

**Naručitelj: Grad Obrovac**

**Izrađivač: KONUS d.o.o.**

**URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA  
DIJELA STAMBENE ZONE LUKE -  
UPU 49**  
PRIJEDLOG PLANA

SAŽETAK ZA JAVNOST

Zadar, prosinac 2025.

## ZADARSKA ŽUPANIJA

### GRAD OBROVAC

Naziv prostornog plana:

## URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA DIJELA STAMBENE ZONE LUKE - UPU 49

### SAŽETAK ZA JAVNOST

#### PRIJEDLOG PLANA

Odluka o izradi prostornog plana  
(službeno glasilo):  
Službeni glasnik Grada Obrovca 5/23

Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana  
(službeno glasilo):

Javna rasprava (datum objave):

Javni uvid održan

od:

do:

Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:

Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave:

Gordana Renić

(ime, prezime i potpis)

Suglasnost na plan prema članku 108. Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine" br.153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/18, 67/23)

broj suglasnosti klasa:

datum:

Pravna osoba/tijelo koje je izradilo plan:

## KONUS d.o.o.

Pečat pravne osobe/tijela koje je izradilo plan:

Odgovorna osoba:

Vice Tadić, dipl.ing.građ.

(ime, prezime i potpis)

Voditelj plana:

Mario Svaguša, dipl. ing. arh.

Stručni tim u izradi plana:

1. Mario Svaguša, dipl.ing.arh.
2. Vice Tadić, dipl.ing.građ.
3. Petra Tadić MBA

4. Dubravka Krpina Car, dipl.ing.arh.
5. Paula Pantalon Kucelin, mag.ing.ae,dif.
6. Marko Ročak, mag.ing.el.
7. Božidar Škara, dipl.ing.el.

Pečat predstavničkog tijela:

Predsjednik predstavničkog tijela:

Marin Klanac

(ime, prezime i potpis)

Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom  
ovjerava:

Pečat nadležnog tijela:

(ime, prezime i potpis)

## UVOD

Temeljem Odluke o izradi („Službeni glasnik Grada Obrovac“, br. 5/23), utvrđena je obveza izrade dijela Urbanističkog plana uređenja stambene zone Luke - UPU 49, čija je izrada započela po dostavi potrebne dokumentacije izrađivaču Plana, uključivo i izradu i dostavu geodetsko-katastarske podloge za područje obuhvata u digitalnom vektorskom obliku.

Izrađivač je pristupio pripremnim radovima i izradi koncepcije na kojoj se temelji Urbanistički plan uređenja dijela stambene zone Luke - UPU 49, a koji su uključivali i analizu postavki iz PPU Grada Obrovac za područje obuhvata Plana.

Nakon pribavljanja i usuglašavanja traženih podataka od tijela državne uprave i pravnih osoba s javnim ovlastima, te pribavljanja potrebnih kartografskih podloga za izradu UPU-a, stručni tim je izradio elaborat Nacrta prijedloga Urbanističkog plana uređenja dijela stambene zone Luke - UPU 49.

Prijedlog Urbanističkog plana uređenja dijela stambene zone Luke - UPU 49 za javnu raspravu utvrdio je gradonačelnik Grada Obrovac.

Za vrijeme trajanja javne rasprave, na javnom uvidu u zgradi Grada Obrovac izložen je Prijedlog Urbanističkog plana uređenja dijela stambene zone Luke - UPU 49, za javnu raspravu koji sadrži tekstualni i grafički dio plana te sažetak za javnost.

Građani i udruge sudjeluju u javnoj raspravi na način da:

- imaju pravo pristupa na javni uvid o Prijedlogu UPU-a,
- postavljaju pitanja tijekom javnog izlaganja o predloženim rješenjima,
- mogu upisati prijedloge i primjedbe u knjigu primjedbi koja se nalazi kod portira,
- daju prijedloge i primjedbe u zapisnik tijekom javnog izlaganja,
- upućuju pisana očitovanja, prijedloge, mišljenja i primjedbe do dana isteka javnog uvida

Prije upućivanja UPU-a gradskom vijeću na donošenje, nositelj izrade dostavit će svim sudionicima u javnoj raspravi pisanu obavijest s obrazloženjem o razlozima neprihvatanja odnosno djelomičnog prihvatanja njihovih očitovanja.

