

6. Ograde građevne parcele prvenstveno zelena živica ojačano žicom visine 1,5 m
7. Namjena objekta može biti mješovita, poslovno-stambena
8. Okoliš - izvesti kao sportske i zelene površine
9. U pogledu zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti, postupa se u skladu sa Zakonom o izmjenama i dopunama Zakona o unutar-njim poslovima (N.N. 76/94), Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti u prostornom planiranju i uređenju prostora, te drugim propisima.

Za sve javne objekte nužno je izraditi stručnu podlogu koja mora sadržavati, osobito, urbanističko-arhitektonske uvjete izgradnje.

7. Odluka o donošenju PUP-a stambenog naselja Ploče i dijela MZ Dračevac ("Službeni vjesnik općina Benkovac, Biograd na Moru, Obrovac i Zadar", br. 1/88)

ODREDBE ZA PROVOĐENJE

1. Detaljna namjena površina

U tekstualnom i grafičkom dijelu ove Izmjene i dopune definirali smo namjene površina na sljedeći način:

- individualna stambena izgradnja.	29,81 ha
- stanovanje, uslužne djelatnosti, trgovina (niz).	0,36 ha
- postojeće stare aglomeracije	1,80 ha
- poslovni prostori, ambulanta, apoteka, pošta, banka, policija	0,065 ha
- osnovna škola	1,92 ha
- dječji vrtić	0,425 ha
- sportski centar.	0,72 ha
- sportski sadržaji, ugostiteljstvo (zona objekta).	0,04 ha
- trgovina	0,09 ha
- restoran-vidikovac	0,13 ha
- zone specijalne namjene	0,54 ha
- zona izgradnje sakralnog objekta	0,15 ha
- obradive površine	4,03 ha
- "Kerametal"	2,23 ha
- zelenilo	18,54 ha
- Mjesna zajednica (zona izgradnje)	0,04 ha
- postojeća škola (zona izgradnje buduće namjene)	0,10 ha
- zona trafostanica	0,08 ha
- prometne površine	8,29 ha
Ukupna površina obuhvata	69,36 ha

2. Režimi uređivanja prostora

Na osnovu Izmjene i dopune PUP-a "Dijela MZ Ploče i MZ Dračevac Zadarski", odnosno njenih tekstualnih i grafičkih odredbi, prostor koji ista obuhvaća dobija svoju urbanističku artikulaciju, koja će se realizirati u praksi putem odredbi za provođenje, a prema

potrebama i mogućnostima samog naselja, šire okoliše i grada Zadra.

Ne predviđa se etapno realiziranje ove Izmjene i dopune, jer trenutno ne postoje mogućnosti, a ni program za konkretnu izgradnju prostora, pa će se isti izgrađivati prema prilikama stvorenim tijekom vremena. U tom smislu ova Izmjena i dopuna omogućuje nesmetanu realizaciju bilo kojeg njenog dijela, jer je maksimalno prilagođena stanju na terenu, a novoplanirani sadržaji ga također bitno ne narušavaju, odnosno njihova realizacija je moguća bez ugrožavanja funkcioniranja naselja u cjelini ili njegovim dijelovima.

Realiziranje ove Izmjene i dopune se predviđa kroz izgradnju tri osnovna urbanistička činioca: objekata individualnog stanovanja, javnih sadržaja, te prometne i komunalne infrastrukture.

Odmah po dovršenju ove Izmjene i dopune moguće je riješiti određene infrastrukturne probleme (npr. elektrifikaciju južnog dijela naselja) te nastaviti s individualnom stambenom izgradnjom. Ovu izgradnju će pratiti daljnje realiziranje prometne i komunalne infrastrukture, a prema intenzitetu same izgradnje. Također će se njenom daljnjom izgradnjom otvoriti potrebe i mogućnosti za realiziranje određenih sadržaja javnog karaktera, u čemu će osim samog naselja sudjelovati i šira društvena zajednica (škola, dječji vrtić), ili pak pojedine zainteresirane radne organizacije (trgovine, poslovni prostori, ambulanta, apoteka, pošta, banka i policija).

Korekcija ceste Zadar-Zemunik, kao i novi odvojak prema Dračevcu Zadarskom, restoran-vidikovac, te prostor rezerviran za "Kerametal", su objekti od značaja za grad Zadar, odnosno njegovo šire područje, pa će se isti realizirati u kontekstu potreba, tj. plana i programa cijele zadarske općine.

