

URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA KRTINJA

Obrazloženje

1. POLAZIŠTA

1.1. Položaj, značaj i posebnosti dijela naselja u prostoru općine Blato

Područje obuhvata UPU „Krtinja“ određeno je izmjenama i dopunama Prostornog plana uređenja Općine Blato (IDPPUOB).

Nalazi se unutar građevinskog područja naselja Blato u njegovom neizgrađenom dijelu. U odnosu na prostor Općine Blato nema istaknutih posebnosti.

1.1.1. Osnovni podaci o stanju u prostoru

Područje obuhvata UPU „Krtinja“ je u IDPPUOB namijenjeno za šport i rekreaciju. Prostor je neizgrađen. prostor je dijelom obrađena a dijelom neobrađena poljoprivredna površina. Ukupna površina obuhvata UPU „Krtinja“ je 1,96 ha. Teren je u blagom padu od juga prema sjeveru. Unutar obuhvata nema povijesnih građevina ili osobitih prirodnih vrijednosti. Prostor UPU „Krtinja“ nalazi se izvan područja zaštićenih dijelova prirode i graditeljske baštine, izuzev činjenice da se nalazi na otoku pa time i unutar Zaštićenog obalnog područja mora.

1.1.2. Prostorno razvojne značajke

Prostor nema osobitih prostorno razvojnih značajki, a racionalno korištenje prostora u smislu zaštite poljoprivrednog zemljišta očituje se upravo u odabiru ove lokacije koju već sa svih strana okružuje postojeća gradnja. Obzirom na sjevernu orijentaciju te blizinu postojeće gradnje i nižu kvalitetu poljoprivrednog zemljišta ocjena je da se odabirom ove lokacije bitno ne umanjuju prostorne vrijednosti.

1.1.3. Infrastrukturalna opremljenost

Promet

Planiranu površinu obuhvata UPU „Krtinja“ tangira na potezu od oko 180 m sa sjeverne strane županijska cesta ŽC 6222: DC 118 – Blato – DC 118 . Na taj način osigurana je vrlo dobra prometna povezanost na cestovnu mrežu u kontaktnom prostoru kao i na prometnu mrežu Županije.

Pristup vozilima omogućen je iz dva smjera čime su stvoreni preduvjeti za povoljnu organizaciju prometa posebno vozilima hitnih intervencija. Kolni prilaz sportskoj dvorani urediti će se nerazvrstane gradske ulice (postojeći put k.č.br. 31338/10 k.o. Blato) sa zapadne strane područja obuhvata. U tu svrhu potrebno je postojeći put proširiti kako bi se moglo osigurati optimalne uvjete pristupa vozilima, pješacima i biciklistima.

Područje obuhvata udaljeno je oko 600 m od centra Blata što osigurava i povoljnu pješačku dostupnost.

Elektroopskrba

U kontaktnom prostoru s južne strane područja obuhvata UPU „Krtinja“ nalazi se postojeće transformatorsko postrojenje TS 35/10 kV. Do postrojenja su položena tri srednje-naponska zračna voda koji iz pravca sjevera presijecaju područje obuhvata.

Telekomunikacije

Uz planiranu površinu obuhvata UPU „Krtinja“ položeni su uređaji u funkciji telekomunikacijskog prometa.

Vodoopskrba

Unutar koridora postojećih cestovnih prometnica koje tangiraju područje obuhvata položen je vodoopskrbni cjevovod DN 80 mm i DN 100 mm.

Odvodnja

Postojećih cjevovoda u funkciji javne odvodnje unutar područja obuhvata kao ni u neposredno kontaktnom prostoru nema.

1.1.4. Zaštićene prirodne, kulturno-povijesne cjeline i ambijentalne vrijednosti i posebnosti

Područje obuhvata UPU „Krtinja“ nalazi se izvan područja zaštićene prirode i zaštićene kulturno-povijesne cjeline naselja Blato. Prostor se nalazi unutar šireg obuhvata naselja Blato i premda u manjoj mjeri ipak doprinosi doživljaju ambijentalne cjeline naselja. Položaj je visinski niži od okolnih prostora i time omogućava povoljnija rješenja oblikovnog uklapanja građevina u kulturni krajobraz.

