

**ZADARSKA ŽUPANIJA
OPĆINA ZEMUNIK**

**URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA
STAMBENO POSLOVNE ZONE „ZEMUNIK GORNJI“**

OBRAZLOŽENJE
(prijedlog)



„MOJ DRUGI URED“ j.d.o.o.

Zadar, srpanj, 2023.

ZADARSKA ŽUPANIJA OPĆINA ZEMUNIK DONJI	
Naziv prostornog plana: URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA STAMBENO POSLOVNE ZONE „ZEMUNIK GORNJI“	
Naziv kartografskog prikaza:	
Tekstualni prilog OBRAZLOŽENJE	Mjerilo kartografskog prikaza:
Odluka o izradi plana: Službeni glasnik Općine Zemunik Donji br.48/22	Odluka o donošenju plana: Službeni glasnik Općine Zemunik Donji br.
Javna rasprava (datum objave): /	Javni uvid održan /
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave: IVICA ŠARIĆ, dipl.ing. _____ (ime, prezime i potpis)
Pravna osoba/tijelo koje je izradilo plan: „MOJ DRUGI URED“ j.d.o.o.	
Pečat pravne osobe/tijela koje je izradilo plan:	Odgovorna osoba: NEBOJŠA VEJMEKKA, d.i.a. _____ (ime, prezime i potpis)
Pečat odgovornog voditelja:	Odgovorna osoba: NEBOJŠA VEJMEKKA, d.i.a. _____ (ime, prezime i potpis)
Stručni tim u izradi plana: Nebojša Vejmelka, d.i.a.	
Pečat predstavničkog tijela:	Predsjednik predstavničkog tijela: JOSIP KRNČEVIĆ dipl.ing. _____ (ime, prezime i potpis)
Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom ovjerava: _____ (ime, prezime i potpis)	Pečat nadležnog tijela:

SADRŽAJ

1. OPĆI DIO
2. OBRAZLOŽENJE

**ZADARSKA ŽUPANIJA
OPĆINA ZEMUNIK**

**URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA
STAMBENO POSLOVNE ZONE „ZEMUNIK GORNJI“**

1.OPĆI DIO

SADRŽAJ

1. Rješenje o osnivanju ureda za samostalno obavljanje poslova projektiranja i stručnog nadzora građenja ovlaštenog arhitekta
2. Imenovanje ovlaštenog arhitekta urbanista
3. Rješenje o upisu u imenik ovlaštenih arhitekata urbanista
4. Odluka o izradi plana



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZADRU

Tt-20/1116-2
MBS: 110098750
EUID: HRSR.110098750

R J E Š E N J E

Trgovački sud u Zadru po sudu Ana Markač u registarskom predmetu upisa u sudski registar osnivanja jednostavnog društva s ograničenom odgovornošću po prijedlogu predlagatelja MOJ DRUGI URED j.d.o.o. za projektiranje i urbanizam, Zadar, Put Murata 22B, 21.04.2020. godine

r i j e š i o j e

u sudski registar ovog suda upisuje se:

osnivanje jednostavnog društva s ograničenom odgovornošću

pod tvrtkom/nazivom MOJ DRUGI URED j.d.o.o. za projektiranje i urbanizam, sa sjedištem u Zadar, PUT MURATA 22/B, u registarski uložak s MBS 110098750, prema podacima naznačenim u prilogu ovoga rješenja ("Podaci za upis u glavnu knjigu sudskog registra"), koji je njegov sastavni dio.

TRGOVAČKI SUD U ZADRU

U Zadru, 21. travnja 2020. godine

S U D A C

Ana Markač

Uputa o pravnom lijeku:

Pravo na žalbu protiv ovog rješenja ima sudionik ili druga osoba koja za to ima pravni interes. Žalba se podnosi u roku od 8 (osam) dana Visokom trgovačkom sudu Republike Hrvatske u dva primjerka, putem prvostupanjskog suda. Predlagatelj nema pravo žalbe.

	REPUBLIKA HRVATSKA TRGOVAČKI SUD U ZADRU	Tt-20/1116-2 MBS: 110098750 EUID: HRSR.110098750
Dokument je elektronički potpisan: ANA MADRAC Vrijeme potpisivanja: 21-04-2020 10:31:24		
		
Broj zapisa: dsi-3368916 Kontrolni broj: afxsw-6sbys		
	Vjerodostojnost ovog dokumenta možete provjeriti na web adresi: http://sudreg.pravosudje.hr/registars/kontrola_izvornika/ unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta ili skeniranjem ovog QR koda. Sustav će u oba slučaja prikazati izvornik ovog dokumenta. Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Trgovački sud u Zadru potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.	
D003, 2020-04-21 10:31:10		Stranica: 2 od 2

Temeljem Zakona o prostornom uređenju (NN br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19) donosi se:

RJEŠENJE

kojim se određuje za ovlaštenog arhitekta urbanista kod izrade urbanističkog plana uređenja zone „Urbanistički plan uređenja stambeno poslovne zone „Zemunik gornji“, gospodin:

NEBOJŠA VEJNELKA d.i.a.

Imenovani ima slijedeću školsku i stručnu spremu:

- a) Završen arhitektonski fakultet u Sarajevu.
- b) Položen stručni ispit pri Ministarstvu graditeljstva i zaštite okoliša RH, broj: 02-8/1139-1982, uvjerenje se vodi pod red. br. evidencije: 4863. od 23. prosinca. 1982.godine.
- c) Rješenje o upisu u imenik ovlaštenih arhitekata urbanista, klasa: UP/I-034-02/16-02/103, Ur. broj: 505-04-16-2, od 22. travnja 12016.g., pod rednim brojem 142.
- d) Potrebno radno iskustvo prema Zakona o prostornom uređenju (NN br. 153/13).

Direktor:
Nebojša Vejnelka, d.i.a.

Zadar, srpanj, 2023.



REPUBLIKA HRVATSKA

HRVATSKA KOMORA ARHITEKATA

Klasa: UP/I-034-02/16-02/103

Urbroj: 505-04-16-2

Zagreb, 22.04.2016.

Hrvatska komora arhitekata odlučujući o zahtjevu NEBOJŠE VEJMELEKE, dipl.ing.arh., iz ZADRA, ŠIME LJUBAVCA 10, OIB: 85570933205, u predmetu upisa u Imenik ovlaštenih arhitekata urbanista na temelju članka 26. Zakona o komori arhitekata i komorama inženjera u graditeljstvu i prostornom uređenju (Narodne novine broj 78/15), i članka 37. Statuta Hrvatske komore arhitekata (Narodne novine broj 140/15), po zahtjevu stranke donosi

RJEŠENJE

1. U Imenik ovlaštenih arhitekata urbanista upisuje se **NEBOJŠA VEJMELEKA**, dipl.ing.arh., iz ZADRA, ŠIME LJUBAVCA 10, pod rednim brojem **142**, s danom upisa **22.04.2016.** godine.
2. Upisom u Imenik ovlaštenih arhitekata urbanista **NEBOJŠA VEJMELEKA**, dipl.ing.arh., stječe pravo na uporabu strukovnog naziva "**ovlašteni arhitekt urbanist**" i pravo na obavljanje stručnih poslova temeljem članka 47. Zakona o poslovima i djelatnostima prostornog uređenja i gradnje i članka 48. Statuta Hrvatske komore arhitekata, te pravo na pečat i iskaznicu ovlaštenog arhitekta urbanista.
3. Upisom u Imenik ovlaštenih arhitekata urbanista **NEBOJŠI VEJMELEKI**, dipl.ing.arh. Komora izdaje pečat i iskaznicu ovlaštenog arhitekta urbanista.
4. Upisnina u iznosu od 1.000,00 kn uplaćena je na račun Hrvatske komore arhitekata.
5. Žalba protiv ovog rješenja ne odgađa njegovo izvršenje.

Obrazloženje

NEBOJŠA VEJMELEKA, dipl.ing.arh., iz ZADRA, ŠIME LJUBAVCA 10 podnio je ovom javnopravnom tijelu zahtjev za upis u Imenik ovlaštenih arhitekata urbanista Hrvatske komore arhitekata dana 30.03.2016. godine.

Hrvatska komora arhitekata provela je postupak razmatranja dostavljenog potpunog zahtjeva imenovanog sukladno članku 64. st. 2. Zakona o komori arhitekata i komorama inženjera u graditeljstvu i prostornom uređenju i čl. 4. Pravilnika o upisima u imenike, upisnike i evidencije Hrvatske komore arhitekata te je utvrđeno da je NEBOJŠA VEJMEKLA:

- upisan u Imenik ovlaštenih arhitekata – stručni smjer ovlašteni arhitekt temeljem rješenja Klasa: UP/I-350-07/91-01/1376, Urbroj: 314-01-99-1, od 16.11.1999. godine.
- da je položio stručni ispit dana 16.12.1982. godine,
- da je završio odgovarajući studij i stekao akademski naziv diplomirani inženjer arhitekture,
- da je stekao odgovarajuće stručno iskustvo,
- da ima prebivalište na teritoriju Republike Hrvatske,
- da protiv njega nije pokrenuta istraga, odnosno da se ne vodi kazneni postupak zbog kaznenog djela koje se vodi po službenoj dužnosti,
- da je uplatio upisninu sukladno Odluci o visini upisnine i članarine Hrvatske komore arhitekata.

