

## Sažetak za javnost

### 0. UVOD

Temeljem članka 188. Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine, broj 153/13) i Odluke predstavničkog tijela o izradi plana ("Županijski glasnik" Ličko- senjske županije broj 6/16), izrađen je ovaj prijedlog Urbanističkog plana uređenja naselja Cesarica u dijelu Orlovača.

Ovaj Plan je izrađen u skladu sa sljedećim planovima višeg reda:

- Prostorni plan Ličko- senjske županije (Službeni glasnik Ličko- senjske županije 15/16- pročišćeni tekst)
- *Prostornog plana uređenja Općine Karlobag* (Službeni glasnik Ličko- senjske županije 3/08 i 12/10)

### 1. OSNOVNI PODACI O STANJU U PROSTORU

Područje obuhvata Urbanističkog plana uređenja naselja Cesarica u dijelu Orlovača je smješteno u sjeverozapadnom dijelu Općine Karlobag i nalazi se unutar obuhvata Urbanističkog plana uređenja dijela naselja Cesarica sa ugostiteljsko- turističkom zonom koji je propisan PPUO Karlobag sa oznakom br. 2.

Ovim planom definira se samo područje naselja Cesarica u dijelu Orlovača.

Površina područja obuhvata iznosi 5775 m<sup>2</sup>.

Planom predviđen obuhvat je neizgrađeno građevinsko područje- mješovita namjena pretežito stambena te postoji potreba za formiranjem građevinskih čestica i izgradnjom komunalne infrastrukture kako bi se ostvarile prostorne mogućnosti za realizaciju planiranih zahvata u prostoru, a to je nastavak gradnje u građevinskom području naselja.

Infrastrukturna opremljenost prostora je nedostatna..

Na području obuhvata ovog UPU-a ne postoji izgrađen prometni sustav, ne postoji razvedena elektronička komunikacijska infrastruktura (EKI) i povezana oprema, ne postoji razvedena visokonaponska, srednjenaponska ili niskonaponska elektroenergetska mreža kao niti izgrađeni sustavi vodoopskrbe, odvodnje sanitarnih otpadnih voda niti izgrađeni sustav odvodnje oborinskih otpadnih voda.

## 2. PROSTORNO-RAZVOJNE ZNAČAJKE

### 2.1. PROSTORNO-RAZVOJNE CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA OPĆINSKOG ZNAČAJA

Planom se stvaraju pretpostavke za funkcionalnim proširenjem naselja Cesarica, te njegovog optimalnog povezivanja s postojećim izgrađenim i planiranim stambenim, društvenim i gospodarskim strukturama.

Kroz osnovnu matricu organizacije prostora nastojalo se postići:

- različita tipologija izgradnje
- stvaranje nove vizure naselja sa mora i kopna
- vrednovanje postojećeg pješačkog prometa kroz očuvanje i urbanizaciju postojećih prometnih tokova
- organizacija prostornih cjelina kao uvijet stvaranja ugodnog okoliša za boravak
- vrednovanje krajolika korištenjem topografskih karakteristika prostora , klimatskih uvjeta podneblja te zatečenih prirodnih vrijednosti
- lociranjem sadržaja gospodarskih i drugih uslužnih sadržaja u prizemljima građevina sukladno odredbama Plana višeg reda uz pješačke/kolne ulice radi ostvarenja urbane uređenosti naselja
- očuvanje prirodnih vrijednosti šticeenog područja
- što manja devastaciji okolišnog prostora i briga o minimalnim izmjenama krajobraznih vrijednosti prostora
- suvremeni arhitektonski izraz budućih građevina i moderni pristup uvođenju novih sadržaja u naselje
- korištenje i vrednovanje autohtonih materijala

Pretežito stambena zona *Orlovača* kao relativno dislocirana u tkivu Općine i općenito na Županijskoj karti Ličko- senjske županije mora sadržavati visoke standarde opremljenosti sadržajima za ugodno stanovanje.