1.1.5. Obveze iz planova šireg područja (obuhvat, broj stanovnika i stanova, gustoća stanovanja i izgrađenosti)

Obuhvat UPU Krtinja određen je izmjenama i dopunama PPUO Blato.

Unutar ovog obuhvata nema izgradnje. Broj stanovnika koji gravitira ovom području (osobito planiranoj gradnji športske dvorane) je ukupno stanovništvo Općine Blato, a dijelom i stanovništvo susjednih općina.

1.1.6. Ocjena mogućnosti i ograničenja razvoja u odnosu na demografske i gospodarske podatke te prostorne pokazatelje

Ocjena područja predviđenog za realizaciju UPU „Krtinja“ je najpovoljnija u odnosu na udaljenost od naselja, prilaz, (ne)izgrađenost prostora te mogućnost kvalitetne zaštite ambijentalnih, povijesnih i prirodnih vrijednosti šireg prostora.

Preduvjet realizacije uređenja planiranog područja je potreba izgradnje sustava odvodnje s vlastitim uređajem za pročišćavanje te odvodnog tlačnog cjevovoda do mjesta priključenja na mjesnu kanalizaciju (ispust).

Dodatno treba riješiti tehničko rješenje usklađenja planirane gradnje sa zaštitnim koridorima dalekovoda, odnosno dalekovode dijelom izmjestiti ili predložiti odgovarajuće rješenje zaštite.

2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

2.1. Cilj prostornog uređenja općinskog značaja

Cilj prostornog uređenja obuhvata UPU „Krtinja“ je doprinos ostvarenju kvalitetnijeg življenja u Općini Blato, osobito mladih. Izgradnja športske dvorane je važan činitelj razvoja svih aktivnosti Općine Blato.

2.1.1. Demografski razvoj

Realizacija uređenja obuhvata UPU „Krtinja“ s gradnjom športske dvorane doprinijeti će stvaranju povoljnijih demografskih kretanja u Općini Blato.

2.1.2. Odabir prostorne i gospodarske strukture

Realizacija uređenja obuhvata UPU „Krtinja“ s gradnjom športske dvorane doprinijeti će unapređenju prostorne strukture, a posredno će utjecati i na unapređenje gospodarske strukture Općine.

2.1.3. Prometna i komunalna infrastruktura

Preduvjet za realizaciju unutar područja obuhvata UPU Krtinja je izgradnja i polaganje kapaciteta u funkciji prometnog i komunalnog opremanja prostora.

U skladu s planskom namjenom šireg prostora predviđena je izgradnja i uređenje cestovnih prometnih koridora koji su položeni uz područje obuhvata. Preko njih biti će omogućen siguran i neposredan prilaz i priključak na osnovnu cestovnu prometnu mrežu. Svi planirani koridori trebaju biti primjereno dimenzionirani kako bi bili stvoreni preduvjeti za sigurno kretanje svih sudionika u prometu.

Izgradnja i polaganje vodova komunalne infrastrukture predviđeno je unutar koridora javnih prometnih površina u za tu svrhu osiguranim pojasevima.

2.1.4. Očuvanje prostornih posebnosti naselja

Planiranom gradnjom unutar obuhvata UPU „Krtinja“ čuvaju se postojeće prostorne vrijednosti naselja. U prethodnim analizama varijantnih lokacija upravo je očuvanje prostornih vrijednosti naselja bio jedan od temeljnih činitelja za odabir ove lokacije.

2.2. Ciljevi prostornog uređenja naselja odnosno dijela naselja

Cilj je izgradnja športske dvorane kojom će se ovaj dio naselja kao i prilaz cijelom naselja učiniti prepoznatljivim i privlačnijim.