NEBOJŠA VEJMEKLA, dipl.ing.arh. je prema odredbama Zakona o Hrvatskoj komori arhitekata i inženjera u graditeljstvu bio upisan u Imenik ovlaštenih arhitekata – stručni smjer ovlašteni arhitekt i po toj osnovi obavljao poslove ovlaštenog arhitekta.

Prema odredbi čl. 64. st. 2. Zakona o komori arhitekata i komorama inženjera u graditeljstvu i prostornom uređenju imenovani je temeljem stečenih prava upisan u Imenik ovlaštenih arhitekata urbanista.

Temeljem ovako utvrđenog činjeničnog stanja ispunjeni su uvjeti propisani u čl. 27. Zakona o komori arhitekata i komorama inženjera u graditeljstvu i prostornom uređenju i članku 6. Pravilnika o upisima u imenike, upisnike i evidencije Hrvatske komore arhitekata.

NEBOJŠA VEJMEKLA, dipl.ing.arh. upisom u Imenik ovlaštenih arhitekata urbanista Hrvatske komore arhitekata od dana 22.04.2016. godine stječe pravo na uporabu strukovnog naziva ovlašteni arhitekt urbanist, pravo na pečat i iskaznicu, te sva prava i obveze sukladno Zakonu o komori arhitekata i komorama inženjera u graditeljstvu i prostornom uređenju, Zakonu o poslovima i djelatnostima prostornog uređenja i gradnje i Statutu Hrvatske komore arhitekata.

Slijedom ovako utvrđenog činjeničnog stanja zahtjevu je valjalo udovoljiti, te primjenom odredbi Zakona o komori arhitekata i komorama inženjera u graditeljstvu i prostornom uređenju, Zakona o poslovima i djelatnostima prostornog uređenja i Statuta Hrvatske komore arhitekata i gradnje riješiti kao u izreci.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu graditeljstva i prostornoga uređenja, u roku od 15 dana od dostave ovog rješenja.

Upravna pristojba po tarifnom broju 1. i 2. Tarife upravnih pristojbi Zakona o upravnim pristojbama (NN br. 8/96, 77/96, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 30/00, 116/00, 163/03, 17/04, 110/04, 141/04, 150/05, 153/05, 129/06, 117/07, 25/08, 60/08, 20/10, 69/10, 126/11, 112/12, 19/13, 80/13, 40/14, 69/14, 87/14 i 94/14) naplaćena je i poništena na podnesku.

Predsjednica Hrvatske komore arhitekata
Željka Jurković, dipl.ing.arh.

Jurković

Dostaviti:

1. NEBOJŠA VEJDELKA, ZADAR, ŠIME LJUBAVCA 10
2. U Zbirku isprava Komore



Broj 48 **SLUŽBENI GLASNIK OPĆINE ZEMUNIK DONJI**
Zemunik Donji, 11. svibnja 2022. godine **Godina: VI**

OPĆINSKO VIJEĆE
KLASA:021-02/22-01/02
URBROJ:2198/04-02-22-11
Zemunik Donji, 10. svibnja 2022. g.

Na temelju članka 86. stavak 3. Zakona o prostornom uređenju (NN153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19) i članka 31. Statuta Općine Zemunik Donji (Službeni glasnik Općine Zemunik Donji 39/21) Općinsko vijeće Općine Zemunik Donji na svojoj 8. sjednici, održanoj 10. svibnja 2022. godine, d o n o s i

ODLUKU
o izradi
URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA
Stambeno-poslovne zone Zemunik Gornji u Zemunik Gornjem

Članak 1.

Donosi se Odluka o izradi Urbanističkog plana uređenja dijela izgrađenog građevinskog područja naselja Zemunika Gornjeg, u daljnjem tekstu: Odluka.
Nositelj izrade je Općina Zemunik Donji.

Članak 2.

Odlukom o izradi utvrđuje se pravna osnova za izradu i donošenje Urbanističkog plana, razlozi donošenja Urbanističkog plana, obuhvat Urbanističkog plana, sažetu ocjenu stanja u obuhvatu Urbanističkog plana, ciljeve i programska polazišta Urbanističkog plana, popis sektorskih strategija, planova, studija i drugih dokumenata propisanih posebnim zakonima kojima, odnosno u skladu s kojima se utvrđuju zahtjevi za izradu Urbanističkog plana, način pribavljanja sličnih rješenja Urbanističkog plana, popis javnopravnih tijela određenih posebnim propisima koja daju zahtjeve za izradu Urbanističkog plana te drugih sudionika korisnika prostora koji trebaju sudjelovati u izradi Urbanističkog plana, planirani rok za izradu Urbanističkog plana, odnosno njegovih pojedinih faza i rok za pripremu zahtjeva za izradu Urbanističkog plana tijela i osoba određenih posebnim propisima, ako je taj rok, ovisno o složenosti pojedinog područja, duži od trideset dana, izvore financiranja izrade Urbanističkog plana, odluku o drugim pitanjima značajnim za izradu nacrtu urbanističkog plana.

Članak 3.

I. PRAVNA OSNOVA ZA IZRADU I DONOŠENJE UPU-a

61

Službeni glasnik Općine Zemunik Donji

Broj 48 **SLUŽBENI GLASNIK OPĆINE ZEMUNIK DONJI**
Zemunik Donji, 11. svibnja 2022. godine **Godina: VI**

Odluka se donosi temeljem odredbi članka 79. i članka 86. Zakona o prostornom uređenju. Potreba izrade urbanističkog plana uređenja predmetnog prostora je definirana prostornim planom uređenja općine Zemunik Donji, odnosno njegovom Izmjenom i dopunom (Službeni glasnik Općine Zemunik Donji br. 11/2017).

Članak 4.

II. RAZLOZI ZA IZRADU PLANA

Prostornim planom uređenja Općine Zemunik Donji u naselju Zemunik Gornji planira se izgradnja Stambeno-poslovne zone.

Namjena je prvenstveno omogućavanje zapošljavanja i zadovoljavanje potreba za izgradnjom obiteljskih kuća pretežno domaćeg stanovništva. PPU Općine Zemunik Donji, unutar granica obuhvata ovog PPU-A planira se građevinsko područje naselja i poslovno-proizvodna namjena. Unutar GP naselja dozvoljena je izgradnja stambenih, javnih, poslovnih i turističkih objekata.

Navedena lokacija nalazi se u naselju Zemunik Gornji, u blizini nekadašnje škole, jugozapadno od ceste Ž 6021.

Prostor obuhvaćen ovim planom u naselju Zemunik Gornji nalazi se u dijelu naselja, jugozapadno od ceste Ž 6021. U naravi, to područje je djelomično izgrađeno.

Članak 5.

III. OBUHVAT IZRADE PLANA

Obuhvat Plana određen je grafičkim prikazom u prilogu ove Odluke.

Površina obuhvata plana iznosila bi oko 17,54 ha.

Članak 6.

IV. OCJENA STANJA U OBUHVATU PLANA

Prostor je dijelom izgrađen i opremljen infrastrukturom. Izgrađenu strukturu naselja i pojedinih infrastrukturnih mreža nalazimo u neposrednoj blizini obuhvata ovog Plana.

Članak 7.

V. CILJEVI I PROGRAMSKA POLAZIŠTA PLANA

Cilj izrade plana je urbaniziranje planom obuhvaćenog prostora, te izgradnja sadržaja koje je moguće graditi unutar građevinskog područja naselja definiranih Prostornim planom uređenja Općine Zemunik, odnosno njegovim Izmjenama i dopunama. U tom smislu se planira definirati osnovna prometna i ostale infrastrukturne mreže, te površine namijenjene gradnji

Broj 48 **SLUŽBENI GLASNIK OPĆINE ZEMUNIK DONJI**
Zemunik Donji, 11. svibnja 2022. godine **Godina: VI**

stambenih, turističkih, društvenih i drugih poslovnih zgrada. Spomenutom planiranom izgradnjom će se obuhvaćeni prostor kvalitetno i racionalno koristiti na nivou višem od postojećeg stanja okolnog građevinskog područja.

Članak 8.

VI. POPIS SEKTORSKIH STRATEGIJA, PLANOVA, STUDIJA I DRUGIH DOKUMENATA PROPISANIH POSEBNIM ZAKONIMA KOJIMA, ODNOSNO U SKLADU S KOJIMA SE UTVRĐUJU ZAHTJEVI ZA IZRADU URBANISTIČKOG PLANA

Za izradu ovog Plana potrebne su slijedeće podloge:

1. Izmjene i dopune PPUO Zemunik Donji (Službeni glasnik Općine Zemunik Donji br. 11/2017).
2. Katastarsko-geodetski podaci i katastarsko-topografske karte u mj. 1:1000 izrađene za potrebe izrade UPU-a „Centar- Smoković“.

Članak 9.

VII. NAČIN PRIBAVLJANJA STRUČNIH RJEŠENJA

Stručne podloge navedene u prethodnom članku osigurat će Naručitelj. Stručna rješenja izrađuje stručni izrađivač Plana.

Članak 10.