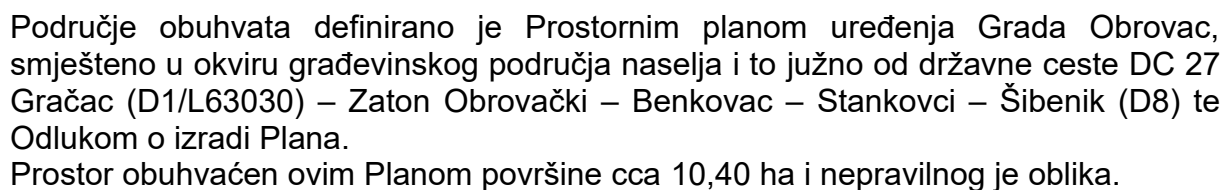
Urbanistički plan uređenja dijela stambene zone Luke - UPU 49 izrađuju se u skladu s odredbama Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine" br. 153/13 ) i Pravilnikom o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova ("Narodne novine" br. 106/98, 39/04, 45/04 - ispravak i 163/04).

U sklopu javne rasprave, na javnom uvidu je prijedlog Izmjena i dopuna slijedećeg sadržaja:

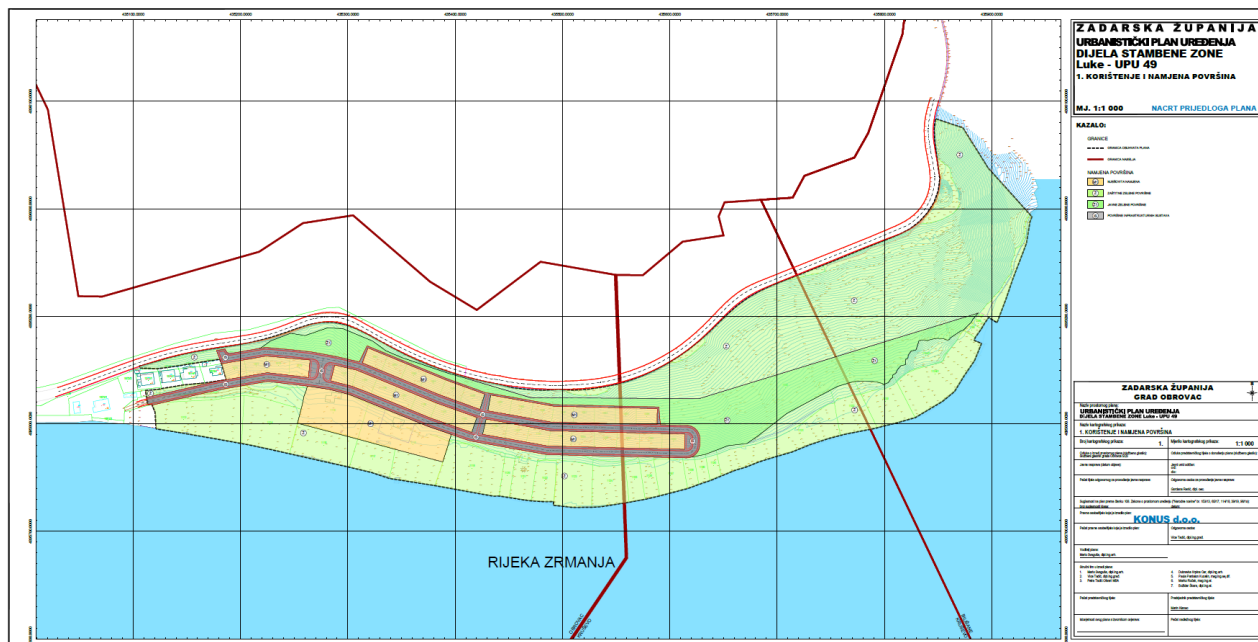
- I. TEKSTUALNI DIO - ODREDBE ZA PROVOĐENJE I OBRAZLOŽENJE
- II. GRAFIČKI DIO - KARTOGRAFSKI PRIKAZI
  - 0. OBUHVAT PLANA**
  - 1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA**
  - 2. PROMETNA ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA**
    - 2.A Prometna infrastruktura**
    - 2.B Elektroenergetski sustav i telekomunikacije**
    - 2.C Vodnogospodarski sustav**
  - 3. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA**
    - 3.A Uvjeti korištenja**
    - 3.B Uvjeti zaštite površina i oblici korištenja**
  - 4. NAČIN I UVJETI GRADNJE**
- III. OBVEZNI PRILOZI - SAŽETAK ZA JAVNOST I EVIDENCIJA IZRADE.

Važeći dokument prostornog uređenja šireg područja s kojim je ovaj Urbanistički plan uređenja usklađen je Prostorni plan uređenja Grada Obrovca ("Službeni glasnik Grada Obrovca", br. 1/09, 2/09-isp.gr., 4/10-isp.gr., 6/10-isp.gr., 06/18, 07/20).

