

**URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA  
PODUZETNIČKE ZONE BRBINJ - DIO**

Općina Sali

**SAŽETAK ZA JAVNOSTI**  
ožujak 2019.

**PRIJEDLOG PLANA**

<b>Nositelj izrade:</b>	Općina Sali
<b>Izrađivač :</b>	BLOCK-PROJEKT d.o.o., Zadar
<b>Direktor :</b>	Željko Predovan dipl.ing.arh.
<b>Odgovorni voditelj :</b>	Željko Predovan dipl.ing.arh.
<b>Stručni tim :</b>	Stephen Tony Brčić dipl.ing.upp. Ivan Sutlović dipl.ing.el. Jure Grbić, dipl.ing.građ. Zlatko Adorić, građ.teh



## 0. PREDGOVOR

Izrada **Urbanističkog plana uređenja poduzetničke zone Brbinj – dio** pokrenuta je temeljem **Prostornog plana uređenja Općine Sali** ("Službeni glasnik Zadarske županije" br.23/08 i 10/12 i "Službeni glasnik Općine Sali" br. 05/16) i **Odluke o izradi Urbanističkog plana uređenja poduzetničke zone Brbinj – dio** ("Službeni glasnik Općine Sali" br.06/17).

Izrada Plana povjerena je poduzeću "BLOCK-PROJEKT" d.o.o. Zadar, ulica Kralja Tvrtka 3..

Plan je dovršen za javnu raspravu tijekom travnja 2019. godine. Tijekom javne rasprave mogu se uputiti primjedbe i prijedlozi na prijedlog Plana. Primjedbe i prijedlozi na Plan mogu se upisati u knjizi primjedbi izložena uz prijedlog Plana ili se mogu dostaviti pisanim podneskom na Općinu Sali.

## 1. POLOŽAJ ZONE U PROSTORU OPĆINE SALI

Obuhvat *Urbanističkog plana uređenja poduzetničke zone Brbinj – dio* (u daljnjem tekstu **UPU** ili **Plan**) zahvaća dio izdvojenog građevinskog područja gospodarske namjene van naselja Brbinj.

Područje u obuhvatu UPU-a nalazi se u prostoru ograničenja, to jest unutar 1.000 m od obalne linije.



**Slika 1:** položaj zone obuhvata u odnosu na okolno područje (DOF 2011.)

Područje obuhvata Plana udaljeno je oko 2,4 km (zračne linije) od naselja Brbinj. Brbinj se nalazi sjeverno od državne ceste DC 109 i izlazi na dvije uvale. U uvali Lučine smješteno je trajektno pristanište – *luka otvorena za javni promet od županijskog značaja*, koje neposredno povezuje ovo naselje sa županijskim središtem, Grad Zadar. Područje obuhvata udaljeno je oko 22 km (zračne linije) od općinskog središta, naselje Sali.

Područje obuhvata ovog UPU-a je neizgrađeno. Prostor u obuhvatu UPU-a je bregovit i veći dio obilježen gustom makijom. Na području obuhvata ili u neposrednoj blizini nema značajnih prirodnih ni kulturno-

povijesnih vrijednosti. Prostor u obuhvata ne nalazi se u području ekološke mreže ili bilo koje druge zone posebne zaštite.

Sjeverni dio obuhvata je u najvećoj mjeri ogoljen. Ovo je posljedica eksploatacije kamena u prošlosti. Zahvaljujući ovoj činjenici, terasirane površine mogu se koristiti za smještaj komunalnih i poslovnih djelatnosti unutar ove zone. Zona se nalazi neposredno uz državnu cestu DC 109. Ostatak prostora prekriveno je gustom makijom.

## 2. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

Predmetna zona namijenjena je gospodarskim sadržajima, a tretira se kao *izdvojena zona proizvodne namjene (I2) van naselja*, u kojoj se može planirati izgradnja pogona za reciklažu i proizvodnju sekundarnih sirovina, te za separaciju i proizvodnju tampona od otpadnog građevinskog materijala. Unutar ove zone može se planirati i izgradnja zanatskih proizvodnih pogona.

Pomoćni i prateći sadržaji u funkciji primarne namjene (prodajno izložbene površine, skladišta, uredi i sl.) mogu se smjestiti unutar građevine osnovne namjene ili u zasebnim građevinama na istoj građevnoj čestici na kojoj se nalazi zgrada osnovne namjene.

Zaštitne zelene površine (**Z**) planirane su radi zaštite vizura s okolnih područja i zbog zaštite od bujičnih voda i erozije.

Izgradnja stambenih građevina unutar ove zone nije dozvoljena.