VIII. POPIS JAVNOPRAVNIH TIJELA ODREĐENIH POSEBNIM PROPISIMA KOJA DAJU ZAHTJEVE ZA IZRADU URBANISTIČKOG PLANA TE DRUGIH SUDIONIKA KORISNIKA PROSTORA KOJI TREBAJU SUDJELOVATI U IZRADI URBANISTIČKOG PLANA

Utvrdjuje se popis tijela i osoba određenih posebnim propisima koji mogu sudjelovati iz područja svog djelokruga rada u izradi ovog Plana prema članku 90. Zakona:

1. Hrvatske vode, Vodnogospodarski odjel za slivove južnog Jadrana, Vukovarska 35, 21 000 Split
2. Hrvatske vode, VGI Zadar, R. Katalinića Jeretova 5, 23000 Zadar
3. Vodovod d.o.o., Špire Brusine 17, 23 000 Zadar
4. Zemunik Odvodnja d.o.o.
5. Ministarstvo kulture; Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Zadru, Ilije Smiljanića 3, 23 000 Zadar
6. Hrvatske ceste d.o.o., Nikole Tesle 14b, 23 000, Zadar

Broj 48 **SLUŽBENI GLASNIK OPĆINE ZEMUNIK DONJI**
Zemunik Donji, 11. svibnja 2022. godine **Godina: VI**

7. Ministarstvo unutarnjih poslova, PU Zadarska, Sektor upravnih i inspekcijskih poslova, Andrije Hebranga 11, 23 000 Zadar
8. Državna uprava za zaštitu i spašavanje, Područni ured Zadar, Andrije Hebranga 11c, 23000 Zadar
9. Zavod za prostorno uređenje Zadarske županije, Braće Vranjana 11, 23000 Zadar
10. Hrvatska regulatorna agencija za mrežne djelatnosti, Ulica Roberta Frangeša Mihanovića 9, 10 110 Zagreb
11. Odašiljači i veze d.o.o., Ulica grada Vukovara 269 d, 10 000 Zagreb
12. Hrvatska elektroprivreda d.d., Elektra Zadar, Ulica kralja Dmitra Zvonimira 8, 23 000 Zadar

Članak 11.

IX. PLANIRANI ROK ZA IZRADU URBANISTIČKOG PLANA, ODNOSNO NJEGOVIH POJEDINIH FAZA I ROK ZA PRIPREMU ZAHTJEVA ZA IZRADU URBANISTIČKOG PLANA TIJELA I OSOBA ODREĐENIH POSEBNIM PROPISIMA, AKO JE TAJ ROK, OVISNO O SLOŽENOSTI POJEDINAČNOG PODRUČJA, DUŽI OD TRIDESET DANA

Rok za izradu Plana po fazama:

- dostava prethodnih zahtjeva (podaci, planske smjernice i propisani dokumenti) za izradu prostornog plana: 30 dana od dana zaprimanja Odluke s pozivom za dostavu zahtjeva
- izrada nacrtu Prijedloga plana: u roku od 40 dana od dana potpisivanja ugovora o izradi Plana
- početak javne rasprave: 10 dana od utvrđenog Prijedloga plana
- javna rasprava: 30 dana
- izvješće o javnoj raspravi i izrada Nacrta konačnog prijedloga plana: 10 dana od okončane javne rasprave
- utvrđivanje Konačnog prijedloga plana: 10 dana od zaprimanja zadnjeg mišljenja
- donošenje plana: 30 dana od zaprimanja suglasnosti ili proteka Zakonom predviđenog roka.

Članak 12.

X. IZVORI FINACIJIRANJA IZRADE UPU-A

Financiranje izrade Plana osigurati će Općina Zemunik Donji iz vlastitog Proračuna.

Broj 48 **SLUŽBENI GLASNIK OPĆINE ZEMUNIK DONJI**
Zemunik Donji, 11. svibnja 2022. godine **Godina: VI**

Članak 13.

Ova odluka stupa na snagu osmog dana od objave u „Službenom glasniku Općine Zemunik Donji“.

OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE ZEMUNIK DONJI

PREDSJEDNIK OPĆINSKOG VIJEĆA
Josip Krnčević dipl. ing.

2. OBRAZLOŽENJE

SADRŽAJ

1. POLAZIŠTA

- 1.1. Položaj, značaj i posebnosti naselja odnosno dijela naselja u prostoru općine ili grada
 - 1.1.1. Osnovni podaci o stanju u prostoru
 - 1.1.2. Prostorno razvojne značajke
 - 1.1.3. Infrastrukturna opremljenost
 - 1.1.4. Zaštićene prirodne, kulturno-povijesne i ambijentalne vrijednosti i posebnosti
 - 1.1.5. Obveze iz planova šireg područja (obuhvat, broj stanovnika i stanova, gustoća stanovanja i izgrađenosti)
 - 1.1.6. Ocjena mogućnosti i ograničenja razvoja u odnosu na demografske i gospodarske podatke te prostorne pokazatelje

2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

- 2.1. Ciljevi prostornog uređenja općinskog značaja
 - 2.1.1. Odabir prostorne i gospodarske strukture
 - 2.1.2. Očuvanje prostornih posebnosti naselja odnosno dijela naselja
- 2.2. Ciljevi prostornog uređenja naselja odnosno dijela naselja
 - 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
 - 2.2.2. Unapređenje uređenja naselja i komunalne infrastrukture

3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

- 3.1. Program gradnje i uređenja prostora
- 3.2. Osnovna namjena prostora
- 3.3. Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenja površina
- 3.4. Prometna i ulična mreža
- 3.5. Komunalna infrastrukturna mreža
- 3.6. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina
 - 3.6.1. Uvjeti i način gradnje
 - 3.6.2. Mjere zaštite prirodnih vrijednosti i posebnosti i kulturno-povijesnih i ambijentalnih cjelina
- 3.7. Sprječavanje nepovoljna utjecaja na okoliš

OBRAZLOŽENJE

Urbanističkim planom uređenja stambeno poslovne zone „Zemunik Gornji“, određuje se način izgradnje i korištenja prostora u naselju Zemunik Gornji u njegovom centralnom dijelu. Unutar zone obuhvata su planirani sadržaji u skladu sa osnovnom namjenom zone – stambeno poslovna zona, definiran je način izgradnje građevina i drugih planiranih objekata, način korištenja planiranog prostora, konačno i način izgradnje i korištenje potrebne infrastrukture i spajanje iste na mrežu šireg prostora.

Ovim urbanističkim planom uređenja se utvrđuje namjena površina i način smještaja i gradnje građevina u planiranom prostoru. Sastavni dio plana je i idejno prometno rješenje, kao i rješenja komunalne, električne, telekomunikacijske infrastrukture.

Urbanistički plan uređenja stambeno poslovne zone „Zemunik Gornji“ je izrađen prema Zakonu o prostornom uređenju (N.N. br. 153/13) i Izmjenama Zakona o prostornom uređenju (NN 65/17, 114/18 i 39/19).

Plan je izrađen na geodetsko-katastarskoj podlozi u mjerilu 1:1000, koju je izradio Ured ovlaštenog inženjera geodezije Krešimir Jurjević iz Zadra.

1. POLAZIŠTA

1.1. Položaj, značaj i posebnosti naselja odnosno dijela naselja u prostoru općine ili grada

Planirani prostor obuhvaća neizgrađene površine u centralnom dijelu građevinskog područja naselja Zemunik Gornji i nadovezuje se na izgrađenu strukturu naselja. Na taj način se omogućuje izgradnja novog dijela građevinskog područja naselja predviđenog za stanovanje i poslovne djelatnosti. Urbanim uređenjem istog podići ćemo kvalitetu već izgrađenih dijelova prostora, a na novoizgrađenim površinama postići će se kvaliteta njihova korištenja više razine.

Ukupna površina obuhvata plana iznosi 17,60 ha.

1.1.1. Osnovni podaci o stanju u prostoru

Područje obuhvata Urbanističkog plana uređenja stambeno poslovne zone „Zemunik Gornji“ je smješteno uz već izgrađeni građevinski prostor naselja Zemunik Gornji koje se nalazi u Općini Zemunik Donji. Općina Zemunik Donji smještena je u Ravnim kotarima, najvećoj plodnoj zaravni na hrvatskom primorju. Jedan od značajnijih razvojnih preduvjeta je upravo plodna zona Ravnih kotara, ali i izuzetan geoprometni položaj. Naime, u Općini se nalazi zračna luka (Zadar) u čijoj neposrednoj blizini prolazi autoput (A1).

Nešto više od osam kilometara zračne linije dijeli središte općine Zemunik Donji od mora. Središte Općine je udaljeno oko 12 km od Županijskog središta grada Zadra, koji je i

najbliže gradsko središte ovoj Općini. Željeznički terminali i pomorska luka se nalaze u gradu Zadru, dakle također u neposrednoj blizini Općine.

Prostor na kojem je smješteno naselje Zemunik Gornji pretežno je ravan sa najvećom nadmorskom visinom od 126 metra. Brežuljci su u glavnom građeni od vapnenaca kredne odnosno tercijarne starosti, a udoline su građene od lapora i pješčenjaka, eocenske starosti.

Navedena lokacija nalazi se u naselju Zemunik Gornji jugozapadno od ceste Ž 6021.

Na predmetnom području se nalazi dvadesetak započetih i dovršenih građevina.