## 0. OBUHVAT PLANA



## 1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA



Unutar obuhvata Plana određena je osnovna namjena u skladu s PPUG Obrovca i to gospodarsko-proizvodne zone Miljanići – UPU 101 - solarna elektrana (I<sub>SE</sub>).

Unutar obuhvata zone određena je detaljna namjena površina:

- mješovita namjena – pretežito stambena (**M1**)
- površine infrastrukturnih sustava (**IS**)
- zaštitne zelene površine (**Z**)
- javne zelene površine (**Z1**)

**Površine mješovite namjene – pretežito stambene (M1)** namijenjene su gradnji zgrada stambene namjene, zgrada stambeno-poslovne i poslovne namjene.

Unutar površina mješovita namjena – pretežito stambena moguća je gradnja nadzemnih i podzemnih infrastrukturnih građevina i uređaja.

**Površine infrastrukturnih sustava (IS)** namijenjene su izgradnji nadzemnih i podzemnih infrastrukturnih građevina i uređaja (trafostanice, crpne stanice, uređaja za pročišćavanje otpadnih voda i sl.), te neizgrađeni koridor prometnica namijenjen gradnji kolnih, kolno-pješačkih i servisnih prometnica, te parkirališta i sl..

**Površine zaštitnih zelenih površina (Z)** predstavljaju neizgrađene površine na kojima nije moguća gradnja zgrada i infrastrukturnih sustava. Unutar zaštitnih zelenih površina mogu se planirati sadržaji koji ni na koji način neće biti ugroženi povremenim plavljenjem (npr. zelene površine, rekreacija, šetnice i sl.).

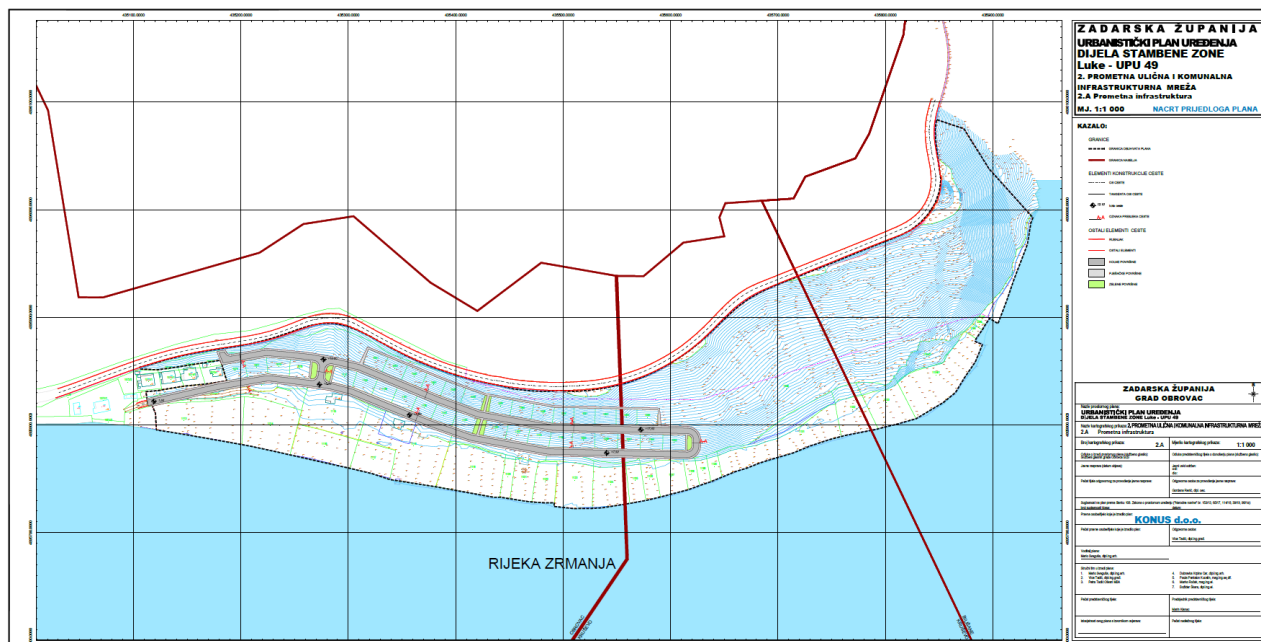
**Površine javnih zelenih površina (Z1)** namijenjene su uređenju javnog parka. Javni

park je javni neizgrađeni prostor oblikovan planski raspoređenom vegetacijom namijenjen šetnji i odmoru građana. Na području javnog parka dozvoljena je gradnja/uređenje: pješačke i biciklističke staze, trim staze, dječja igrališta, rekreacijska igrališta, odmorišta, fontana, vidikovaca, paviljona, sanitarnih čvorova, nadstrešnica, pergola, manjih komunalnih objekata, sve u funkciji korištenja javnog parka te ostale urbane opreme. Javni park moguće je planirati/urediti i kao tematski park (botanički park, memorijalni park, ambijentalni park ili sl.). Iznimno, unutar javnih zelenih površina namjene moguća je gradnja nadzemnih i podzemnih infrastrukturnih građevina i uređaja ukoliko je to opravdano iz vlasničkih, imovinsko-pravnih ili ekonomskih razloga.