2.2.1. Racionalno korištenje i zaštita prostora u odnosu na postojeći i planirani broj stanovnika, gustoću stanovanja, obilježja izgrađene strukture, vrijednost i posebnosti krajobraza, prirodnih i kulturno-povijesnih i ambijentalnih cjelina

Racionalnost uređenja prostora usmjerena je na viši stupanj iskorištenosti prostora, uz očuvanje prostornih cjelina. Predložen prostor u tom smislu je povoljan budući se nalazi rubno u građevinskom području naselja, na manje istaknutom položaju, izvan područja zaštite graditeljske baštine i prirode. U smislu očuvanja kulturnog i prirodnog krajobraza ova lokacija je vrlo povoljna budući da doprinosi cjelovitosti doživljaja naselja Blato i dopunjuje dio neizgrađenog prostora minimalno zaklanjajući vizure.

2.2.2. Unapređenje uređenja naselja i komunalne infrastrukture

Planom će se odrediti elementi nove ulične mreže tj. regulacijske linije javnih površina te infrastrukturnih koridora i površina. Cilj uređenja područja obuhvata UPU „Krtinja“ je bitan doprinos uređenju naselja, a realizacijom planiranog uređenja riješiti će se i pitanje sustava odvodnje istočnog dijela Blata što će povoljno utjecati na zaštitu podzemnih voda.

3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

3.1. Program gradnje i uređenja prostora

Program gradnje i uređenja prostora unutar obuhvata UPU „Krtinja“ je određen programom gradnje športske dvorane, športskih igrališta i uređenjem pratećih površina.

3.2. Osnovna namjena prostora

Osnovna namjena prostora je „šport i rekreacija“.

Dio površine obuhvata unutar zaštitnog pojasa UPU „Krtinja“ koji se nalazi unutar zaštitnog pojasa županijske ceste biti će uređen kao zaštitno zelenilo.

3.3. Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenja površina

Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu površina

Red. broj.	UPU Krtinja	Oznaka	Ukupno ha	% od površine općine	stan/ ha ha/stan*
1.0.	Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu površina				
1.1.	Građevinska područja ukupno	GP	1,9	0,0003	0,0
	izgrađeni dio GP ukupno		0	0	0
	- obalno		1,9	0	
1.2.	Izgrađene strukture van građevinskog područja ukupno		0	0	
1.3.	Poljoprivredne površine ukupno	P	0	0	0
1.4.	Šumske površine ukupno	Š	0	0	0
1.5.	Ostale poljoprivredne i šumske površine	PŠ	0	0	0
	ukupno		1,9	0	*
2.0	ZAŠTIĆENE CJELINE		0	0	
3.0.	KORIŠTENJE RESURSA				
3.1.	More i morska obala - obalno područje		0	0	
	- otočno područje		1,9	0,0003	
3.2.	Energija - proizvodnja		-		
	- potrošnja		-		
3.3.	Voda - vodozahvat		-		
	- potrošnja		-		
3.4.	Mineralne sirovine		-		
	Općina ukupno		6657		

3.4. Prometna i ulična mreža

Cestovni promet

Osnovna postojeća prometnica područja obuhvata je državna cesta DC 6222 koja je razvrstana u kategoriju glavnih mjesnih ulica. Prometnica je unutar područja obuhvata položena u duljini od oko 180 m. Planski koridor prometnice je 13,00 m. U osnovnoj razini koridora je kolnik širine 6,50 m, pješački hodnici, sjeverni širine 1,50 m i južni 2,00 m odvojen od kolnika razdjelnim pojasom zelenila širine 3,00 m.

Prometnica po zapadnom rubu područja obuhvata predviđena je u širini 9,00 m (dijelom na k.č.br. 31338/10) i preko nje će biti izvršen priključak športske dvorane na prometnu mrežu. U osnovnoj razini je kolnik od 6,00 m i obostrani pješački hodnici širine 1,50 m.

Cestovne prometnice potrebno je opremiti horizontalnom i vertikalnom signalizacijom.