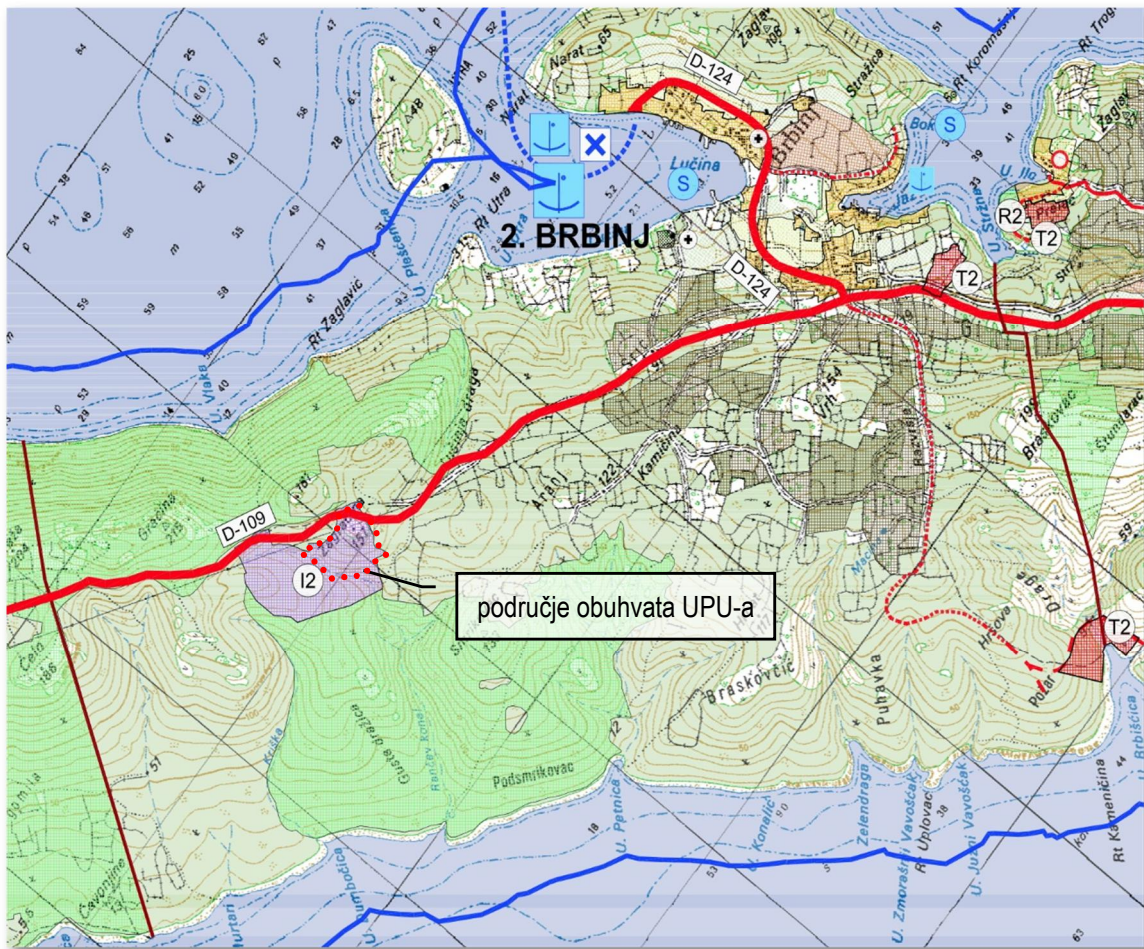
Ovaj Plan predstavlja temeljni prostorno planerski dokument za izdavanje akata za građenje. Postupci reorganizacije zemljišnih čestica moraju se temeljiti na ovaj Plan. Iz tog proizlazi da se pojedina prostorna cjelina može graditi kao jedinstvena građevna čestica ili se pojedina prostorna cjelina može dijeliti na manje, Planom propisane, građevne čestice. Prostorne cjeline označene su u kartografskom prikazu Plana, **list 4: način i uvjeti gradnje**.

Pristup budućim građevnim česticama uvjetovan je planiranom prometnom mrežom (prikazana u kartografskom prikazu Plana **list. 2.1 prometna i ulična mreža**). Prometnice su planirane kao dvosmjerne kolne površine s jednostranim nogostupom.

U cilju realizacije Plana, planirane prometnice i ostala infrastrukturna mreža te pojedine prostorne cjeline mogu se etapno realizirati, a na temelju akata za građenje. Kod fazne provedbe Plana treba voditi brigu da izgradnja infrastrukturne mreže prati uređenje pojedine prostorne cjeline. Do izgradnje prometnica u punom planiranom profilu mogu se koristiti postojeće prometnice i putovi.

### 1.1. OSNOVNA NAMJENA PROSTORA

Osnovna namjena površina u obuhvatu Plana utvrđena je **PPUO-om Sail** kao izdvojeno građevinsko područje van naselja **gospodarske namjene – proizvodna (I2)**. Ovo područje je neizgrađeno. Sjeveroistočni dio obuhvata je najpovoljniji za uređenje površina i izgradnju građevina. U ovom dijelu nalazilo se pozajmište kamena pa je teren relativno ravan u odnosu na ostatak područja obuhvata Plana.