U planiranom prostoru nema značajnijeg raslinja.

Od prirodnih utjecaja spomenimo i pretežno sjeverni vjetar – buru koja je na ovom području dominantna.

Naselje Zemunik Gornji se nalazi u seizmološkoj zoni od 6⁰ MCS, što spominjemo kao opći kriterij, a prilikom projektiranja i izgradnje objekata treba konzultirati Pravilnik o državnom standardu za proučavanje seizmoloških utjecaja na mikrolokaciju.

1.1.2. Prostorno razvojne značajke

Prirodni resursi i prostorni potencijal Općine Zemunik Donji nisu u skladu s trenutačnim stanjem gospodarskog razvoja. To znači da se gospodarstvo općine mora unaprijediti, a mogućnosti njegova razvoja u velikoj mjeri se mogu osloniti na prirodne mogućnosti prostora i njegov geostrateški položaj.

U tom smislu treba unaprijediti i bolje koristiti poljoprivredne potencijale. Prirodne datosti omogućuju kvalitetan prinos voća i maslina. Od voća su trenutno jzastupljeniji bajama i višnja maraska, a preporuča se intenzivnija sadnja breskve, trešnje i masline.

Osim navedenog dobre preduvjete za uzgoj ima vinova loza, pa se predviđa i razvoj vinogradarstva, a također i povrtlarstva.

Uz poljoprivredu, prirodne datosti omogućuju i uzgoj stočarstva, u tom smislu uzgoj ovaca i goveda.

Prostornim planom uređenja Općine Zemunik Donji se predviđa stvaranje poslovno-proizvodnih zona u kojima bi se smjestili veći gospodarski sadržaji. Manje proizvodne i uslužne djelatnosti mogu se odvijati unutar građevinskog područja naselja. Time bi se podržao razvoj obiteljskog i seoskog gospodarstva i to pretežno u funkciji proizvodnje i prerade poljoprivrednih dobara.

Određene mogućnosti za razvoj turizma pružaju se u razvitku seoskog turizma. Ovaj oblik turizma bi se mogao temeljiti na obnovljenim objektima i starim jezgrama naselja. U cjelini, područje Općine omogućava pravi ruralni doživljaj-domaća hrana, razne aktivnosti i običaji, a sve na dohvat mora (Grad Zadar i općine Bibinje i Sukošan).

U smislu gore navedenog moguća je i ambicioznija realizacija turističkih sadržaja u domaćinstvima na planom obuhvaćenom prostoru, a u širem kontekstu seoskog turizma.

Realizaciji poljoprivrednih i gospodarskih sadržaja pogoduje izvrstan geostrateški položaj općine i naselja Zemunik Donji u odnosu na autoput (A1), zračnu luku Zadar (nalazi se na području općine), morsku putničku i teretnu luku u Gaženici u gradu Zadru, te željezničku prugu Zadar-Knin.

1.1.3 Infrastrukturalna opremljenost

Promet

Urbanistički plan uređenja stambeno poslovne zone „Zemunik Gornji“ je smješten jugozapadno od županijske ceste Ž 6021 (ista se pruža uz njegovu sjeveroistočnu granicu).

Širina kolnika ove ceste je 5,50 m, bez uređenih nogostupa.

Sredinom planiranog područja proteže se u smjeru istok – zapad nerazvrstana cesta (k.č. 2887/67, k.o. Zemunik) sve do sjeverozapadne granice obuhvata, a potom se uz istu pruža u smjeru sjeveroistoka do 50-ak metara prije Ž 6021 gdje skreće pod kutom od 90° u smjeru jugoistoka, te nakon dvjestotinjak metara skreće prema jugozapadu gdje zatvara svoj kružni tok. Ova cesta je neuređena, odnosno samo dijelovi iste sa preklapaju sa postojećim putovima nazvanim Gornji Zemunik ulica II i Gornji Zemunik ulica V. Ove ulice su znatno uže od koridora spomenute nerazvrstane ceste koja je maksimalne širine do 10 m.

Vodoopskrba

Naselje Zemunik Gornji vodom je opskrbljeno putem podsustava “Istočnog pravca” kojem su ključne građevine crpna stanica “Grgurice” vodosprema “Zemunik Gornji” i magistralni cjevovodi.

Sjeveroistočnim, jugoistočnim i jugozapadnim rubom obuhvata prolaze duktilni cjevovodi Ø150 mm na koje se može spajati vodovodna mreža unutar predmetne stambeno-poslovne zone. U sjevernom dijelu planom obuhvaćenog prostora je izvedena vodovodna mreže od duktilnog cjevovoda Ø100 mm, sa ograncima Ø60 mm i Ø80 mm.

Odvodnja

Na samom području obuhvata UPU-a stambeno-poslovne zone „Zemunik Gornji“ ne postoji izgrađen sustav odvodnje.

Prostornim planom općine Zemunik Donji planirana je izgradnja javnog kolektora na području predmetne zone kojim bi se sanitarno-tehnološke otpadne vode odvodile na planirani uređaj za pročišćavanje. Za sada šire područje naselja Zemunik Gornji nema riješenu odvodnju otpadnih voda preko javne kanalizacijske mreže, a ni odvodnju oborinskih voda.

Elektroopskrba

Uvjet za priključenje ove zone na mrežu HEP-a je izgradnja nove TS 110/10 (20) kV POLIČNIK sa priključnim 20 kV kabelom direktno iz TS. TS 110/10 (20) kV POLIČNIK je u planu HEP-a. Svrha izgradnje je napajanje električnom energijom zone UPU stambeno poslovne zone Zemunik Gornji sa traženom vršnom snagom u konačnici od 1,8 MW.

Telekomunikacijska opremljenost

Područje zahvata UPU-a stambeno-poslovne zone nema TK mreže i komutacije.

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

U prostoru obuhvata plana zaštićenih prirodnih, kulturno-povijesnih i ambijentalnih vrijednosti i posebnosti.

Ipak pažnju treba posvetiti kvalitetnom načinu gradnje kako bi se unaprijedile kulturno-povijesne i ambijentalne vrijednosti šireg prostora.

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

Sve odredbe iz Izmjena i dopuna prostornog plana uređenja Zemunik Donji koje se odnose na predmetno područje obvezno se moraju primijeniti prilikom izrade urbanističkog plana uređenja. Također svi elementi novog plana moraju biti usklađeni sa drugim prostorno planskim dokumentima u prvom redu Zakonom o prostornom uređenju i Zakonom o gradnji, te Prostornim planom Zadarske županije.

„Osim općih uvjeta koji se moraju primijeniti kod izrade UPU-a potrebno je 20% zahvata obvezno predvidjeti za prometnu, komunalnu infrastrukturu i javne prostore (zelene površine, parkirališta, igrališta, sportski tereni).“ (Izvod iz Izmjena i dopuna PPUO Zemunik Donji).

Naselje Zemunik Gornji prema popisu 2011.g, imalo je 410 stanovnika i gustoću naseljenosti od 23 stanovnika po km².

Na planom obuhvaćenom području će se graditi stambene, stambeno poslovne i poslovne građevine i predviđa se oko 450-ak novih stanovnika (korisnika). Time bi se povećala gustoća naseljenosti u cijelom naselju Zemunik Gornji i iznosila bi oko 48 stanovnika po km².

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

U skladu sa Prostornim planom Općine Zemunik Donji temeljni ciljevi prostornog razvoja općinskog značaja su:

- . • definiranje mjera demografskog razvoja,
- . • povoljan odabir prostorne i gospodarske strukture,
- . • skladan i svrhovit razvoj svih dijelova općine sukladno prirodnim resursima,
- . • poboljšavanje svih oblika komunikacije,
- . • zaštita vrijednih krajobraza,
- . • zaštita vrijednih prirodnih i kulturnih sadržaja.

Vezana na gore navedeno ciljevi demografskog razvoja su:

- . • raspored stanovništva u prostoru sukladno prirodnim i proizvodnim resursima u pojedinim dijelovima općine,

- poticaj zadržavanja stanovnika u slabije naseljenim područjima, odnosno poticaj za naseljavanjem istih područja na način da se:
 - izgrađuje komunalna i urbana infrastruktura,
 - osiguraju prostorni preduvjeti za otvaranje novih radnih mjesta,
 - ostvaruju dobre prometne veze,
 - osmišljava kvalitetnije korištenje prostora na temelju održivog razvoja.

2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

2.1. Ciljevi prostornog uređenja općinskog značaja

U skladu sa potrebama općine i naselja Zemunik Gornji postoji interes za daljnju izgradnju i korištenje šireg prostora za potrebe stambenih i poslovnih sadržaja. Daljnjom izgradnjom povećati će se broj stanovnika šireg prostora i time posredno doprinijeti osvježanju demografske slike općine Zemunik Donji. Također i veliki razvojni potencijal općine Zemunik Donji uvjetuje planiranje i pripremu prostora za novu gradnju.

Uz gore navedene potrebe, još jednom naglasimo dobre prirodne uvjete za razvoj u prvom redu poljoprivrede i stočarstva, te dobru povezanost sa svim prometnim vezama (kopno, more i zrak).