Detaljno uređenje prometnih površina unutar područja obuhvata odrediti će se na temelju idejnog projekta sportske dvorane u postupku izdavanja lokacijske dozvole.

Telekomunikacije

Sve postupke i zahvate u sustavu telekomunikacija treba provoditi u skladu postojećom regulativom¹.

Područje obuhvata planirano je opremiti uređajima pristupne mreže stacionarnog podsustava telekomunikacija vodeći pri tome računa o kompatibilnosti postojeće i novih tehnologija građenja mreža. Izgradnja novih komutacijskih čvorova nije predviđena.

Prilikom polaganja distributivne telekomunikacijske kanalizacije treba koristiti prvi podzemni sloj unutar javnih cestovnih koridora uz obvezno pridržavanje minimalnih² udaljenosti u situativnom i visinskom smislu.

To znači sljedeće minimalne udaljenosti od drugih vodova komunalne infrastrukture:

- pri paralelnom polaganju:
 - 0,50 m za energetski kabel do 10 kV,
 - 1,00 m za energetski kabel do 35 kV,
 - 2,00 m za energetski kabel iznad 35 kV,
 - 0,50 m za telekomunikacijski kabel,
 - 1,00 m za cjevovod plinoopskrbe,
 - 1,00 m za cjevovod vodoopskrbe do ϕ 200 mm,
 - 2,00 m za cjevovod vodoopskrbe preko ϕ 200 mm,
 - 1,00 m za cjevovod javne odvodnje;
- pri prijelazu drugih vrsta vodova:
 - 0,50 m za energetski kabel,
 - 0,15 m za telekomunikacijski kabel,
 - 0,15 m za cjevovod plinoopskrbe,
 - 0,15 m za cjevovod vodoopskrbe.

U podsustavu pokretnih telekomunikacija nije planirano postavljanje baznih radijskih stanica digitalne (GSM) mreže, ali je s obzirom na izrazito dinamičan tehnički i tehnološki razvitak te uvođenje treće generacije općepokretnog telekomunikacijskog sustava (UMTS), moguć njihov smještaj unutar područja obuhvata. Za takove zahvate postavljaju se minimalni prostorni zahtjevi, a razmještaj u prostoru biti će određen u skladu s potrebama operatora, ali obvezno na način da se uklope u prostor i uz pridržavanje odredbi važećih propisa o zaštiti zdravlja³.

3.5. Komunalna infrastrukturna mreža

Elektroopskrba

Osiguranje potrebnih količina električne energije planirano je iz novog srednje-naponskog transformatorskog postrojenja. Postrojenje je predviđeno u jugozapadnom dijelu područja obuhvata, a naponska je razina 10(20)/0,4 kV.

Planom je predviđeno izmještanje svih postojećih srednje-naponskih zračnih vodova. Za sve novo planirane i zamjenske vodove u koridorima javno prometnih površina predviđeni su pojasevi za polaganje kabela. Za polaganje treba koristiti prvi podzemni sloj, a pojasevi u osnovnoj razini koridora trebaju biti ispod površina pješačkih staza i/ili pojasa razdjelnog zelenila.

¹ Zakon o telekomunikacijama

"Narodne novine" br. 122/03, 158/03, 60/04 i 70/05

² Pravilnik o tehničkim uvjetima gradnje i uporabe telekomunikacijske infrastrukture

"Narodne novine" br. 88/01

³ Pravilnik o zaštiti zdravlja od elektromagnetskih polja

"Narodne novine" br. 204/03

Pravilnik o ograničenjima jakosti elektromagnetskih polja za radijsku opremu i telekomunikacijsku terminalnu opremu

"Narodne novine" br. 183/04

Koridore cestovnih prometnica planirano je opremiti javnom rasvjetom. Konceptija novo projektirane rasvjete treba biti usklađena s klasifikacijom u Preporukama za rasvjetu cesta s motornim i pješačkim prometom. Stupove nosače rasvjetnih tijela treba unutar prometnih koridora postavljati na način i u skladu s potrebom da se osigura puna rasvijetljenost svih prometnih površina u svim vremenskim uvjetima. U pravilu stupove je planirano postavljati uzduž jedne strane prometnih koridora izvan prometnih površina.