NAMJENA	POVRŠINA PROSTORNE CJELINE (ha)	UDIO POVRŠINE U OBUHVATU %
M1	1,02	9,82%
IS	0,91	8,76%
Z	7,18	69,10%
Z1	1,28	12,32%
<b>SVEUKUPNO:</b>	<b>10,39</b>	<b>100%</b>

## 2. PROMETNA ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA

### 2.A Prometna infrastruktura



Za prometnicu unutar obuhvata Plana odabran je tipični poprečni profil A-A ukupne širine 9,0 m, koji se sastoji od kolnika širine 6,0 m i obostranih nogostupa širine 1,50 m.

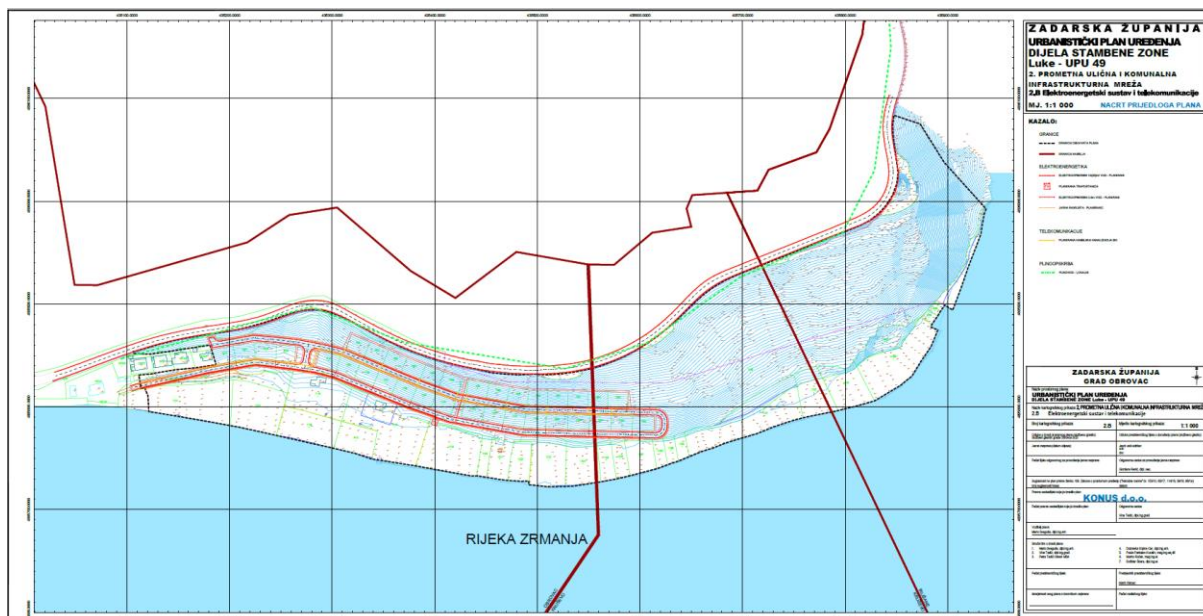
Na građevinskoj parceli mora biti osiguran prostor za smještaj prometa u mirovanju prema uvjetima utvrđenim ovim planom.

Potreban broj parkirališno-garažnih mjesta na građevnoj čestici građevine ovisi o vrsti i namjeni prostora u građevini, a određuje se u skladu s tablicom:

namjena	najmanji broj PM
stambene zgrade	na svaki stan jedno PM na građevinskoj čestici građevine
za ostale prateće sadržaje stanovanja	po 1 PM na 3 zaposlena
za trgovine	na 100 m <sup>2</sup> bruto izgrađene površine 4 PM
za ugostiteljske objekte	po 1 PM na 4-10 sjedala
Za hotele, pansionere, motele	po 1 PM za 3-6 osoba u skladu s propisima o vrsti i kategoriji građevine
Za zanatske, servisne, uslužne i sl. građevine	po 1 PM na 3-8 zaposlenih u većoj radnoj smjeni



## 2.B Elektroenergetski sustav i telekomunikacije



Planom su definirani uvjeti gradnje elektroopskrbe mreže i javne rasvjete.

