopuna Plana utvrđen je u kartografskim prikazima Plana te je istovjetan administrativnoj granici područja Grada Zadra.

U sklopu izrade Izmjena i dopuna Plana potrebno je ostvariti sljedeće ciljeve:

- usklađenje s odredbama Zakona, drugim zakonima i podzakonskim aktima koji imaju utjecaj na sustav prostornog uređenja te zahtjevima nadležnih javnopravnih tijela
- provođenje revizije postojećeg stanja zona stambene i mješovite namjene i stvaranje optimalnih razvojnih mogućnosti kako bi se novoplanirana namjena nerealiziranih zona optimizirala sukladno novom stanju i očekivanjima za daljnji razvoj turizma i komplementarnih sadržaja
- revidiranje namjena sa ciljem racionalnijeg korištenja prostora i stvaranja kompaktnih javnih, a osobito javnih zelenih površina.

Izmjene temeljem razloga izmjena i dopuna Plana sukladno Odluci o izradi Izmjena i dopuna Plana

Izmjene i dopune Plana, sukladno gorenavedenim razlozima izrade izmjena i dopuna Plana, obuhvaćaju:

- izmjene unutar građevinskih područja vezano za ugostiteljsko-turističke, javne i društvene, sportsko-rekreacijske sadržaje te površine zelenila
- revizije i korekcije izgrađenog, neizgrađenog i neuređenog dijela građevinskog područja naselja te revizije i korekcije obveze izrade planova nižeg reda
- korigiranje prometne i infrastrukturne mreže
- sveobuhvatne izmjene i dopune Odredbi za provedbu radi lakše čitljivosti istih te jednostavnije provedbe Plana, uz manje korekcije lokacijskih uvjeta.

Zaprimljen je veliki broj zahtjeva za izmjenama i dopunama PPUG Zadra.

Dio zahtjeva koji se odnosi na širenje građevinskog područja naselja nije prihvaćen jer nije predmet ovih izmjena i dopuna.

Velik dio zahtjeva odnosi se na korekciju prometne mreže sukladno stvarnom stanju i potrebama stanovništva.

Ostali zahtjevi odnose se na omogućivanje gradnje i uređenja ugostiteljsko-turističkih, javnih i društvenih, sportsko-rekreacijskih sadržaja, formiranja i širenja zelenih površina, revizije obveza izrade urbanističkih planova uređenja, izmjenu lokacijskih uvjeta, korigiranje grešaka u Planu i drugo.

Sve važnije izmjene i dopune obrađene su u nastavku.

Usklađenje s Prostornim planom Zadarske županije

Kako su od pokretanja izrade Izmjena i dopuna Plana, donesene Izmjene i dopune Prostornog plana Zadarske županije (Službeni glasnik Zadarske županije, 05/23 i 06/23-ispravak), ovim izmjenama i dopunama izvršeno je cjelokupno usklađenje tekstualnog i grafičkog dijela PPUG Zadra sa županijskim planom, temeljem članka 61. Zakona. Neke od većih izmjena su:

- korigiranje popisa građevina od važnosti za Državu i za Županiju
- korigiranje lokacijskih uvjeta za gradnju ugostiteljsko-turističkih građevina (kapacitet smještajnih građevina unutar građevinskog područja naselja, izgrađenost kampa, minimalni postotak zelenila i sl.)
- korigiranje popisa morskih luka i maksimalnog broja vezova te odredbi i smjernica propisanih za luke
- usklađen popis i maksimalan kapacitet izdvojenih građevinskih područja ugostiteljsko-turističke namjene izvan naselja
- korigiranje uvjeta za smještaj OPG-ova i uvjeta gradnje na istima
- korigiranje infrastrukturnih sustava - širine zaštitnog koridora za podzemne elektroenergetske kabele
- dopunjena su područja zaštićenih dijelova prirode unutar Grada
- usklađen je popis nepokretnih kulturnih dobara upisanih u Registar kulturnih dobara.

Korigiranje Odredbi za provedbu

PPUG Zadra obuhvaća glavno naselje Zadar, ostala naselja na kopnu te niz naselja na otocima unutar administrativnih granica Grada Zadra. U naselju Zadar određen je veliki broj namjena koje se razlikuju po sadržajima koje je moguće graditi na njima te gustoći gradnje. Za svako naselje i za svaku namjenu dani su različiti uvjeti za gradnju. U važećem Planu dio odredbi bio je nejasno i dvojbeno napisan. Odredbe su iz tog razloga presložene i dopunjene kako bi plan bio razumljiviji i čitljiviji te samim tim i lakši za provođenje.