Vodoopskrba

Postojeće cjevovode DN 80 mm i DN 100 mm u funkciji vodoopskrbe biti će potrebno rekonstruirati kako bi se unutar sustava osigurao potrebni radni tlak te osigurali uvjeti protupožarne zaštite. Na cjevovodima treba osigurati mogućnost odzračivanja i ispiranja. Cjevovode treba, gdje god je to moguće, zatvarati u prstene. Na dijelovima mreže gdje to okolnosti ne dozvoljavaju, obvezno je izvesti završni hidrant u svrhu mogućnosti ispiranja cjevovoda.

U sklopu rješenja sustava vodoopskrbe obvezno je na propisanim razmacima predvidjeti hidrante. U pravilu hidrante treba izvesti kao nadzemne i izvan površina namijenjenih odvijanju nekog od vidova prometa (kolnik, pješački hodnik).

Odvodnja

Područje obuhvata predviđeno je priključiti na planirani sustav javne odvodnje. Cjevovod u funkciji javne odvodnje biti će položen u koridoru postojeće županijske ceste. Do njegove izgradnje i stavljanja u funkciju obvezno je za cijeli prostor unutar obuhvata plana opremiti individualnim sustavom.

Otpadne vode koje nastaju unutar obuhvata UPU „Krtinja“ potrebno je pročititi vlastitim uređajem za pročišćavanje otpadnih voda s higijenizacijom, a pročišćene vode priključiti na upojne bunare. Nakon realizacije sustava odvodnje naselja Blato pročišćene vode obvezno će se priključiti na taj sustav.

3.6. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina

Unutar obuhvata Urbanističkog plana uređenja „Krtinja“ mogu se graditi građevine i uređivati površine za šport i rekreaciju (R), građevine prometne i komunalne infrastrukture (Is) te površine zaštitnog zelenila (Z). Planiran oblik gradnje je „nova gradnja“. „Način gradnje“ je gradnja za potrebe športa i rekreacije - gradnja športske dvorane s pratećim igralištima i građevinama u funkciji športa i rekreacije. Dio površina treba urediti kao površine zelenila primjenom autohtonih vrsta. Oblik i način gradnje prikazani su kartografskom prikazu „7. Oblici korištenja i način gradnje“ u m 1 : 2000.

3.6.1. Uvjeti i način gradnje

Za izgradnju i uređenje površina športsko-rekreacijske namjene unutar obuhvata UPU „Krtinja“ određuju se slijedeći uvjeti:

- koeficijent izgrađenosti (uključivo glavne i pomoćne zgrade) je najviše do 0,4 (40%);
- najmanje 40% površine namjenjuje se za gradnju športskih otvorenih igrališta, a najmanje 20 % površine za prirodno zelenilo,
- površine za promet u okviru zone športa i rekreacije mogu zauzimati najviše 20% ukupne površine;
- visinu sportske dvorane i športske opreme određuju standardi za sportove za koje se dvorana i igrališta planiraju (tribina, rasvjetni toranj i sl.).
- visina drugih građevina (osim garaža) unutar obuhvata UPU Krtinja može biti najviše P+1 odnosno najviše 8m mjerno od niže razine uređenog i zaravnatog tla uz zgradu do gornje ruba krovnog nadozida.

- sve građevine moraju biti udaljene najmanje 5,0 m od regulacijske linije, odnosno na udaljenosti temeljem propisanih uvjeta nadležne ustanove s javnim ovlastima (uprave za ceste).
- unutar zgrada za šport i rekreaciju mogu se uređivati prostori poslovno-ugostiteljske namjene bruto površine najviše do 15% površine zgrade osnovne namjene.

