

IZMJENE I DOPUNE 2022.

**PROSTORNI PLAN**

**UREĐENJA OPĆINE**

**SALI**

**OBRAZLOŽENJE PLANA S PRIKAZOM IZMJENA I DOPUNA**

**PRIJEDLOGA**

**studeni 2022.**

**Nositelj izrade:** Općina Sali

**Izrađivač :** BLOCK-PROJEKT d.o.o., Zadar

Put Murvice 12D

23 000 ZADAR tel. 023 492 080

**Direktor :** Željko Predovan dipl.ing.arh.

**Odgovorni voditelj :** Željko Predovan dipl.ing.arh.

**Stručni tim :** Stephen Tony Brčić dipl.ing.upp.

Ivan Šepši, mag.ing.aedif.

Ivan Ćurković, mag.ing.aedif.

Igor Alibašić, dipl.ing.el.

Luka Predovan,struč.spec.ing.aedif.

Lovre Predovan mag.ing.arh

Zlatko Adorić, građ.teh..

Tel: 023/492-080 • e-mail: info@block-projekt.hr

**OBRAZLOŽENJE IZMJENE I DOPUNE PLANA**

*Prostorni plana uređenja Općine Sali* (“Službeni glasnik Zadarske županije" br.23/08, 10/12, 05/16 i „*Službeni glasnik Opčine Sali*" br.03/21) mijenja se temeljem *Odluke o izradi izmjene i dopune PPUO Sali* ("*Službeni glasnik Općine Sali*" br. 06/22). Izmjena i dopuna Plana obuhvaća **tekstualni** dio Plana. Kartografski prikazi Plan **ne mijenjaju se**.

Pristupit će se izradi i donošenju izmjene i dopune PPUO Sali (u daljnjem tekstu: *PPUO* ili *Plan*) a koje se odnose na dopunu dijela Odredbi za provedbu Plana, i to u podnaslovu 4. UVJETI SMJEŠTAJA JAVNIH I DRUŠTVENIH DJELATNOSTI. Naime, potrebno je bilo propisati posebne uvjete za izgradnju osnovne škole s patećim sadržajima u naselju Sali zbog specifičnosti lokacije na kojoj je namjeravana gradnja.

Provedbene odredbe iz važećeg Plana propisuju općenite uvjete za izgradnju zgrada javne i društvene namjene, koje zbog specifičnosti urbane strukture ovog otočkog naselja i konfiguracije terena često ne omogućuju izgradnju prijeko potrebnih javnih sadržaja. K tome treba dodati da su raspoložive lokacije u naselju Sali za izgradnju sadržaja javne i društvene namjene vrlo ograničene.

Raspoloživa lokacija za izgradnju osnovne škole u naselju Sali je vrlo strma. Primjenom općih uvjeta za izgradnju zgrade javne i društvene namjene neće biti moguće izgraditi školu na ovoj lokaciji, pa je potrebno prilagoditi uvjete za građenje po kojima će se moći izgraditi prijeko potrebna osnovna škola s pratećim sadržajima u ovom naselju, te zadovoljiti potrebe koje nameću pozitivna demografska kretanja ovog dijela otoka.

Drugih izmjena nema, osim članka 87. *Odredbi za provedbu Plana*. Isti se mijenja jer je u suprostnosti s čl. 48a *Zakona o prosotrnom uređenj,* po kojem se mogu graditi određene zgrade **izvan** prostoru ograničenja, a ne **unutar** prostora ograničenja, što piše u članku 87. Plana.

Izrada Plana povjerena je poduzeću “BLOCK-PROJEKT” d.o.o., Zadar.

Plan je dovršen za javnu raspravu tijekom studenog 2022. godine. Javni uvid omogućen je od \_\_. \_\_\_\_ 2022. godine do \_\_. \_\_\_\_ 2022. godine. Javno izlaganje održano je \_\_. \_\_\_\_\_ 2022. godine. Nije bilo priomjedbi na plan. Po primitku primjedbi s javnog uvida iste su obrađene. S obzirom da su nastale izmjene utjecale na vlasnička prava, Plan je pripremljen za ponovnu javnu raspravu, a javni uvid omogućen je od 23. svibnja do 31. svibnja 2022. godine. Javno izlaganje održano je 26. svibnja 2022. U postupku javne rasprave obaviještena su tijela s javnim ovlastima i zatraženo je njihovo mišljenje i prethodne suglasnosti. Plan je ispravljen u skladu s pristiglim primjedbama i zahtjevima . U zasebnom dokumentu pod nazivom "*Evidencija o izradi plana*", u dijelu pod naslovom "*izvješće o javnoj raspravi*", prikazane su dostavnice po kojima se može provjeriti dostava obavijest tijelima s javnim ovlastima..