2.1.1. Odabir prostorne i gospodarske strukture

Prostor općine Zemunik Donji se očituje u prvom redu kao potencijalni prostor poljoprivrednog privređivanja. Prirodne pogodnosti ovog prostora realna su osnova za intenzivan razvoj poljoprivrednog gospodarstva i njemu kompatibilnih gospodarskih djelatnosti. Tome pogoduju i dobro situirana cestovna mreža, zračna luka na području općine, blizina Zadra pomorskom lukom, konačno i blizina željezničke pruge.

Mogućnost ostvarenja kvalitetnih turističkih sadržaja omogućuju i dobre poljoprivredne površine koje pravilnim korištenjem i odabirom odgovarajućih sorti poput vinove loze, maslina, voća i sl. mogu itekako kvalitetno upotpuniti osnovnu turističku ponudu.

Gore navedeno upućuje na odabir poljoprivrednih i u manjoj mjeri turističkih sadržaja kao kvalitetnu opciju za gospodarsku reanimaciju općine. Tako se i ovim Planom obuhvaćeno područje sa svojim sadržajima – poslovni sadržaji (pretežito uslužni) u potpunosti uklapa u odabranu prostornu i gospodarsku strukturu šireg prostora.

2.1.2. Očuvanje prostornih posebnosti naselja odnosno dijela naselja

U okviru obuhvata plana nema značajnih arhitektonskih ostvarenja. Prostor unutar obuhvata plana je slabo izgrađen, također bez prirodnih i ambijentalnih vrijednosti, pa u slučaj istog ne možemo govoriti o nikakvim posebnostima.

Preporuča se da nova izgradnja bude u skladu sa tradicionalnom. Prirodne karakteristike neizgrađenog prostora kojim se moraju skladno popuniti novim građevinama i sadržajima. To znači da se moraju raskrčiti zapušteni dijelovi planom obuhvaćenog prostora, te ako je moguće sačuvati vrijedno raslinje i drugi vrijedni dijelovi okoliša.

2.2. Ciljevi prostornog uređenja naselja odnosno dijela naselja

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

Povećanjem broja stanovnika u naselju Zemuniku Gornjem do kojeg će doći posrednom izgradnjom planiranih sadržaja, racionalizirati će se i mogućnosti i način korištenja prostora. Ujedno nova izgradnja pruža mogućnost sanacije postojećih urbanih prilika. Struktura izgradnje naselja će i nadalje ostati ista, dakle osnova su većinom definirani prometni koridori, te već izgrađene građevine. Novi dijelovi naselja će se graditi u neizgrađenom međuprostoru, definirani sa kvalitetnijim urbanističkim normativima i arhitektonskim izražajem.

Planiranim sadržajima će se umjereno izgraditi prostor, a kako na istom nema vrijednih prirodnih, kulturnih i ambijentalnih cjelina i objekata, ni kvaliteta okoliša se neće bitno umanjiti.

Kod planiranja i projektiranja treba naročitu pažnju voditi o skladnom uklapanju građevina u okoliš, koje moraju poticajno utjecati na „novu“ arhitekturu u smislu formiranja primjernih građevinsko-arhitektonskih volumena i elemenata, a kako bi se i nove građevine uskladile sa identitetom kraja i doprinijele kontinuitetu istog.

2.2.2. Unapređenje uređenja naselja i komunalne infrastrukture

Planirani prostor treba unaprijediti u općem urbanom smislu i to poboljšanjem prometne, komunalne i infrastrukturne postojeće mreže, te kvalitetnijim odnosom prema načinu izgradnje građevina.

Vodoopskrba

Opskrba vodom UPU-a stambeno poslovne zone „Zemunik Gornji“ planirana je spajanjem na izvedeni vodoopskrbni sustav (izvedeni duktilni vodovi Ø150 mm po sjeveroistočnom, jugoistočnom i jugozapadnom rubu obuhvata).

Odvodnja otpadnih voda

Izgradnjom javnog kolektora i rješavanjem odvodnje šireg područja odvodnja otpadnih voda stambeno-poslovne zone biti će riješena razdjelnim sustavom te priključkom istog na mrežu šireg prostora.

3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

3.1. Program gradnje i uređenja prostora

Prostor obuhvaćen Urbanističkim planom uređenja stambene poslovne zone „Zemunik Gornji“ se nalazi u centralnom dijelu naselja Zemunik Gornji te uz jugozapadni rub županijske ceste Ž 6021. Na krajnjem sjevernom kutu obuhvata planom obuhvaćenog prostora nalazi se jedan spoj spomenute ceste sa planiranom pristupnom prometnicom koja se proteže uz sjeverozapadnu granicu obuhvata, a u krajnjoj jugoistočnoj točki se nalazi drugi spoj županijske ceste i pristupne prometnice koja se proteže uz jugoistočni rub obuhvata plana. Ove dvije prometnice su spojene pristupnom prometnicom koja prolazi sredinom planom obuhvaćenog prostora, te jednim dijelom uz jugozapadnu granicu obuhvata. Još jedna planirana pristupna prometnica je smještena na samom jugozapadnom kraju obuhvaćenog prostora i spaja se sa pristupnom prometnicom smještenom uz jugoistočni rub obuhvata. Okomito na ovu prometnicu u pravcu sjevera te prema centru obuhvaćenog prostora, a potom prema sjeverozapadnoj prometnici 50 – ak metara od sjevernog kuta obuhvata plana se proteže još jedna pristupna prometnica. Navedenim planiranim prometnicama se pristupa do svih planiranih sadržaja.

Novoplanire prometnice će biti širine 5,5 m. Uz novoplanirane prometnicu predviđa se jednostrano nogostup širine 1,5 m. Uz prometnice ili uz nogostup su planirani koridori zaštitnog zelenila.

U sjevernom dijelu obuhvata plana, uz jugozapadnu prometnicu i županijsku cestu je planirana zona stambene namjene (S), a također i uz jugoistočnu pristupnu prometnicu. U centralnom dijelu planom obuhvaćenog prostora se nalaze zone mješovite namjene – stambeno poslovne (M), te sjeverno uz njih i proizvodno poslovna zona (KI).

U zonama stambene namjene je planirano 66 građevinskih čestica, u zonama mješovite namjene 32, a u proizvodno poslovnoj zoni 3. Planom se predviđa i mogućnost cijepanja većih čestica, ali novonastale čestice ne smiju biti manje od 800 m².

Parkiranje vozila je predviđeno na građevinskim česticama u skladu sa potrebama pojedine namjene.

Planom je definiran ukupan broj korisnika prostora od oko 450.

Planirano zelenilo dijelimo na ono unutar građevnih čestica, te javne zelene površine na ostalim planiranim površinama. Planirano zelenilo je pretežno zaštitne namjene. Zelenilo mora biti u principu autohtonog karaktera i otporno na lokalne klimatske uvjete (obvezno u dijelu između građevinskog i regulacijskog pravca). Na javnim zelenim površinama obvezatna je sadnja stabala i grmolikog raslinja koje će imati zaštitnu ulogu, a u smislu zaštite od utjecaja automobilske prometa, zaštite ljudi i planiranih sadržaja od sunca i puhanja bure i sl.. Planirani zaštitni koridori uz građevinske čestice se mogu presjecati uređenim kolnim pristupima do pojedine građevinske čestice ne širim od 4 m

3.2. Osnovna namjena prostora

Namjena površina planiranog prostora definirana je sljedećim sadržajima:

- S - stambena namjena** – zona izgradnje stambenih i stambeno-poslovnih građevina; ukupan broj istih će biti 66 (66 građevinskih čestica); uz stanovanje se mogu graditi gospodarske građevine u funkciji stanovanja (garaže, spremišta i sl.); dio stambene građevine se može koristiti za potrebe manjih poslovnih prostora, ali u obimu manjem od 50% korisne (neto) površine stambenog prostora.
 - M - mješovita namjena – stambeno poslovna** – zona izgradnje stambenih, stambeno-poslovnih građevina i poslovnih građevina; ukupan broj istih će biti 32 (32 građevinske čestice); uz stanovanje se mogu graditi gospodarske građevine u funkciji stanovanja (garaže, spremišta i sl.); dio stambene građevine se može koristiti za potrebe poslovnih prostora, moguće u obimu većem od 50% korisne (neto) površine stambenog prostora; moguća je i izgradnja građevina sa samo poslovnim sadržajem. U ovoj zoni je moguća i gradnja samo stambenih građevina kojih ne smije biti više od 50% na nivou cijele zone.
 - KI - proizvodno poslovna namjena** – zona izgradnje građevina sa isključivo proizvodnim i poslovnim sadržajima (planirane su 3 građevinske čestice). u ovoj zoni nije dozvoljena stambena namjena.
- **kolne površine** – pristupne prometnice
 - **nogostup** – pješačke površine uz prometnice
 - **servisno pješačke površine** – površine namijenjene servisnom prometu i pješacima
 - **pješačke površine** – površine planirane isključivo za pješake unutar stambene zone
 - **zelene površine** – površine planiranog zelenila i zaštitnog zelenila uz prometnice
 - **TS** - zone trafostanica
 - **TC** - zona telefonske centrale

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

- stambena namjena (S)	75.217 m ²
- mješovita namjena – stambeno poslovna (M)	49.034 m ²
- proizvodno poslovna namjena (KI)	12.216 m ²
- kolne površine	22.405 m ²
- nogostup	4.447 m ²
- pješačke površine	227 m ²
- servisno pješačke površine	1.379 m ²
- zelene površine	10.988 m ²
- trafostanice	96 m ²
- telefonska centrala	30 m ²

- **UKUPNO** (površina obuhvata) **176.039 m²**

Planom je definiran broj korisnika prostora od oko 450.