Elektroenergetska mreža se projektira i izvodi sukladno odredbama iz aktualnih pravilnika i zakona, a prema Planskim rješenjima. Načelni prikaz trase elektroenergetskih kabela prikazan je u grafičkom dijelu plana. Plan dopušta odstupanje trase u slučaju da se pojave tehnički ili pravni problemi kod realizacije.

Napajanje potrošača vršit će se iz buduće trafostanice TS 10(20)/0,4kV minimalne snage 1x630 kVA. Približna pozicija je prikazana u nacrtom dijelu Plana. Točna mikrolokacija nove trafostanice će se odrediti prilikom izrade projektne dokumentacije za ishodaenje potrebnih dozvola, nakon što su riješeni svi pravno-imovinski odnosi.

Ukoliko se pokaže potreba za dodatnom količinom električne energije ili potreba za preuzimanjem proizvedene energije, potrebno je osigurati lokaciju za novu trafostanicu 10(20)/0,4 kV unutar površine bilo koje namjene. Trafostanica se može graditi kao samostojeći objekt ili u sklopu novih građevina. Samostojeća trafostanica će se graditi kao kompaktna betonska transformatorska stanica kabela izvedbe.

Plan predviđa gradnju javne rasvjete uz javne prometne površine. Buduća javna rasvjeta mora biti ekološki prihvatljiva i energetska učinkovita te mora zadovoljiti sve aktualne zakone, pravilnike i norme. Stupovi javne rasvjete će se ugraditi u nogostup ili zelene površine, a napajanje će se izvesti podzemnim kabelima.

Ovim Planom se osiguravaju uvjeti za gradnju distributivne kabelaške kanalizacije elektroničke komunikacijske infrastrukture (EKI) fiksne mreže do svake postojeće i novoplanirane građevine unutar obuhvata Plana. Novoprojektirana EKI kanalizacija

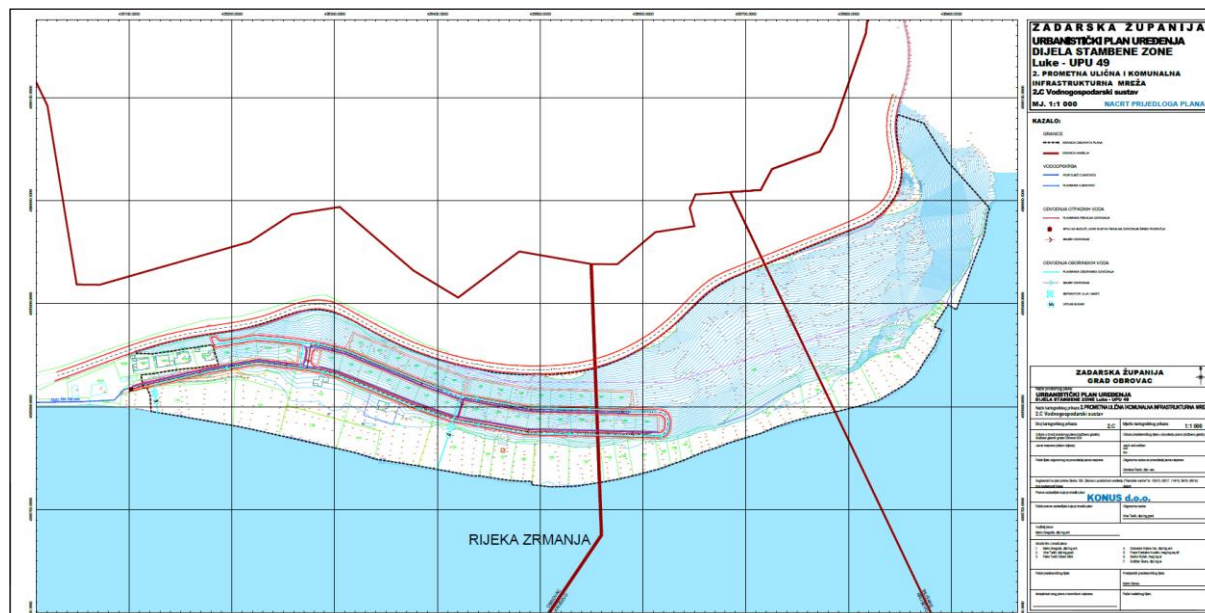
se izvodi podzemno u koridoru planiranih prometnica prema grafičkom prilogu Plana. Ako se planira i izvodi izvan prometnica, treba se izvoditi na način da ne onemogućava gradnju na građevnim česticama, odnosno izvođenje drugih instalacija. Postojeće EKI instalacije koje se ne uklapaju u novo prometno rješenje Plana ili onemogućavaju gradnju na građevnim česticama, moraju se izmjestiti sukladno odredbama ovog Plana.