Slabija stalna naseljenost u području općine Karlobag mijenja se tijekom ljetne turističke sezone kada se bitno povećava za nekoliko puta, dolaskom u ovaj prostor povremenih ili privremenih stanovnika u njihovim kućama za odmor, ali i drugih turista – gostiju i putnika. Predviđeni broj novih stanovnika/ korisnika je 100.

Osnovni elementi prostorne strukture područja čine građevinske čestice sa podjelom na dvije različite tipologije izgradnje sa orjentiracijom na centralno pozicioniranu novoplaniranu prometnicu.

Cilj je da se komunalna infrastruktura u svom konačnom obliku izvede na način da zadovolji sve suvremene potrebe življenja uz zaštitu okoliša.

Ukupna površina obuhvata Plana iznosi 5775 m<sup>2</sup> ha, od čega površine za izgradnju građevina iznose 4035 m<sup>2</sup>, a ostatak čine prometne i zelene površine.

## 2.2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA NASELJA ODNOSNO DIJELA NASELJA

Jedan od najvažnijih ciljeva uređenja dijela naselja je je komunalno opremanje cijelog područja. U tom smislu potrebno je :

- prometno osigurati povezivanja na postojeću prometnu mrežu.
- riješiti sustav odvodnje otpadnih voda
- cijelu zonu treba opremiti kvalitetnom vodo i elektro opskrbom, te drugim infrastrukturnim mrežama
- projektiranjem pojedinačnih zgrada i međusobnog odnosa zgrada pridonjeti kvaliteti stanovanja

## 3. OSNOVNA NAMJENA PROSTORA

Tablica 1. Osnovne namjene površina

namjena	površina (m <sup>2</sup> )	udio u površini zone UPU-a
MJEŠOVITA NAMJENA <b>M1- A</b> - INDIVIDUALNA STAMBENA ZGRADA	2452,00	42,5
NAMJENA NAMJEN <b>AM1-B</b> - VIŠESTAMBENA ZGRADA	1610,00	27,8
ZAŠTITNA ZELENA POVRŠINA <b>Z1</b>	77,00	1,3
JAVNA ZELENA POVRŠINA <b>Z2</b>	529,00	9,2
KOLNE POVRŠINE	707,00	12,3
PJEŠAČKE POVRŠINE	400,00	6,9
<b>UKUPNA POVRŠINA UPU-a</b>	<b>5775,00</b>	<b>100</b>

Namjena prostora prema zonama:

**M1-A-** mješovita pretežito stambena namjena u individualnoj stambenoj zgradi uz mogućnost izgradnje poslovne namjene do 30 %

**M1-B-** mješovita pretežito stambena namjena u višestambenoj zgradi uz mogućnost izgradnje poslovne namjene te društvene i javne namjene do 30 %

**Z1-** zaštitna zelena površina u koridoru prometnice

**Z2-** javna zelena površina sa javnim pješačkim pristupom

**Kolne površine-** prometna mreža je definirana na način da se omogući pristup sa svake građevne čestice na prometnu mrežu i/ili da se omogući parcelacija radi formiranja novih, logično raspoređenih građevnih čestica

**Pješačke površine**- planirane nove pješačke površine i prijedlog uređenja postojećih pješačkih površina

#### **4. ISKAZ PROSTORNIH POKAZATELJA ZA NAMJENU, NAČIN KORIŠTENJA I UREĐENJA POVRŠINA**

Građevine se mogu graditi samo u zonama predviđenim za njihovu izgradnju, te uobimu definiranom Odredbama ovog plana.

Način gradnje te uvjeti korištenja i razgraničavanje površina određen je ovim odredbama i kartografskim prilogima Plana.

Građevine stambene namjene čitavom su površinom ili većim dijelom svoje površine namijenjene stanovanju.

U sklopu građevine stambene namjene, omogućava se i poslovna namjena do 30 % dijela ukupne građevinske površine.

U sklopu građevine površine veće od 400 m<sup>2</sup> brutto građevinske površine- višestambena izgradnja, mogu se graditi i prostorije javne i društvene namjene kao i poslovne namjene, do 30% dijela ukupne površine građevine.