Planirana je 101 građevinska čestica u zonama namjene kako slijedi:

- **Stambena namjena (S) – 66 građevinskih čestica – građevinske čestice broj:** 1A, 1B, 2A, 2B, 3, 4, 5, 8, 9, 10, 11, 12, 15, 18, 19, 20, 21, 22, 25, 26, 27, 28, 30B, 31A, 31B, 31C, 32A, 32B, 32C, 33, 34, 35, 37A, 37B, 38, 39A, 39B, 42A, 42B, 42C, 42D, 42E, 42F, 42G, 42H, 43A, 43B, 43C, 43E, 43F, 43G, 43H, 43I, 44A, 44B, 44C, 44D, 44G, 44F, 44E, 44H, 44I, 44J, 44K, 44L, 44M, 49.
- **Mješovita namjena (M) – 32 građevinske čestice – građevinske čestice broj:** 6, 7, 13A, 13B, 14A, 14B, 16A, 16B, 17, 23A, 23B, 24, 29A, 29B, 30A, 36, 41, 45A, 45B, 46, 49, 50A, 50B, 51A, 51B, 52, 53, 54A, 54B, 55, 56A, 56B.
- **Proizvodno poslovna namjena (KI) – 32 građevinske čestice – građevinske čestice broj:** 40, 47, 48.

3.4. Prometna i ulična mreža

Urbanistički plan uređenja stambeno poslovne zone „Zemunik Gornji“ je smješten jugozapadno od županijske ceste Ž 6021 (ista se pruža uz njegovu sjeveroistočnu granicu).

Širina kolnika ove ceste je 5,50 m, bez uređenih nogostupa. Planira se njeno proširenje na širinu od 7,0 m te sa jednostranim nogostupom od 1,5 m.

Sredinom planiranog područja proteže se u smjeru istok – zapad nerazvrstana cesta (k.č. 2887/67, k.o. Zemunik) sve do sjeverozapadne granice obuhvata, a potom se uz istu pruža u smjeru sjeveroistoka do 50-ak metara prije Ž 6021 gdje skreće pod kutom od 90⁰ u smjeru jugoistoka, te nakon dvjestotinjak metara skreće prema jugozapadu gdje zatvara

svoj kružni tok. Ova cesta je neuređena, odnosno samo dijelovi iste sa preklapaju sa postojećim putovima nazvanim Gornji Zemunik ulica II i Gornji Zemunik ulica V. Ove ulice su znatno uže od koridora spomenute nerazvrstane ceste koja je maksimalne širine do 10 m.

Gore navedene prometnice će se rekonstruirati i nadograditi na sljedeći način: na krajnjem sjevernom kutu obuhvata planom obuhvaćenog prostora nalazi se jedan spoj spomenute ceste sa planiranom pristupnom prometnicom koja se proteže uz sjeverozapadnu granicu obuhvata, a u krajnjoj jugoistočnoj točki se nalazi drugi spoj županijske ceste i pristupne prometnice koja se proteže uz jugoistočni rub obuhvata plana. Ove dvije prometnice su spojene pristupnom prometnicom koja prolazi sredinom planom obuhvaćenog prostora, te jednim dijelom uz jugozapadnu granicu obuhvata. Još jedna planirana pristupna prometnica je smještena na samom jugozapadnom kraju obuhvaćenog prostora i spaja se sa pristupnom prometnicom smještenom uz jugoistočni rub obuhvata. Okomito na ovu prometnicu u pravcu sjevera te prema centru obuhvaćenog prostora, a potom prema sjeverozapadnoj prometnici 50 – ak metara od sjevernog kuta obuhvata plana se proteže još jedna pristupna prometnica. Navedenim planiranim prometnicama se pristupa do svih planiranih sadržaja.

Novoplanire prometnice će biti širine 5,5 m. Uz novoplanirane prometnicu predviđa se jednostrano nogostup širine 1,5 m. Uz prometnice ili uz nogostup su planirani koridori zaštitnog zelenila.

Za potrebu javnog prometa na sjeveroistočnom dijelu obuhvata ovog plana predviđena su autobusna stajališta u koridoru javne županijske ceste Ž 6021. Tehnički elementi za autobusno stajalište odabrani su prema Pravilniku o autobusnim stajalištima.

Pristup i parkiranje vozila moguće je samo na građevinskim česticama.

Nivelete svih prometnica prilagođene su potrebama pojedinih planiranih prostornih sadržaja. Sav iskopani materijal predviđa se koristiti za nasipanje i poravnanje postojećeg terena.

Gornji nosivi sloj kolnika svih planiranih prometnica i parkirališta unutar obuhvata ovog detaljnog plana uređenja mora se izvesti kao kolnička konstrukcija fleksibilnog tipa, tj. od nosivog sloja od mehanički nabijenog sitnozrnatog kamenog materijala, od bitumeniziranog nosivog sloja i od habajućeg sloja od asfaltbetona. Debljinu ovih slojeva treba odrediti prilikom izrade glavnog projekta prometnica, vodeći računa da kolnička konstrukcija podnese propisano osovinsko opterećenje.

Gornji nosivi sloj planiranih nogostupa mora se izvesti od nosivog sloja od mehanički nabijenog sitnozrnatog kamenog materijala i od habajućeg sloja od asfaltbetona.

3.5. Komunalna infrastrukturna mreža

Vodoopskrba

Opskrba vodom UPU-a stambeno-poslovne zone „Zemunik Gornji“ planirana je spajanjem na izvedeni vodoopskrbni sustav šireg područja (izvedeni duktilni cjevovod Ø150 mm po sjeveroistočnom, jugoistočnom i jugozapadnom rubu obuhvata plana).

Odabran je prstenasti sustav s najmanjim profilom cijevi \varnothing 100 mm unutar prstena, a glavni vod profila \varnothing 150mm.

Za građevine unutar zona pojedine namjene se izvode interne hidrantske mreže u skladu s uvjetima koje investitorima propisuje MUP. Predviđeni su nadzemni hidranti, osim tamo gdje to nije moguće pa se mora postaviti podzemni hidrant.

Vodoopskrbna mreža unutar zone obuhvata izvest će se u koridoru prometnice u pravilu ispod pješačke staze. Vrsta i profili cijevi odredit će se hidrauličkim proračunom u glavnom projektu.

Svaki sadržaj unutar zone vodoopskrbu treba riješiti individualnim priključenjem svojih internih instalacija na javnu vodoopskrbnu mrežu preko mjerača potrošnje smještenih u vlastiti VMO.

Kod projektiranja i građenja vodovoda trebalo bi osigurati minimalne razmake od ostalih instalacija i to: od kanalizacijskih cijevi 2 m, od VN vodova 1.5 m, od NN vodova 1.0 m i od TT vodova 1.0 m.

Svaki sadržaj unutar zone vodoopskrbu treba riješiti individualnim priključenjem svojih internih instalacija na javnu vodoopskrbnu mrežu preko mjerača potrošnje smještenih u vlastiti VMO.

Kod projektiranja i građenja vodovoda trebalo bi osigurati minimalne razmake od ostalih instalacija i to: od kanalizacijskih cijevi 2 m, od VN vodova 1.5 m, od NN vodova 1.0 m i od TT vodova 1.0 m.

Planom definirana vodovodna mreža može se u fazi projektiranja mijenjati sa ciljem ostvarivanja boljih tehničkih i funkcionalnih karakteristika. Također će se ista nadograđivati u ovisnosti sa potrebama novih sadržaja. Navedeno ne uvjetuje izmjenu ovog UPU-a.

Odvodnja otpadnih voda

Budući da na području predmetne zone, a i šire ne postoji izgrađen odvodni sustav do izgradnje istog predlaže se slijedeće:

- do izgradnje planiranog javnog kolektora prema Prostornom planu općine Zemunik Donji sakupljanje i dispozicije otpadnih voda riješiti će se zasebno preko pojedinačnih vodonepropusnih sabirnih jama s odvozom, vodonepropusnog dna.

Kod oborinskih voda sa prometnih i parkirališnih površina (preko 10 parkirališnih mjesta) te gdje je moguća pojava ulja treba ugraditi separator za izdvajanje taloga masti i ulja i upojni bunar preko kojeg se ispuštaju u podzemlje.

Sve tehnološke vode ukoliko imaju opasnih tvari trebaju se predtretirati, tako da se dovedu u stanje fekalnih otpadnih voda.

Izgradnjom javnog kolektora i rješavanjem odvodnje šireg područja, odvodnja otpadnih voda stambeno poslovne zone biti će riješena razdjelnim sustavom. Dimenzije kanalizacijskog sustava sanitarno-tehnoloških otpadnih voda određene su prema

pretpostavci o količini otpadne vode od $Q=250$ l/stanovniku/dan, a dimenzije kanalizacijskog sustava oborinske odvodnje određene su prema pretpostavci o intezitetu oborine od 150 l/s/ha.