Svi spomenuti izgrađeni i planirani sadržaji su definirani svojim parcelama, zonama izgradnje ili koridorima. Svaka parcela je vezana na javnu prometnu površinu, a građevinskim pravcem je određena minimalna udaljenost zone izgradnje objekta od javne prometne površine.

Svi sadržaji kao i dijelovi naselja su povezani internim sistemom kolnih i kolno-pješačkih prometnica, dok pješačka dijagonala kroz centralni dio naselja povezuje većinu javnih sadržaja kao i centar naselja s njegovim južnim dijelom.

Glavni kolni ulaz u naselje se nalazi u njegovom istočnom dijelu, a na cesti Zadar-Zemunik, odnosno par manjih ulaza u rascjepkanu zapadnu aglomeraciju naselja s novoplanirane prometnice, koja se pruža obodno uz planirani prostor u pravcu sjever-jug.

Konačno, planirani broj stanovnika je 2900, a broj parcela za individualnu izgradnju 479, od čega je 169 već izgrađenih. Na parcelama na kojima se sad nalaze objekti Mjesne zajednice, crkve, škole i trafostanice su planirana proširenja istih, a u slučaju škole i eventualna promjena namjene iste. Svi urbani sadržaji javnog karaktera su planirani da svojim dimenzijama zadovolje potrebe naselja, kao i potrebe šireg prostora, i to su: škola, dječji vrtić, trgovine, poslovni prostori,

pošta, banka, ambulanta, ljekarna, policija, sportski centar, restoran-vidikovac, te prostor rezerviran za poduzeće "Kerametal".

3. Urbanističko-tehnički uvjeti za izgradnju i rekonstrukciju objekata i uređaja

Individualno stanovanje

Sve parcele (izgrađene i neizgrađene su definirane njihovim granicama, građevinskim pravcima te zonom izgradnje, tj. nadogradnje.

- Sve parcele zadovoljavaju zakonom propisane normative o njihovoj veličini.
- Stupanj izgrađenosti zone izgradnje (teren pod objektom) ne smije prelaziti 40% ukupne površine gradilišta (parcele), izuzev već izgrađenih, te onih planiranih u nizu u samom centru naselja gdje stupanj izgrađenosti može biti i do 80%, a prema utranoj zoni izgradnje.
- Na jednoj građevinskoj parceli može se graditi samo jedan stambeni objekt.
Uz stambeni objekt na istoj građevinskoj parceli može se graditi pomoćni, gospodarski i manji poslovni objekt koji sa stambenim objektom čini stambeno-gospodarsku cjelinu.
- Visina stambenog objekta iznad prizemlja može iznositi najviše dvije etaže s tim da visina svakog pojedinog kata s konstrukcijom ne prelazi 3,00 m s maksimalnom visinom vijenca:

- za prizemni objekt	3,5 m
- za visokoprizemni objekt	4,5 m
- za jednokatni objekt	7,00 m
- za dvokatni objekt	10,0 m
- Etažna visina pomoćnih i gospodarskih objekata ne može biti veća od prizemlja, a visina vijenca maksimalno 2,5 m.
- Već izgrađeni objekti se prihvaćaju s postojećom visinom vijenca, a kod nijednog katnost ne prelazi dozvoljenu (P+2).
- Minimalna udaljenost slobodnostojećih i drugih objekata (nadogradnji, gospodarskih objekata, garaža... (od lijeve i desne strane susjeda mora u pravilu biti 3,00 m, a od stražnje granice 5,00 m, a kad su građevinske linije izmaknute tako da se objekti ne preklapaju više od 1/4 svoje dužine, udaljenost od susjednih granica ne može biti manja od 2,00 m.
- Ako se susjedi suglase, stambeni objekti, nadogradnje, gospodarski objekti, pomoćni objekti i druga izgradnja može biti i na manjoj udaljenosti od spomenutih, pa tako i neposredno do susjedne granice (dvojni objekt, objekt u nizu i slobodnostojeći), ali tada se ne dozvoljava otvaranje otvora prema susjedu, odnosno stambeni objekti građeni kao dvojni ili objekti u nizu moraju uz susjedni zid imati izveden protupožarni zid minimalne vatrootpornosti 2 sata.
Ukoliko se izvodi goriva krovna konstrukcija, protupožarni zid mora presijecati čitavo krovništvo.
- Nakon izgradnje kanalizacione, vodovodne, električne i PTT mreže, priključci do objekata će

se izvoditi prema projektu istih.