U obuhvatu Plana prema namjeni dozvoljena je izgradnja:

- građevine stambene namjene
- građevine stambeno- poslovne namjene

Veličina i oblik građevinske čestice utvrđuje se prema tipu i vrsti građevine.

U obuhvatu Plana u površini mješovite namjene M1 prema načinu izgradnje dozvoljena je izgradnja stambenih građevina:

-1) zgrada do 400 m<sup>2</sup> brutto građevinske površine- individualna stambena izgradnja **M1-A**( *tablica 2.*)

-2) zgrada veće od 400 m<sup>2</sup> brutto građevinske površine- višestambena izgradnja **M1-B** ( *tablica 3.*)

Uz glavnu zgradu- *Zgrada do 400 m<sup>2</sup> brutto građevinske površine- individualne stambene građevine, M1-A* dozvoljena je izgradnja pomoćnih građevina.

Tablica 2. Zgrada do 400 m<sup>2</sup> bruto građevinske površine- individualne stambene građevine

zgrada u M1-A	Slobodnost ojećazgrada	dvojna zgrada	zgrada u nizu
min. površina građ. čestice (m <sup>2</sup> )	600	450	300, 360 za završne u nizu
max. površina građ. čestice (m <sup>2</sup> )	2000	1500	1000
min. širina građ. čestice na mjestu građ. pravca (m <sup>1</sup> )*	14	12	8
max. širina građ. čestice na mjestu građ. pravca (m <sup>1</sup> )*	---	---	12
max. koef. izgrađenosti (k <sub>ig</sub> )	0.30	0,40	0,40
min. tlocrtna bruto površina GBPn(m <sup>2</sup> ) *	80	60	50
max. tlocrtna bruto površina GBPn(m <sup>2</sup> ) *	300	200	200
max. bruto površina GBPn (m <sup>2</sup> )	400	400	---
max. broj stambenih jedinica	4	4	---
broj nadzemnih etaža	3	3	---
najveća katnost	Po+P+1+Pk Po +P+2  Sut+P+1 Sut+P+Pk	Po +P+1+Pk Po +P+2  Sut+P+1 Sut+P+Pk	Po +P+1+Pk Po +P+2  Sut+P+1 Sut+P+Pk
max. visina zgrade (m <sup>1</sup> ) građevine stambene namjene	9	9	9
max. visina zgrade (m <sup>1</sup> ) građevine stambeno- poslovne namjene	10	10	10
max. visina stambene etaže (m <sup>1</sup> )	3	3	3
max. visina poslovne etaže (m <sup>1</sup> )	4	4	4
max. visina nadozida potkrovlja (m <sup>1</sup> )	1,20	1,20	1,20
min. broj parkirališnih/ garažnih mjesta na građ. čestici (po stanu)**	1	1	1
min. zelenila na parceli (%)	25	25	25

\* ukoliko se kuća gradi kao prizemnica, najveća bruto zauzeta površina pod građevinom može iznositi 400 m<sup>2</sup>.

\*\* ukoliko se gradi stambena građevina s jednom stambenom jedinicom moraju biti osigurana najmanje 2 parkirališna ili garažna mjesta na pripadajućoj građevinskoj čestici

Tablica 3. Zgrada veća od 400 m<sup>2</sup> bruto građevinske površine- višestambena izgradnja

zgrada u M1-B	slobodnostojna zgrada	dvojna zgrada
min. površina građ. čestice (m <sup>2</sup> )	800	600
max. površina građ. čestice (m <sup>2</sup> )	2000	1500
min. širina građ. čestice na mjestu građ. pravca (m <sup>1</sup> )*	20	12
max. širina građ. čestice na mjestu građ. pravca (m <sup>1</sup> )*	---	---
max. koef. izgrađenosti (k <sub>ig</sub> )	0.30	0,40
max. koef. iskoristivosti (k <sub>isn</sub> )	1,0	---
min. tlocrtna bruto površina GBPN(m <sup>2</sup> ) *	---	60
max. tlocrtna bruto površina GBPN(m <sup>2</sup> ) *	----	200
max. broj stambenih jedinica	4-6	4-6
broj nadzemnih etaža	---	3
najveća katnost	Po+P+2+Pk Po+P+3  Sut+P+1+P k Sut+P+2	Po+P+2+ Pk Po +P+3  Sut+P+1+ Pk Sut+P+2
max. visina zgrade (m <sup>1</sup> ) građevine stambene namjene	11	11
max. visina zgrade (m <sup>1</sup> ) građevine stambeno- poslovne namjene	12	12
max. visina stambene etaže (m <sup>1</sup> )	3	3
max. visina poslovne etaže (m <sup>1</sup> )	4	4
max. visina nadozida potkrovlja (m <sup>1</sup> )	1,20	1,20
min. broj parkirališnih/ garažnih mjesta na građ. čestici (po stanu)**	1,5	1,5
min. zelenila na parceli (%)	25	25