Profil kanalizacije gradskih otpadnih i oborinskih voda odredit će se hidrauličkim proračunima, a u pravilu ne mogu biti manji od Ø250mm za sanitarno tehnološke vode i Ø400mm za oborinsku odvodnju. Vrsta cijevi odabrat će se nakon usvojenog načina odvodnje.

Za predmetno slivno područje odabran je srednji koeficijent otjecanja $\phi=0,90$.

Trase, koridori i površine za infrastrukturni sustav odvodnje prikazani su na kartografskom prikazu ovog UPU-a, a izvest će se u pravilu u trupu ceste. Horizontalni razmak između kanalizacijskih i vodovodnih cijevi mora iznositi minimum 2,0 m.

Nagibi parkirališnih površina i cestovni prilazi moraju osigurati kvalitetno i potpuno otjecanje, a pojas uz zelenilo treba osigurati od ispiranja. Sve potrebne elemente, nagibi, hrapavost i sl. treba riješiti u projektnoj dokumentaciji.

Planom definirana kanalizacijska mreža odvodnje otpadnih voda (fekalna i oborinska kanalizacija) se u fazi projektiranja može mijenjati sa ciljem ostvarivanja boljih tehničkih i funkcionalnih karakteristika. Također će se ista nadograđivati u ovisnosti sa potrebama novih sadržaja. Navedeno ne uvjetuje izmjenu ovog UPU-a.

Elektroenergetska mreža

- Procjena potrošnje

U ovoj zoni predviđena je 101 parcela raznih veličina i još neutvrđenih namjena.

Ovim rješenjem predviđena je izgradnja dvije nove trafostanice 10/(20)/0,4kV, snage do 2x1000 kVA (transformatori snage svaki do 1000 kVA i to 2 komada, srednji napon VDAP 24 "KONČAR" (3V + 2T), iste su potrebne da se osigura sigurna i kvalitetna opskrba električnom energijom ovog područja.

Za svaku trafostanicu potrebno je formirati zasebnu parcelu veličine 48m², (8mx6m).

U prvoj fazi izgraditi jednu trafostanicu, a kasnije ako bude potrebno još jednu trafostanicu odmah do prethodne.

- niskonaponska mreža

Prognoza budućih elektroenergetskih potreba u zoni zahvata provodi se po kategoriji potrošača.

- proizvodno poslovna namjena
- centralni sadržaji
- javna rasvjeta

Veličina i oblik parcela dana je u prilogu opisa.

Potrošnja električne energije određena je prema navedenim sadržajima i iznosi vršne snage cca 1,800 kW.

Buduća niskonaponska mreža cijelom dužinom je podzemna.

- javna rasvjeta

Priključak planirane javne rasvjete prometnica unutar zone obuhvata UPU, izvesti će se ili izravno iz ormara javne rasvjete lokalne samouprave (Općina Zemunik Donji), ili kao nastavak postojeće instalacije javne rasvjete u bliskom okruženju. Javna rasvjeta zone obuhvata UPU adekvatna je prostoru i namjeni zone obuhvata ovog UPU, odnosno širini prometnica unutar zone obuhvata. Predviđeni su rasvjetni stupovi visine 4-6m visine, sa izvorom svjetlosti snage do 20W u LED tehnologiji, sa usmjerenjem prema dolje (prema prometnici, zelenoj površini, parkirališnom prostoru). Javna rasvjeta kablira se podzemno, u prostoru nogostupa ili zelenih površina. Uz napojni kabel javne rasvjete polaže se uzemljivač sustava javne rasvjete. Izbor rasvjetnih stupova, svjetiljki, tipa i presjeka vodiča kabela, te uzemljivača, predmet su glavnog elektrotehničkog projekta.

- elektroenergetski razvod

Za zadovoljavanje potreba navedenih objekata potrebno izgraditi dvije nove trafostanicu 10/(20kV)/0,4kV, snage 2x1000 kVA.

Za kvalitetnu opskrbu električnom energijom predmetnog područja predlaže se izgradnja dvije transformatorske stanice TS ZEMUNIK GORNJI 9 i TS ZEMUNIK GORNJI 11 sa priključnim srednjonaponskim kabelskim 10(20) kV vodovima te pripadajućom niskonaponskom mrežom.

Telekomunikacijska mreža (EKI/DTK INFRASTRUKTURA)

Planirano područje potrebno je opskrbiti kvalitetnom TK mrežom.

U točki „B“ je oznaka kabelskog zdenca i zemljišta koje mora biti najmanje 30 m² (7x4,5 m) na kojem će se smjestiti kontejner i u kojem će biti koncentracija TK mreže u samoj zoni obuhvata.

Od točke “B” planirati izradu kabelske kanalizacije sa 2 PEHD cijevi, promjera 100mm, između zdenaca tip D1, kako je prikazano na situacijskom prikazu. Do svake građevinske čestice položiti će se PEHD cijev promjera 50 mm. Prelaze preko budućih prometnica planirati sa PVC cijevima, promjera 110mm.

Način povezivanja treba napraviti prema suglasnosti/uvjetima od lokalnog TK distributera.

U samim objektima napraviti telefonsku instalaciju u skladu sa tehničkim propisima, te ju završiti u priključnom ormariću, kojeg treba ugraditi u prizemlju pojedinog objekta.

Izgradnja priključne EKI/DTK infrastrukture zone obuhvata plana i neposredni priključak zone obuhvata plana na izabranu telekomunikacijsku mrežu, realizira se sukladno tehničkim uvjetima HAKOM-a.

Planom definirane trase elektroenergetske i telekomunikacijske mreže mogu se mijenjati u fazi izrade projektne dokumentacije, a iz razloga iznalaženja boljih i racionalnijih tehničkih rješenja, kao i izgradnje novih sadržaja. To podrazumijeva i izgradnju nove

trafostanice unutar površina bilo koje namjene definirane planom. Navedeno ne uvjetuje izmjenu ovog UPU-a.

3.6. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina

3.6.1. Uvjeti i način gradnje

Sve građevine moraju se planirati, urediti i izvesti u skladu sa odredbama plana, na način da kvalitetom izvedbe zadovoljavaju zakonom određene kriterije u graditeljskom smislu, potom u sigurnosnom smislu sa dobrom protupožarnom zaštitom, također i dobrom zaštitom okoliša. Isto vrijedi i za realizaciju ostalih urbanih elemenata, u prvom redu infrastrukture, prometnih i parkirališnih površina, zelenih i drugih planiranih površina, koji se i nakon izvedbe moraju kvalitetno održavati.

Građevine se mogu smještati samo u okviru planirane zone izgradnje, te maksimalne bruto površine izgrađenosti kako je definirano u Odredbama za provođenje ovog plana.

Maksimalna površina izgrađenosti građevinske čestice je također definirana u Odredbama ovog plana, a predstavlja odnos izgrađene površine građevina ili više njih na čestici (zemljište pod građevinom) i ukupne površine čestice.

Dijelom građevine se ne smatraju kolne i pješačke komunikacije i manipulativne površine, moguće podzemne građevine ispod razine uređenog okolnog terena (cisterne, spremnici i sl.), kao druge manje strukture kojim se uređuje okoliš.

Sve planirane građevine mogu se graditi u čvrstoj ili montažnoj gradnji i moraju biti dobrih hidroizolacijskih i termoizolacijskih svojstava. Kvaliteta gradnje mora biti dokazana svim potrebnim dokumentima i atestima koje propisuje zakon. Materijal od kojeg se građevina gradi mora se upotrijebiti na pravilan način u skladu sa visokim standardima struke. Izbor materijala, način gradnje i zaštita građevine mora biti u skladu sa njenom funkcijom.

Arhitektonski izraz građevina mora imati izvorište u tradicionalnoj arhitekturi. To znači da se pojedini arhitektonski detalji (strehe, nagib krova, detalji pročelja i sl.) na građevinama oblikuju na način kako se to radilo na autohtonim građevinama ovog kraja, odnosno da takvi detalji budu inspiracija prilikom kreiranja nove arhitekture. To ne znači doslovno kopiranje tradicionalnih građevinskih i arhitektonskih elemenata, već njihova primjena u sklopu suvremenog izraza građevine u cjelini. U tom smislu i krovništa mogu biti kosa i ravna, otvori na građevini (prozori i vrata) širih dimenzija od tradicionalnih (staklene stijene), kameni zidovi građevine reducirani ili se kamen može koristiti samo za pojedine detalje i sl..

Boje pročelja se preporučaju svijetle i pastelnog kolorita, a zavisno od načina gradnje preporučaju se naglasiti određeni arhitektonski detalji (npr. ulazni dio, otvori, istake i sl.), a sve sa ciljem stvaranja umjerene arhitektonske živahnosti pojedinih građevina i zone u cjelini.

Površine unutar građevinskih čestica se mogu obraditi prema namjeni, a preporuča se obrada asfaltom i perforiranim betonskim opločnicima parkirališnih i kolnih površina, odnosno kamenom i betonskim opločnicima pješačkih površina.

Javne pješačke površine se trebaju urediti sa kvalitetnim materijalom poput kamena ili dobro izabranih i dizajniranih betonskih opločnika, a nogostupi uz parkirališta i kolne površine mogu biti asfaltirani.