Radi lakšeg snalaženja u PPUG Zadra, dijelu površina mješovite namjene - pretežito stambene (M1) i pretežito poslovne (M2), svim površinama mješovite namjene - pretežito turističke (MT) te svim površinama ugostiteljsko-turističke namjene - hotel (T1) i hotelsko naselje (T4), u građevinskom području naselja Zadar, dana je oznaka zone, prikazana na kartografskom prikazu 5. Razvoj i uređenje naselja Zadar.

U Odredbama za provedbu za površine mješovite namjene u naselju Zadar, zasebno su dani uvjeti za gradnju u zonama u kojima se može graditi neposrednom provedbom Plana, te smjernice za zone koje se nalaze unutar obuhvata UPU-a. Jasnije je definirano što se smije graditi na površinama mješovite namjene - pretežito turističke (MT).

Napravljene su korekcije lokacijskih uvjeta za gradnju u građevinskim područjima, na način da su izmijenjene udaljenosti nadzemnih i podzemnih dijelova nekih građevina od međa, povećan je minimalni postotak zelenila na građevnoj čestici, oblikovanje građevina i drugo.

Dodani su lokacijski uvjeti koji su nedostajali kako bi se plan mogao neposredno provoditi te su jasno definirane smjernice za izradu urbanističkih planova uređenja za dijelove građevinskih područja naselja.

Na traženje Grada dodane su definicije nekih pojmova (samostojeće, dvojne i zgrade u nizu, interpolacija, reciprocitet, minimalni postotak zelenila na građevnoj čestici i drugo).

Ugostiteljsko-turistički sadržaji

Zona Maraska, dosadašnja površina mješovite namjene - pretežito turističke (MT) prenamijenjena je u površinu ugostiteljsko-turističke namjene - hotel (T1-9) i povećana sukladno DPU zone parka i centralnih funkcija "Maraska-park" (DPU 19). Smjernice su navedene u članku 222.b. Odredbi.

Zona Kemoplast uz Murvičku cestu, dosadašnja površina stambene namjene srednje gustoće (Ss) prenamijenjena je u površinu mješovite namjene - pretežito turističke (MT-2), ukinuta je obveza izrade UPU-a, te su u članku 100.a dani uvjeti za gradnju neposrednom provedbom PPUG Zadra. U zoni se planira gradnja hotela s pratećim sadržajima hotela te zgrada stambene i/ili poslovne namjene.

Južni dio površine sportsko-rekreacijske namjene (R2 - sport i rekreacija) u uvali Dražanica prenamijenjen je u površinu ugostiteljsko-turističke namjene (T1 - hotel).

Zona Donji Brig, dosadašnja površina stambene namjene manje gustoće (Sm2) prenamijenjena je u površinu mješovite namjene - pretežito turističke (MT-1), te su u članku 100.a dane smjernice za UPU 9 koja obuhvaća predmetnu zonu. Zona je planirana za gradnju hotela s pratećim sadržajima hotela, zgrade za potrebe zdravstvenog turizma, wellness centra i drugih sportsko-rekreacijskih sadržaja te zgrada stambene namjene.

U zoni mješovite namjene - pretežito stambene (M1-13) Biogradska, u građevinskog području naselja Zadar, omogućena je rekonstrukcija i prenamjena postojeće industrijske građevine u stambeno-poslovnu zgradu s minimalno 15% GBP turističkih sadržaja (hotel). Uvjeti za dani u članku 98.b Odredbi.

Omogućena je nadogradnja zgrade City Gallerie na površini poslovne namjene - pretežito trgovačke (K2) te prenamjena najviše 20% površine zone u sadržaje ugostiteljsko-turističke namjene (hotel), uz uvjete dane u članku 219.c Odredbi.

Do izrade UPU oznake 63, u zoni Poliklinika (T1-3) omogućena je rekonstrukcija i prenamjena postojeće zgrade u hotel unutar postojećih gabarita, prema uvjetima iz članka 222.b.

U članku 222.b dani su korigirani uvjeti za gradnju novih i rekonstrukciju postojećih zgrada ugostiteljsko-turističke namjene u zoni Borik (T4-10).

Na području naselja Kožino, dio građevinskog područja naselja stambene namjene prenamijenjen je u površinu ugostiteljsko-turističke namjene (T3 - kamp) za gradnju i uređenje kampa. Uvjeti za gradnju dani su u članku 229. Odredbi za provedbu.

Na otoku Olibu površina izdvojenog građevinskog područja ugostiteljsko-turističke namjene izvan naselja (T2 - turističko naselje) izmještena je sa zapadne strane otoka na istočnu stranu u uvalu Slatinica, sukladno zadnjim izmjenama i dopunama PPŽŽ.

Na otoku Silbi brisana je površina izdvojenog građevinskog područja ugostiteljsko-turističke namjene izvan naselja (T2 - turističko naselje) u uvali Zaniska, koja je ukinuta zadnjim izmjenama i dopunama PPŽŽ.