Ovim Planom se osiguravaju uvjeti za razvoj, poboljšanje i uvođenje novih usluga te tehnologija elektroničke komunikacijske infrastrukture (EKI) pokretnih mreža. U skladu sa navedenim, na području Plana moguće je postavljanje elektroničke komunikacijske opreme pokretnih mreža smještanjem na fasade ili na krovne prihvate objekata uz prethodnu dozvolu nadležnih tijela. Elektronička komunikacijska oprema pokretne EKI mreže se mogu postaviti na lokalitetima koji nisu u sukobu sa smjernicama zaštite prirode i nepokretnih kulturnih dobara, prema zakonskim odredbama i posebnim uvjetima za takvu vrstu građevina.

Unutar obuhvata plana ne postoje niti su predviđeni samostojeći antenski stupovi (rešetkaste i/ili jednocjevne izvedbe).

Na području obuhvata ovog Plana ne postoje, niti se planiraju graditi građevine za RTV odašiljače, pretvarače i sustave veza.

## 2.C Vodnogospodarski sustav



## Vodoopskrba

Na širem području obuhvata urbanističkog plana uređenja dijela stambene zone Luke postoji izgrađena vodoopskrbna mreža. Vodoopskrbna mreža unutar planskog obuhvata spojiti će se na postojeći vodoopskrbni cjevovod DUC. DN 100 mm koji „završava“ cca 60 m zapadno od granice obuhvata plana.

Vodoopskrbna mreža prikazana je na kartografskom prilogu 2. „Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža, 2.C Vodnogospodarski sustav“.

Moguća su odstupanja od planiranih trasa cjevovoda, koji su prikazani u grafičkom prilogu ovog plana, a radi bolje prilagodbe terenskim uvjetima ili tehničkim rješenjima koja će se definirati kroz projektnu dokumentaciju.

## Odvodnja

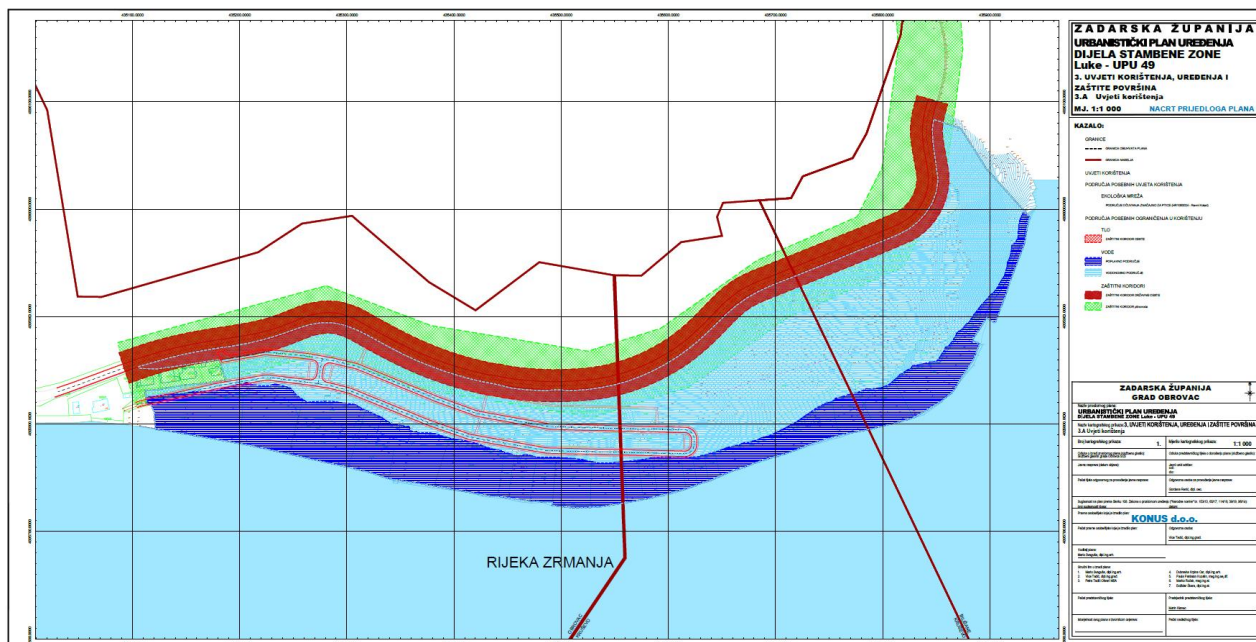
Ovim Planom dano je rješenje mreže odvodnje otpadnih voda (*kartografski prilog 2., "Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža, 2.C Vodnogospodarski sustav"*). Predviđen je razdjelni sustav odvodnje, te nije dopušteno zajedničkim kanalima odvoditi fekalne i oborinske vode.