- Odvodnja otpadnih voda do izgradnje kanalizacione mreže rješavat će se putem nepropusnih septičkih jama. Udaljenost septičke jame od susjedne međe ne smije biti manja od 2,0 m. Izuzetno, udaljenost može biti manja u zgusnutim dijelovima naselja.
- Građevinska linija određuje minimalnu udaljenost zone izgradnje ili nadogradnje do granice parcele, tj. javnih površina, što znači da se objekti mogu graditi ili nadograditi na građevinskoj liniji, ali i nevezano na istu u okviru zone izgradnje ili nadogradnje, a pod već spomenutim urbanističkim uvjetima.
Objekti u nizu u centru naselja sse moraju držati građevinske linije na način da se bar 50% njihove fronte izgradi na građevinskoj liniji.
Već izgrađeni objekti se prihvaćaju prema snimljenom gabaritu i lokaciji (katastarska podloga), pa iako sse ne uklapaju u predviđenu zonu izgradnje ili nadogradnje.
- Prostor između građevinske i regulacione linije (javne površine) mora se u pravilu urediti kao ukrasni vrt, koristeći prvenstveno autohtoni biljni materijal, a ako se objekt izgradi (ili je već izgrađen) iza građevinske linije ukrasni vrt se treba urediti od regulacione linije pa do linije izgradnje objekta.
- Ograđivanje parcela izvodit će se u pravilu ogradom koje su u donjem dijelu masivne do visine od 1,0 m od terena, dok se veća visina može izvesti od rešetke, mreže ili živice.
Kod kosih terena ograda mora stepenasto pratiti teren. Ograde se ne mogu izvoditi od bodljikave žice, niti završavati šiljastim završecima.
- Poslovni prostor se može graditi u posebnim objektima ili urediti u prizemlju stambenih objekata, uz poštivanje već spomenutih urbanističko-tehničkih uvjeta, vodeći računa da se odvijanjem djelatnosti bitno ne pogoršavaju uvjeti života za neposrednu okolinu, te u skladu sa zakonskim normativima propisanim za pojedine djelatnosti.
U prizemlju objekata stambeno-poslovnog niza u centru naselja mogu se uređivati poslovni prostori namijenjeni za dnevnu opskrbu, uslužne djelatnosti i manji ugostiteljski sadržaj.
Na širem području obuhvata ove Izmjene i dopune, u individualnim stambenim objektima ili na njihovim parcelama, mogu se uređivati poslovni prostori uslužne, trgovačke, servisne, zanatske, proizvodne i ugostiteljske namjene.
Za sve poslovne prostore u okviru ove Izmjene i dopune, prije njihove izgradnje, odnosno uređenja, potrebno je pribaviti suglasnost Mjesne zajednice i osigurati potrebne posebne uvjete za poslovni prostor.
- Kiosci, pokretne naprave i slično odobravat će se uz prethodno mišljenje Mjesne zajednice, a shodno mjesnim prilikama, tj. potrebi za tim sadržajima i mogućnostima sklalnog i adekvatnog uklapanja u prostor.

- Kod oblikovanja objekata voditi računa o skladnom uklapanju u ambijent, materijalom i oblikom.
Krovove u pravilu izvoditi kao dvovodne, skošene ili kombinirane s raznim terasama. Pokrov izvesti od valovitog crijepa, utorenog crijepa ili kupe kanalice.
Za nestandardna oblikovanja rješenja potrebno je ishoditi posebne uvjete uređenja prostora od Izvršnog vijeća SO Zadar.

Postojeće stare aglomeracije

S namjerom očuvanja identiteta izvorne arhitekture ovog kraja, te njenih arhitektonskih vrijednosti, postojeće stare aglomeracije se ne smiju njihovom daljnjom izgradnjom podrediti suvremenom arhitektonskom izrazu, već se budućim građevinskim intervencijama moraju pojedine neprimjerne dogradnje iz kasnijih razdoblja oblikovno prilagoditi autentičnom ugođaju, što također važi i za restauraciju starih objekata. Nove dogradnje u pravilu se ne planiraju osim kad se njihovom izgradnjom kompozicijski upotpunjuje kompleks starih objekata i tako potencira njihova autentičnost.