Građevinski pravac građevine nalazi se minimalno 5 m od regulacijskog pravca.

Udaljenost od granica susjednih čestica iznosi :

- 3,0 m za **M1-AZgrada do 400 m<sup>2</sup> bruto građevinske površine- individualna stambena građevine**

- 4,0 m odnosno min h/2 za **M1-BZgrada veća od 400 m<sup>2</sup> bruto građevinske površine- višestambena izgradnja**

za građenje nalazi se na Karti 4. Način i uvjeti građenja sa oznakama 1-6 u tablicama .

Tablica 4.

Broj građevne čestice	Zgrada prema načinu izgradnje	Površina ( m <sup>2</sup> )
1.	zgrada do 400 m <sup>2</sup> bruto građevinske površine- individualna stambena izgradnja	615*
2.	zgrada do 400 m <sup>2</sup> bruto građevinske površine- individualna stambena izgradnja	615*
3.	zgrada do 400 m <sup>2</sup> bruto građevinske površine- individualna stambena izgradnja	615*
4.	zgrada do 400 m <sup>2</sup> bruto građevinske površine- individualna stambena izgradnja	607*
5.	zgrada veće od 400 m <sup>2</sup> bruto građevinske površine- višestambena izgradnja	805*
6.	zgrada veće od 400 m <sup>2</sup> bruto građevinske površine- višestambena izgradnja	805*

\* moguća odstupanja

Zbog odstupanja između katastarske podloge i stvarnog stanja na terenu dozvoljene su manje razlike u površini uz ispunjenje kriterija min. površina građ. čestice (m<sup>2</sup>).

Tablica koja slijedi prikazuje planirane građevinske čestice i mogućnost zahvata za slobodnostojeću zgradu. :

Tablica 5.

kazeta	namjena	Površina ( m <sup>2</sup> )	koeficijent izgrađenosti	maksimalna tlocrtna GBP (m <sup>2</sup> )	koeficijent iskoristivosti	maksimalna GBP (m <sup>2</sup> )	minimalna površina zelenila 25% (m <sup>2</sup> )
1.	M1-A	615	0,3	184,50	---	400	153,75
2.	M1-A	615	0,3	184,50	---	400	153,75
3.	M1-A	615	0,3	184,50	---	400	153,75
4.	M1-A	607	0,3	182,10	---	400	151,75
5.	M1-B	805	0,3	241,50	1,0	805	201,25
6.	M1-B	805	0,3	241,50	1,0	805	201,25

Uz slobodnostojeću zgradu, u zonama M1-A i M1-B dozvoljena je izgradnja dvojne zgrade. U zoni M1-a dozvoljena je izgradnja niza. Parametri za sve tipove izgradnje dani su u tablicama 2. i 3.

## 5. ZAŠTITA PRIRODNE BAŠTINE

Prostor obuhvata Plana u potpunosti je obuhvaćen Parkom prirode Velebit .

Na području obuhvatapredmetnog plana nalaze se :

- Područje očuvanja značajno zaptice ( POP) HR1000022 Velebit i
- Područje očuvanja značajno za vrste i stanišne tipove ( POVS) HR5000022 Park prirode Velebit.

Prema zatraženim uvjetima od nadležnih institucija potrebno je strogo provođenja mjere zaštite od prirode u skladu sa važećim propisima.