Da bi se omogućilo spajanje planskih sadržaja na javni sustav odvodnje fekalnih otpadnih voda potrebno je izgraditi fekalne kolektore u koridoru planskih prometnica sukladno prikazu na kartografskom prilogu. Planirani fekalni kolektori spojit će se na budući javni sustav odvodnje šireg planskog područja za koji je izrađena *Studijska dokumentacija za izgradnju vodnokomunalne infrastrukture aglomeracije Karinskog i Novigradskog mora, Podvelebitskog kanala te zapadnog dijela zadarskog zaleđa*

Do realizacije sustava javne odvodnje je moguća realizacija pojedinačnih objekata sa prihvatom otpadnih voda u vodonepropusnim sabirnim jamama i odvozom putem ovlaštenog pravnog subjekta ili izgradnjom vlastitih uređaja za pročišćavanje otpadnih voda prije upuštanja istih u teren putem upojnih bunara odgovarajućeg kapaciteta na samoj čestici, a sve ovisno o uvjetima na terenu uz suglasnost i prema uvjetima Hrvatskih voda.

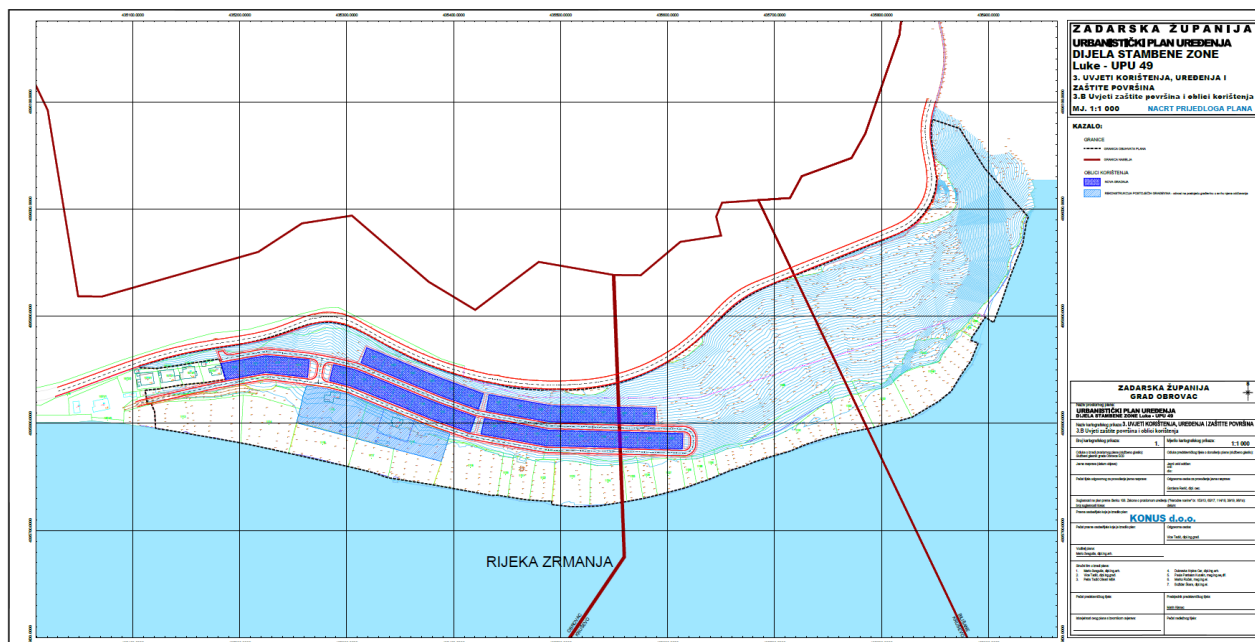
Moguća su odstupanja od planiranih trasa kolektora i predviđenih lokacija upojnih bunara, koji su prikazani u grafičkom prilogu ovog plana, a radi bolje prilagodbe terenskim uvjetima ili tehničkim rješenjima koja će se definirati kroz projektnu dokumentaciju.

### 3.A Uvjeti korištenja



Unutar obuhvata nalazi se zaštitni koridor državne ceste te plinovod. Obuhvat Plana nalazi se u vodonosnom području. Dio obuhvata nalazi se u poplavnom području.