Nakon javne rasprave pripremljen je *nacrt konačnog prijedloga plana* na temelju kojeg je *utvrđen konačni prijedlog Plana*. Konačni prijedlog Plana upućen je Županijskom zavodu za prostorno uređenje Zadarske županije radi pribavljanja mišljenja o usklađenosti Plana sa Županijskim Planom. Nakon toga, Konačni prijedlog Plana upućen je Ministarstvu prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine radu pribavljanja suglasnosti na Plan prema članku 108. Zakona. Suglasnost je izdana u \_\_\_ 2022 godine

Zakonom propisana procedura je ispoštovana i Plan je upućen na općinsko vijeće na donošenje.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Željko Predovan dipl.ing.arh.

*Odgovorni voditelj*

**PRIKAZ IZMJENE I DOPUNE ODREDBI ZA PROVEDBU PLANA**

tumač simbola :

Prikaz izmjene i dopune Plana iz 2022. godine: ~~briše se~~  dodaje se

Slijedi prikaz odredbi za provedbu koje se mijenjaju. Članak 87 mijenja se radi usklađenje Plana sa Zakonom o prostornom uređenju.

**Članak 87.**

Izvan granica građevinskog područja, ~~unutar~~ izvan prostora ograničenja (pojas kopna udaljen od obalne crte manje od 100 m) moguća je gradnja građevina za potrebe prijavljenih poljoprivrednih gospodarstava i pružanje ugostiteljskih i turističkih usluga u seoskom domaćinstvu, obrta registriranog za obavljanje poljoprivrede ili pravnih osoba registriranih za obavljanje poljoprivrede, i to prema slijedećim uvjetima:

* + minimalna površina posjeda 3 ha (jedna ili više katastarskih čestica ukupne površine od najmanje 3 ha, s time što građevna čestica na kojoj se planira gradnja, odnosno rekonstrukcija zgrade i/ili potpuno ukopanog podruma mora imati površinu od najmanje 1 ha) ;
  + maksimalna visina građevine je 5 m;
  + maksimalna nadzemna površina građevine može iznositi do 400 m2  u što se ne uključuje površina podruma, dopušta se potpuno ukopan podrum maksimalne građevinske (bruto) površine do 1000 m2
  + minimalna udaljenost građevine od obalne crte iznosi 100 m;
  + pristup građevinskoj čestici može se riješiti u skladu sa lokalnim uvjetima (tradicionalni poljoprivredni putovi, šumski putovi, protupožarni putovi i sl.), a koji ne moraju biti provedeni u katastarskim operatima;
  + rješenje komunalne infrastrukture prema lokalnim prilikama (cisterne za vodu, zahvat podzemne vode, sabirna jama, solari i sl.);
* na građevnoj čestici moguća je gradnja otvorenog bazena ukupne bruto građevinske površine do 100 m2, uređenje otvorenog parkirališta s drvoredom te uređenje ostalih zelenih površina (kao parkovno ili autohtono zelenilo);

Kako bi se omogućila izgradnja osnovne škole u središnjem dijelu naselja, potrebno je dodati novi članak 126c, koji glasi:

**Članak 126c.**

Propisuju se posebni uvjeti za gradnju osnovne škole unutar GP naselja Sali na kč (n.i.) 19464 k.o. Sali:

* + maksimalni koeficijent izgrađenosti je 0,5
  + maksimalni koeficijent iskoristivosti nadzemnih etaža (**kisn**) je 1,5
  + maksimalni koeficijent iskoristivosti ukupno (**kis**) je 2,0
  + visina građevine može iznositi najviše 14,0 m. U visinu se ne računa zaštitna mrežasta ograda u funkciji krovnog igrališta.
  + najmanja udaljenost građevinskog pravca od regulacijskog pravca je 3m.
  + iznimno od članka 149. Plana, broj parkirališnih mjesta je najmanje 10 PM

Ostale odredbe i grafički dio Plana ne mijenjaju se.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Željko Predovan dipl.ing.arh.

*Odgovorni voditelj*