**Slika 2:** izvadak iz PPUO Sali – list 1. korištenje i namjena površina (mjerilo 1:25000)

Temeljem PPUO-a, utvrđena je detaljna namjena površina u obuhvatu ovog Plana. Ista je prikazana u kartografskom prikazu UPU-a (list 1. korištenje i namjena površina). Unutar granice obuhvata UPU-a planirana je namjena površina kako slijedi:

- **zona gospodarske namjene – proizvodna (I2a)**
- **zona gospodarske namjene – zanatska (I2b)**
- **zona gospodarske namjene – komunalne djelatnosti (I2c)**

U obuhvatu UPU-a planirani su prateći sadržaji kako slijedi:

- **planirana zaštitna zelena površina (Z)**
- **planirane infrastrukturne površine – prometna površina ( ), trafostanica (TS), pročišćivač (Pr).**

U obuhvatu ovog Plana planirana je izgradnja nove infrastrukturne mreže. Osim postojećeg prometnog priključenja na obodnu državnu cestu (koje po ničemu ne zadovoljava tehničke uvjete za projektiranje prometnica i prometnih priključenja), druge infrastrukture nema.

Osnovna planirana namjena u obuhvatu UPU-a je uređenje površina i izgradnja građevina za potrebe reciklaže i obrade obnovljivog otpada, te privremeno deponiranje sirovina iz građevinskih iskopa. U **zoni gospodarske namjene – komunalne djelatnosti (I2c)** može se planirati izgradnja pogona za reciklažu, preradu i proizvodnju sekundarnih sirovina od otpada, te separaciju i proizvodnju tampona od otpadnog građevinskog materijala. Rubovi budućih građevnih čestica unutar ove zone morat će se intenzivno krajobrazno urediti s kombinacijom niskog i visokog zelenila kako bi se smanjio negativan utjecaj na vizure s okolnih područja.

U zoni **gospodarske namjene – proizvodna (I2a)** mogu se planirati pogoni za proizvodnju i preradu sekundarnih sirovina koje će proizaći iz izdvajanja i obrade otpada (komunalni i građevinski otpad).

U zoni **gospodarske namjene – zanatska (I2b)** mogu se planirati pogoni i radionice za zanatske djelatnosti kao što su klesarstvo, stolarija, prerada, manji proizvodni pogoni (čista proizvodnja), servisi, auto mehanika, limarija i lakiranje i slično.

U gore navedenim zonama uz osnovnu zgradu mogu se planirati i pomoćne građevine kao što su garaže, uredski prostori, skladišta, pakiraonica, prodavaonica i slično. Navedene djelatnosti mogu se smjestiti u zasebnim građevinama na istoj građevnoj čestici na kojoj se nalazi osnovna zgrada ili se mogu smjestiti u obuhvatu osnovne zgrade. Promet u mirovanju mora se smjestiti na istoj građevnoj čestici na kojoj se nalazi i planirani sadržaj.

Ostalu planiranu namjenu čine pomoćni i prateći sadržaji u funkciji osnovne namjene Plana, i to kako slijedi:

- (a) **zaštitne zelene površine (Z)** mogu se planirati kao krajobrazno uređene površine koristeći prvenstveno autohtone biljne vrste radi zaštite od erozije prouzrokovana bujičnim vodama i vjetrom. Zelene površine će služiti i za zaštitu od vjetrova i za zaštitu vizura. Unutar ove zone mogu se planirati dijelovi infrastrukturne mreže, urediti pješačke i biciklističke staze i graditi podzidi.
- (b) **planirane infrastrukturne površine – prometne površine ( )**, **trafostanica (TS)**, **pročišćivač (Pr)**. Izgradnja novih prometnica omogućit će sigurno prometovanje vozila i pješaka u obuhvatu ovoga Plana. Ostala planirana komunalna infrastrukturna mreža (voda, odvodnja, rasvjeta, energetika) će se prvenstveno položiti unutar planiranih prometnih profila).

Namjena površina prikazana je kartografskim prikazom Plana, **list 1. korištenje i namjena površina**. Tablica koja slijedi prikazuje planirane zone i njihov zahvat unutar područja obuhvata ovog Plana:

Namjena površina		površina (m <sup>2</sup> )	% obuhvata Plana
<b>gospodarska namjena</b>	proizvodna (I2a) i zanatska (I2b)	8675	14,6
<b>gospodarska namjena</b>	zanatska (I2b)	6080	10,2
<b>gospodarska namjena</b>	proizvodna (I2a) i komunalne djelatnosti (I2c)	12000	20,2
<b>Prateći i pomoćni sadržaji</b>			
<b>Zaštitna zelena površina</b>	(Z)	23425	39,4
<b>Infrastrukturne površine</b>	prometne površine ( )	8100	13,6
	trafostanica (TS), pročišćivač (Pr)	1210	2,0
<b>Ukupno</b>		<b>59490</b>	<b>100,0</b>
<b>napomena: sve zone u obuhvatu Plana su planirane. Zona je u cijelosti neizgrađena</b>			