Regulacijsku liniju čini vanjski rub zemljišnog pojasa javne i nerazvrstane ceste. Površina između građevinske i regulacijske linije može se koristiti kao neizgrađen prostor, vrt, za smještaj komunalnih priključaka i sl.

Površina unutar koje se može razviti tlocrt zgrade je određena građevinskom linijom i linijama koje su od međa susjednih građevinskih parcela udaljene minimalno 5 m i to mjereno od najistaknutijeg dijela pročelja.

Zona urušavanja oko zgrade iznosi pola njene visine ($H/2$) i ne smije zahvaćati zemljišni pojas javne ceste.

Sukladno posebnim propisima treba osigurati svim novim zgradama prilaz interventnim vozilima, a osobito kolni vatrogasni prilaz.

3.6.2. Mjere zaštite prirodnih vrijednosti i posebnosti i kulturno-povijesnih i ambijentalnih cjelina

Obuhvat UPU „Krtinja“ se nalazi na unutar Zaštićenog obalnog područja mora premda zbog velike udaljenosti od obalne crte nema posebnih ograničenja.

Mjere zaštite prirodnih vrijednosti i posebnosti i kulturno-povijesnih i ambijentalnih cjelina temelje se na uspješnosti uređenja prostora i arhitektonskog oblikovanja zgrada. Budući je lokacija športske dvorane na istočnom ulazu u naselje Blato i uočljiva je i s južnog cestovnog prilaza naselju Blato, potrebno je osobitu pozornost usmjeriti na arhitektonski projekt dvorane i predložiti rješenje koje će osigurati skladno ukapanje planirane građevine u ambijentalne vrijednosti planirane lokacije.

Horizontalni i vertikalni gabariti zgrada, oblikovanje pročelja i krovšta, te upotrijebljeni građevinski materijal, moraju biti usklađeni s vrijednostima krajobraza i vrijednostima suvremene arhitekture. Krov dvorane može biti ravan ili kos uz obvezu oblikovanja krova, završne obrade i boje pokrova koji će omogućiti uklapanje dvorane u sliku krajobraza.

Pomoćne građevine moraju činiti oblikovnu cjelinu s glavnom zgradom. Na građevinskoj čestici mogu se graditi pomoćne građevine namijenjene redovitoj uporabi zgrade osnovne namjene (tribine, spremišta, nadstrešnice, uređaj za pročišćavanje, trafostanica i sl. koje funkcionalno služe zgradi osnovne namjene). Ukupna visina pomoćnih građevina (do sljemena krova) je 4 m mjereno od najniže razine uređenog i zaravnatog tla uz pročelje zgrade.

Teren oko zgrada, potporni zidovi, terase i slično moraju se izgraditi tako da ne narušavaju izgled naselja i da se ne promijeni prirodno otjecanje vode na štetu susjednih zemljišta ili građevina. Predlaže se tradicionalna obrada potpornih zidova i ograda. Ograde se mogu graditi do visine 1,5 m u kombinaciji kamena, betona i metala ili ograde od zelenila; uz preporuku da puni (zidani) dio ograde ne bude viši od 0,80 m. Na građevinskoj čestici potrebno je sačuvati postojeće kvalitetno zelenilo.

3.7. Sprječavanje nepovoljna utjecaja na okoliš

Nepovoljni utjecaji na okoliš se ne očekuju obzirom na planiranu namjenu prostora za „šport i rekreaciju“.

Pozornost treba usmjeriti na kvalitetu prijelaznog rješenja sustava odvodnje otpadnih voda i to do realizacije sustava odvodnje naselja Blato.

Rješenje temeljiti na izgradnji zajedničkog sustava za pročišćavanje otpadnih voda te izgradnji odgovarajućeg sustava odvodnje do recipijenta, a privremeno do izgradnje zajedničkog sustava izgradnjom vlastitog sustava s uređajima za pročišćavanje i privremeno sakupljanje pročišćenih voda.

URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA KRTINJA

Obrazloženje

ožujak 2009.