Na otoku Molat brisana je površina izdvojenog građevinskog područja ugostiteljsko-turističke namjene izvan naselja (T2 - turističko naselje) u uvali Jazi, koja je ukinuta zadnjim izmjenama i dopunama PPŽŽ.

U naselju Mali Iž na otoku Ižu, korigiran je obuhvat izdvojenog građevinskog područja ugostiteljsko-turističke namjene izvan naselja (T2 - turističko naselje) - Brišanji, na način da su iz predmetne površine izdvojene izgrađene kuće ozakonjene Zakonom o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama.

Javni i društveni sadržaji

Određena je površina javne i društvene namjene (D8 - vjerska) ispred groblja u naselju Crno za gradnju nove crkve.

Neke od postojećih površina javne i društvene namjene (D) unutar građevinskog područja naselja Zadar su proširene te su formirane neke nove.

Izmjenama i dopunama Plana određena je nova površina javne i društvene namjene (D) unutar građevinskog područja naselja Zadar, na kojoj je omogućena gradnja i uređenje spomen područja Domovinskog rata uz uvjete dane u članku 247.c. Odredbi.

Na Trgu kneza Višeslava, unutar građevinskog područja naselja Zadar, određena je površina javne i društvene namjene (D) planirana za gradnju koncertno-kongresne dvorane i podzemne garaže, uz obvezu izrade arhitektonsko-urbanističkog natječajja.

Ostale novoformirane i proširene zone su zone DV Diklo, Čurkovići - Dračevac, Gornji Bilig i Donji Brig.

U članku 247.f Odredbi za provedbu, dani su uvjeti za gradnju i uređenje zone sporta i rekreacije (R2), sportsko-rekreacijskog središta "Višnjik" (UPU 47) kojima se omogućuje gradnja zgrade predškolske namjene te gradnja hotela, u funkciji predmetne zone.

Izmjenama i dopunama Plana, na površini sportsko-rekreacijske namjene (R2) Skročini u naselju Zadar, za koju je određena obveza izrade urbanističkog plana uređenja (UPU 39), uz sportsko-rekreacijske sadržaje omogućena je i gradnja pratećih ugostiteljsko-turističkih sadržaja u funkciji predmetne zone.

Javne zelene i zaštitne zelene površine

Određen je niz javnih zelenih i zaštitnih zelenih površina unutar građevinskog područja naselja Zadar, neke zaštitne zelene površine prenamijenjene su u javne zelene površine te je u Odredbama omogućena gradnja i uređenje dječjih igrališta na svim površinama u Planu.

Sportsko-rekreacijski sadržaji

Određene su dvije površine sportsko-rekreacijske namjene (R2 i R5) na Sinjoretovu za izgradnju igrališta i javnih sadržaja u naselju Zadar. Određena je površina za sportsko-rekreacijsku namjenu (R2) za uređenje dječjeg igrališta s malonogometnim terenom (Plovanija) u naselju Zadar.

Urbanistički planovi uređenja i revizija građevinskih područja naselja

Izvršena je revizija i korekcija izgrađenog, neizgrađenog i neuređenog dijela građevinskog područja naselja te revizije i korekcije obveze izrade planova nižeg reda.

Grafički dio usklađen je s Odredbama za provedbu vezano za planove na snazi i obuhvate obvezne izrade planova.

Planovi koji su od zadnjih izmjena i dopuna PPUG stavljeni van snage brisani su iz Odredbi i kartografskih prikaza. To su: UPU 3 - UPU stambene zone "Suha", UPU 48 - DPU sportsko rekreacijskog središta "Višnjik", UPU 75 - DPU industrijsko-skladišno-servisne zone "Autocentar", UPU 80 - DPU trgovinskog velecentra "Vrilo" u Zadru.

UPU-i koji su u međuvremenu doneseni, označeni su kao takvi na kartografskim prikazima i navedeni u popisu planova na snazi u članku 349..

Izmjenama i dopunama Plana ukida se obaveza izrade UPU 55 za stambeno-poslovno naselje uz Murvičku cestu, UPU 3 za stambenu zonu Suha, UPU 30 za sklonište za životinje.

Zelenom crtkanom linijom označene su izmjene i dopune vezano za obvezu izrade UPU-a na kartografskim prikazima Izmjena i dopuna Plana.

Zona Gredelj - Diklo prenamijenjena je iz površine stambene namjene manje gustoće (Sm) u površinu stambene namjene manje gustoće s posebnim uvjetima (Sm2) te su u članku 94. propisani uvjeti za gradnju neposrednom provedbom PPUG-a, na način da je dozvoljena gradnja podzemne garaže na cijeloj čestici uz više razmaknutih nadzemnih manjih volumena.