U dijelu pješačkih površina gdje vozila pristupaju parkirališnim površinama, iste moraju biti izvedene na način da mogu zadovoljiti adekvatno osovinsko opterećenje vozila. Isto vrijedi i za pješačke površine unutar građevinskih čestica ukoliko je preko njih omogućen kolni promet (moguće i protupožarni promet).

Sve površine uz pješačke površine moraju biti opremljene potrebnom urbanom opremom poput klupa, koševa za smeće i sl..

Sve pješačke površine moraju biti opremljene betonskim rubnjacima (kamenim uz moguće kameno popločenje i betonskim na ostalim površinama).

Svi materijali moraju biti kvalitetni, otporni na atmosferske utjecaje (vlaga, velike razlike u temperaturama i sl.) i pravilno ugrađeni, sa visokom estetskom razinom uređenja.

Kolne površine također moraju biti opremljene rubnjacima, ali većih dimenzija nego što su oni na pješačkim površinama. Kolne površine će se asfaltirati i moraju biti opremljene potrebnom prometnom signalizacijom. Parkirališne površine se mogu izvesti i sa perforiranim betonskim opločnicima.

Pješačke i kolne površine će se projektirati i izvesti tako da imaju potrebne poprečne nagibe radi odvodnje.

Na pješačkim i kolnim površinama ne smije biti nikakvih denivelacija (nepotrebnih stuba i sl.). Ukoliko denivelacije nije moguće izbjeći uz iste treba predvidjeti rampe max. nagiba 5% (iznimno 8,3% do maksimalne visine 76 cm). radi lakše komunikacije invalidnih osoba, roditelja sa kolicima i sl.. Isto treba predvidjeti na ulazima u građevine sa poslovnim prostorom. Također gdje je potrebno običan rubnjak treba zamijeniti kosim.

U sklopu zelenih površina građevinskih čestica, a uz regulacijski pravac istih potrebno je predvidjeti mjesta za kontejnere otpada. Ova mjesta moraju biti lako dostupna vozilima za odvoz otpada, i izgrađena na način i sa materijalima koji omogućuju njihovo lako čišćenje i održavanje. Zelenilo oko njih mora ih maksimalno zaklanjati.

Planirane zelene površine osim estetske imaju i zaštitnu ulogu i u tom smislu se preporuča saditi grmolike biljke i stabla bogate krošnje kako bi se spriječio utjecaj ispušnih plinova, buke, vjetra, sunca i sl. Cjelokupni biljni materijal mora imati autohtoni karakter i biti otporan na utjecaj atmosferilija, odnosno mediteranske klimatske uvijete.

Sve zelene površine moraju biti zatravljene i održavane, što znači da će se postojeći teren pripremiti tako da se uredi nosivi sloj zemlje na koji će se nanijeti sloj humusa. Posađeni biljni materijal mora biti kvalitetan i mora zadovoljiti osnovne uvijete iz ovog plana, a to su zaštita i estetsko obogaćenje prostora.

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

Prirodne ambijentalne vrijednosti šireg prostora se izgradnjom ovog prostora ne smiju umanjiti, pa se prilikom planiranja, projektiranja, izgradnje i korištenja građevina i vanjskih površina mora voditi računa o zaštiti okoliša, njegovoj minimalnoj devastaciji, te mjerama njegova unapređenja.

Projektiranjem i izgradnjom građevina također se moraju poštovati naslijeđene urbane i ambijentalne vrijednosti prostora koji se nalazi u neposrednoj blizini obuhvata plana. U tom smislu se moraju primijeniti postavke i smjernice definirane ovim planom.

3.7. Sprječavanje nepovoljna utjecaja na okoliš

Planiranim sadržajima i uvjetima njihove izgradnje nastojalo se maksimalno zaštititi od nepovoljnih okolnosti koje izgradnja planiranih sadržaja može uzrokovati. Pažljivim odabirom materijala za izgradnju svih građevina, njihova upotreba na propisani način, izgradnja i uređenje javnih površina, potom dobar odabir biljnih vrsta i njihovo održavanje, izgradnja prometnog i infrastrukturnog sustava te ostali planirani urbani elementi su preduvjet da se planirani prostor izgradi sa minimalnim štetnim utjecajem na okoliš. Izgradnjom planiranih sadržaja i uređenjem površina na planom obuhvaćenom prostoru će se isti revitalizirati i urbano unaprijediti.

Prilikom planiranja, projektiranja i izgradnje građevina moraju se upotrijebiti kvalitetne mjere zaštite okoliša, a u skladu sa zakonskim odredbama, prostorno-planskim dokumentima višeg reda i smjernicama i odredbama ovog plana.

Za vrijeme izgradnje i nakon izgradnje svih predviđenih prostornih sadržaja i infrastrukturnih građevina mora se poštovati načelo o zaštiti okoliša.

SAŽETAK ZA JAVNOST

Urbanističkim planom uređenja stambeno poslovne zone „Zemunik Gornji“, određuje se način izgradnje i korištenja prostora u naselju Zemunik Gornji u njegovom centralnom dijelu. Unutar zone obuhvata su planirani sadržaji u skladu sa osnovnom namjenom zone – stambeno poslovna zona, definiran je način izgradnje građevina i drugih planiranih objekata, način korištenja planiranog prostora, konačno i način izgradnje i korištenje potrebne infrastrukture i spajanje iste na mrežu šireg prostora.

Planirani prostor obuhvaća neizgrađene površine u centralnom dijelu građevinskog područja naselja Zemunik Gornji i nadovezuje se na izgrađenu strukturu naselja. Na taj način se omogućuje izgradnja novog dijela građevinskog područja naselja predviđenog za stanovanje i poslovne djelatnosti. Urbanim uređenjem istog podići ćemo kvalitetu već izgrađenih dijelova prostora, a na novoizgrađenim površinama postići će se kvaliteta njihova korištenja više razine.

Ukupna površina obuhvata plana iznosi 17,60 ha.

Prostor obuhvaćen Urbanističkim planom uređenja stambene poslovne zone „Zemunik Gornji“ se nalazi u centralnom dijelu naselja Zemunik Gornji te uz jugozapadni rub županijske ceste Ž 6021. Na krajnjem sjevernom kutu obuhvata planom obuhvaćenog prostora nalazi se jedan spoj spomenute ceste sa planiranom pristupnom prometnicom koja se proteže uz sjeverozapadnu granicu obuhvata, a u krajnjoj jugoistočnoj točki se nalazi drugi spoj županijske ceste i pristupne prometnice koja se proteže uz jugoistočni rub obuhvata plana. Ove dvije prometnice su spojene pristupnom prometnicom koja prolazi sredinom planom obuhvaćenog prostora, te jednim dijelom uz jugozapadnu granicu obuhvata. Još jedna planirana pristupna prometnica je smještena na samom jugozapadnom kraju obuhvaćenog prostora i spaja se sa pristupnom prometnicom smještenom uz jugoistočni rub obuhvata. Okomito na ovu prometnicu u pravcu sjevera te prema centru obuhvaćenog prostora, a potom prema sjeverozapadnoj prometnici 50 – ak metara od sjevernog kuta obuhvata plana se proteže još jedna pristupna prometnica. Navedenim planiranim prometnicama se pristupa do svih planiranih sadržaja.

Novoplanire prometnice će biti širine 5,5 m. Uz novoplanirane prometnicu predviđa se jednostrano nogostup širine 1,5 m. Uz prometnice ili uz nogostup su planirani koridori zaštitnog zelenila.

U sjevernom dijelu obuhvata plana, uz jugozapadnu prometnicu i županijsku cestu je planirana zona stambene namjene (S), također i uz jugoistočnu pristupnu prometnicu. U centralnom dijelu planom obuhvaćenog prostora se nalaze zone mješovite – stambeno poslovne (M), te sjeverno uz njih i proizvodno poslovna zona (KI).

U zonama stambene namjene je planirano 66 građevinskih čestica, u zonama mješovite namjene 32, a u proizvodno poslovnoj zoni 3. Planom se predviđa i mogućnost cijepanja većih čestica, ali novonastale čestice ne smiju biti manje od 800 m².

Parkiranje vozila je predviđeno na građevinskim česticama u skladu sa potrebama pojedine namjene.

Planirano zelenilo dijelimo na ono unutar građevnih čestica, te javne zelene površine na ostalim planiranim površinama. Planirano zelenilo je pretežno zaštitne namjene. Zelenilo mora biti u principu autohtonog karaktera i otporno na lokalne klimatske uvjete (obvezno u dijelu između građevinskog i regulacijskog pravca). Na javnim zelenim površinama obvezatna je sadnja stabala i grmolikog raslinja koje će imati zaštitnu ulogu, a u smislu zaštite od utjecaja automobilskeg prometa, zaštite ljudi i planiranih sadržaja od sunca i puhanja bure i sl.. Planirani zaštitni koridori uz građevinske čestice se mogu presijecati uređenim kolnim pristupima do pojedine građevinske čestice ne širim od 4 m

Plan je izrađen na geodetsko-katastarskoj podlozi u mjerilu 1:1000, koju je izradio Ured ovlaštenog inženjera geodezije vl. Krešimir Jurjević, dipl. ing. geod..

Vejmelka Nebojša, dipl. ing. arh