Spomenuti građevinski zahvati moraju biti u mjerilu starih objekata. Vrata i prozori obavezno moraju biti drveni i ne velikih dimenzija, što znači u pravilu jednodokrilna vrata i dvokrilni prozori pravokutnih dimenzija okomito postavljeni. Treba izbjegavati balkone velikih poteza duž jednog ili više pročelja, te željezne ili drvene ograde. Vanjskim stepenicama s punim ogradama se mogu spajati dvorišni prostori s terasama na katu. Maksimalna visina objekata može biti P+1, a u visini vijenca starih objekata. Krovovi u pravilu trebaju biti dvovodni i pokriveni kupom kanalicom. Dimnjaci se trebaju žbukati, a dimnjačke kape oblikovati u skladu s njihovim tradicionalnim izrazom.

Pri restauraciji, odnosno izgradnji novih prostora od materijala treba koristiti lomljeni kamen fugiran žbukom od bijelog cementa, ili druge materijale koji se obavezno žbukaju. Bojanje žbuke je obavezno, a preporuča se bijela boja ili svijetli pastelni tonovi iz toplog dijela spektra. Prozore i vrata treba bojati tamnim zagasitim bojama.

Ogradni zidovi trebaju u pravilu biti puni, kameni ili žbukani (obavezno bojani) i maksimalne visine do 2,0 m. Ulazna vrata u dvorišta trebaju biti drvena.

Ostali urbani sadržaji javnog karaktera

- Svi urbani sadržaji javnog karaktera su definirani u okviru svojih parcela zonama izgradnje (numerički predočene), građevinskim linijama, te njihovom katnošću.
- Za sve urbane sadržaje javnog karaktera planirana zona izgradnje se može maksimalno koristiti, također i zone izgradnje (nadogradnje) Mjesne zajednice, crkve i postojeće škole, koje se nalaze na parcelama 241, 248 i 249, ukoliko se s tim suglase susjedi, a u skladu s uvjetima o uređenju prostora za individualnu stambenu izgradnju.

- Svi planirani objekti javnih sadržaja moraju se držati građevinske linije na način da se bar 50% njihove fronte izgradi na građevinskoj liniji.
- Za objekte osnovne škole i dječjeg vrtića je planirana izgradnja samo prizemlja, ali ako se programom i idejnim rješenjem prostor drugačije koristi i organizira dozvoljava se i izgradnja kata (P+1).

Restoran-vidikovac i objekti u sportskom centru su planirani kao prizemni objekti.

Trgovine, poslovni objekt na centralnom trgu i objekt Mjesne zajednice su planirani s katnošću od P+1.

Sakralni objekt (crkva) će imati visinu VP+1.

Objekt koji će se nadograditi ili ponovo graditi u zoni postojeće škole je planiran s visinom od P+2.

- Trgovine u zapadnom i istočnom dijelu Ploča svojim sadržajem moraju zadovoljiti potrebe dnevne opskrbe naselja, ali dijelom mogu biti i uže specijalizirani.
- Za objekte čija izgradnja bitno utiče na urbane, oblikovne i prirodne vrijednosti ovog područja, te koji imaju šire društveno-ekonomsko značenje, investitor je dužan izraditi prijedlog programa i idejnog arhitektonskog rješenja, a prije utvrđivanja urbanističko-tehničkih uvjeta (član 54 - Zakon o prostornom planiranju i uređenju prostora).
- Objekti za koje važi gore navedeno su: osnovna škola, dječji vrtić, poslovni objekt na centralnom trgu, objekt u sklopu školskog centra, trgovine i restoran-vidikovac.
- Kompleks rezerviran za "Kerametal" će se realizirati prema pripremljenim urbanističko-tehničkim uvjetima, a u smislu izgradnje skladišnih, izložbeno-prodajnih i poslovnih prostora. Potrebna parkirališna mjesta će se osigurati unutar kompleksa.
- Zone specijalne namjene će se moći koristiti i u druge svrhe, a prema potrebi naselja, uz suglasnost Općinskog sekretarijata za narodnu obranu.

Opći urbanističko-tehnički uvjeti

- Ukoliko se prilikom pripreme za izgradnju objekta nađe na dio ili cijeli fortifikacijski (vojni) objekt, obavezno je tražiti suglasnost Općinskog sekretarijata za narodnu obranu da bi se isti koristio, uklonio ili na njemu nadgradio budući objekt.
Ova suglasnost je obavezna za parcele pod brojem 327, 413 i 414, gdje su objekti te vrste uočeni na terenu.
- Građevinske parcele individualnih objekata od broja 277 do broja 283 (uključujući i ove parcele) neće se izgrađivati niti će se za njih utvrditi urbanistički uvjeti uređenja prostora za vrijeme dok ne bude izgrađen kompleks osnovne škole.