Prometne, parkirališne i ostale infrastrukturne površine

Nakon detaljne analize, svi zahtjevi za korigiranjem trasa, ukidanjem ili planiranjem novih prometnica koji su se smatrali osnovanima, uvršteni su u Izmjene i dopune te su na kartografskim prikazima u mjerilu 1:5000, prema tumaču planskog znakovlja označeni kao "izmjena i dopuna prometne mreže" plavom crtkanom linijom.

Korigirano je nekoliko koridora cesta u naselju Zadar sukladno projektima.

Određeno je nekoliko infrastrukturnih površina u naselju Zadar za uređenje parkirališta (P) (u predjelu Diklo i uz hotelsko naselje Borik). Također na kartografskom prikazu 5. Razvoj i uređenje naselja Zadar označeno je više pozicija za gradnju javnog parkirališta i/ili garaže (P i PG).

Napravljene su manje izmjene vezane za prometnu infrastrukturu vezane za širinu nogostupa, pristupni put i sl. u poglavlju 5.2. Cestovni promet Odredbi za provedbu.

Dani su uvjeti za gradnju javnih garaža kao zasebnih podzemnih i/ili nadzemnih građevina i uređenje parkirališnih površina te je omogućena njihova gradnja na svim površinama unutar građevinskih područja naselja na zasebnoj čestici, osim na javnim zelenim i zaštitnim zelenim površinama u poglavlju 5.2.6. Promet u mirovanju Odredbi za provedbu. U istom poglavlju dopunjena je tablica sa minimalnim brojem potrebnih parkirališnih/garažnih mjesta (PGM), ovisno o vrsti i namjeni građevina.

Sukladno Zakonu o gradnji, Odredbama je omogućen autonomni sustav opskrbe električnom energijom.

Planom se dozvoljava gradnja fotonaponskih elektrana jačine 5 MW umjesto dosadašnjih 1 MW na površini za izgradnju fotonaponske elektrane.

Na kartografskom prikazu 2.3.A Infrastrukturni sustavi – Vodnogospodarski sustavi - Korištenje voda - Zadar, Kožino, Petrčane, Crno i Babindub, ucrtani su retencijski prostori Ričine i Kvandove jaruge sukladno zahtjevu Hrvatskih voda te je dopunjen članak 300.a.

Ostale izmjene

Korigirana je tehnička greška u grafičkom dijelu Plana, na otoku Olibu bile su izmaknute granice jezgre naselja.

Izmjene temeljem prethodnih zahtjeva iz čl. 90. Zakona o prostornom uređenju

Sukladno zahtjevu MUP-a, Službe civilne zaštite Zadar, dopunjen je članak 342.aa Odredbi za provedbu.

Zahtjevi Hrvatskih voda većinom su ugrađeni u Plan. U kartografski prikaz 3.1.A Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora - Zadar, Kožino, Petrčane, Crno i Babindub, u mjerilu 1:25.000, ucrtane su poplavne površine uz vodotoke Ričine i Kvandove jaruge.

Vodovod d.o.o. Zadar navodi u svom zahtjevu da Izmjene i dopune Plana nisu od presudnog značenja za način funkcioniranja cjeline vodoopskrbe planskog područja te da se u grafičkom dijelu plana mogu zadržati postojeći koridori cjevovoda te ostali prikazani vodoopskrbni objekti.

Zahtjevi koje je tražila Služba civilne zaštite Zadar, Odjel inspekcije već su ugrađeni u Plan.

Konzervatorski odjel u Zadru traži u svom zahtjevu da se ispravno označe pojedina kulturna dobra te označe novi arheološki lokaliteti i arheološka nalazišta. Sukladno traženom korigirani su kartografski prikazi 3.2.A Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora - Zadar, Kožino, Petrčane, Crno i Babindub i 3.2.C Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora - Škarda, Ist i Molat, u mjerilu 1:25.000, te članci 67. i 318. Odredbi za provedbu.

Sukladno zahtjevu HEP ODS-a, dopunjen je članak 281. Odredbi.

Prema zahtjevu HŽ Infrastrukture korigirani su članci 36. i 265.a.

Zahtjevi Hrvatskih šuma već su ugrađeni u Plan.

Županijska uprava za ceste Zadarske županije očituje se da nisu nadležni izdati suglasnost na Izmjene i dopune Plana, jer cestama na području Grada Zadra upravlja Grad Zadar.

Sukladno zahtjevu HAKOM-a korigiran je članak 274. Odredbi za provedbu.

Prema traženju Hrvatskih cesta, u Izmjene i dopune Plana uvrštena je planirana trasa državne ceste.