### 3.B Uvjeti zaštite površina i oblici korištenja

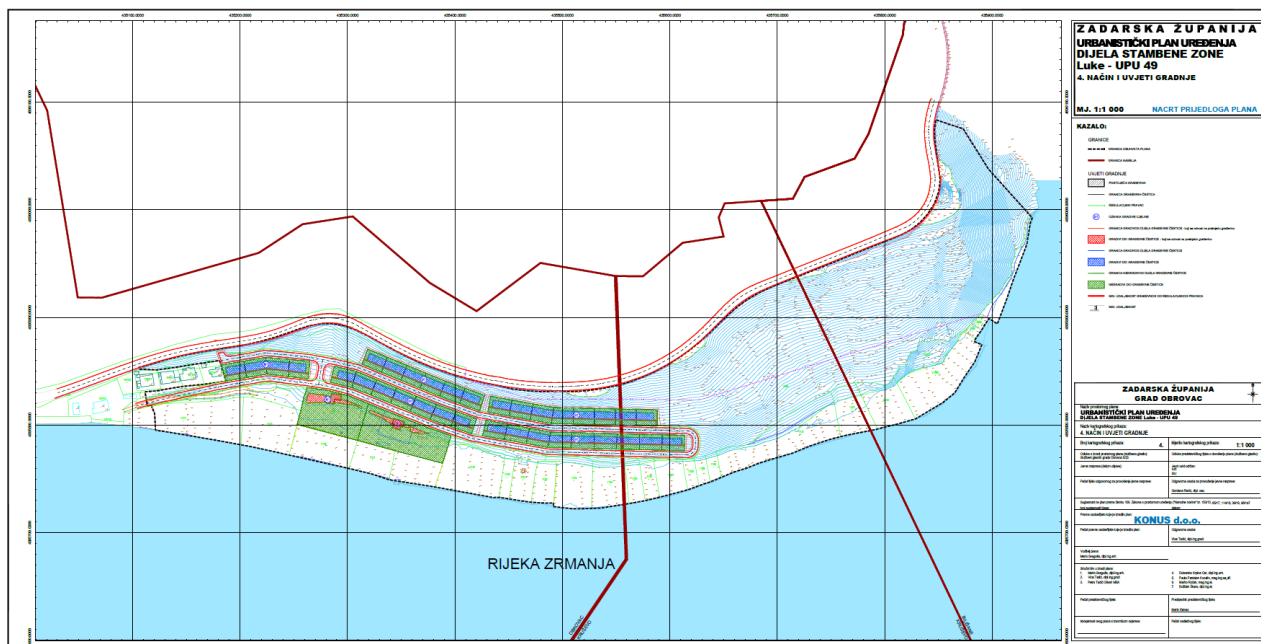


Na području zone dvije su postojeće građevine.

Zgrade stambene namjene koje se nalaze na površini poplavnog područja na apsolutnoj koti do 2,5 mnv, mogu se održavati u postojećim gabaritima ili se može graditi zamjenska građevina na dijelu iste čestice u zoni koja se nalazi iznad apsolutne kote od 2,5 mnv.



#### 4. NAČIN I UVJETI GRADNJE



Moguća je gradnja novih i rekonstrukcija postojećih poslovnih zgrada po slijedećim uvjetima:

- min. veličina građevne čestice 1800 m<sup>2</sup>
- max. katnost zgrade S/Pr+1, s mogućnošću podruma
- max. koeficijent izgrađenosti 0,30
- max koeficijent iskoristivosti 1,0
- max. visina 7,5 m
- udaljenost građevinskog pravca od regulacijskog min. 5 m.

Smještaj građevina stambene i stambeno-poslovne namjene moguć je u sklopu površina mješovite namjene – pretežito stambene (M1).

Uvjeti gradnje ovise o vrsti zgrade i načinu gradnje i to:

##### - ZA SLOBODNOSTOJEĆE ZGRADE

min. površina građevne čestice (m <sup>2</sup> )	max. građevinska (bruto) površina (m <sup>2</sup> )	max. dozvoljen broj nadzemnih etaža	max. dozvoljena visina zgrade (m)	max. koeficijent izgrađenosti	max. koeficijent iskoristivosti	max. koeficijent iskoristivosti nadzemnih etaža	max. broj stambenih jedinica
300	300	3	8,0	0,3	0,9	0,6	3
600	480	3	10,0	0,3	1,1	0,8	9

Smještaj građevina poslovne namjene moguć je u sklopu površina mješovite namjene – pretežito stambene (M1).