

Uvod

Mogućnost izrade Urbanističkog plana uređenja stambene zone Bisko (u daljnjem tekstu: Plan) određena je Zakonom o prostornom uređenju (NN broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23), Prostornim planom uređenja Grada Trilja (Službeni glasnik Grada Trilja 01/05, 07/08, 02/13, 06/18, 04/20, 01/21 ispr, 04/21 p.t. i 08/21 ispr.) te Odlukom o izradi Urbanističkog plana uređenja stambene zone Bisko (Službeni glasnik Grada Trilja 10/23).

Predmetno područje predstavlja neizgrađeno građevinsko područje naselja koje je potrebno planski aktivirati definiranjem detaljnije namjene prostora Službeni glasnik Grada Trilja 10/23.

Primarni ciljevi Plana su određivanje osnovne namjene i uvjete korištenja prostora te definiranje prometne mreže, u cilju povezivanja dijelova naselja.

Plan se izrađuje u mjerilu 1:1000 na topografsko-katastarskom planu.

Izrada Plana uređenja odvija se u sljedećim fazama:

- I. Prethodni radovi
- II. Prijedlog Plana (javna rasprava)
- III. Nacrt Konačnog prijedloga Plana
- IV. Konačni prijedlog Plana
- V. Završna obrada Plana

Izrada Plana temelji se na sljedećim zakonima, propisima i dokumentima prostornog uređenja:

- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23)
- Prostorni plan uređenja Grada Trilja (Službeni glasnik Grada Trilja 01/05, 07/08, 02/13, 06/18, 04/20, 01/21, ispr. 04/21 p.t. i 08/21 ispr.)
- Pravilnik o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova (NN 106/98., 39/04, 45/04, ispravak 163/04, 148/10-prestao važiti, 9/11),
- Ostali zakoni koji svojim odredbama utječu na prostorna ili druga rješenja ili se odnose na namjenu, odnosno funkciju prostora

Postupak provedbe javne rasprave te usvajanja Plana propisan je Zakonom o prostornom uređenju (NN153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23).

Osnovni podaci o prostoru

Područje obuhvata Plana smješteno je unutar naselja Bisko.

Prostor obuhvata Plana je omeđen državnom cestom D220 s južne i jugoistočne strane, županijskom cestom Ž6260 sa zapadne strane i nerazvrstanom cestom sa sjeverne strane.

Obuhvat Plana smješten je u jugoistočnom dijelu naselja Bisko. Prostor je neizgrađen i neuređen. U odnosu na centar Trilja, obuhvat Plana smješten je južno, na udaljenosti od cca 9,5km. Prometnu vezu sa gradskim centrom Trilja stambena zona Bisko postiže preko državne ceste D220 koja se nakon mosta Sv. Mihovila spaja na državnu cestu D60.

Površina obuhvata Plana iznosi približno 8,6 ha. Obuhvat Plana je nepravilnog oblika, izduženog u smjeru istok-zapad, na najdužem dijelu dužine cca 500m i širine cca 270m.

Pristup obuhvatu je preko županijske ceste Ž6260 koja se odvaja od D220 prema sjeveru. Sa županijske ceste Ž6260 se dalje prema istoku odvaja nerazvrstana cesta na koju se veže prometna mreža unutar obuhvata Plana. Nerazvrstana cesta (produžetak Ulice Bisko) prolazi sjevernim dijelom obuhvata Plana, u smjeru zapad – istok, koja zapadno vodi prema izgrađenom dijelu naselja Bisko, a istočno vodi prema Gospodarskoj zoni Bisko-jug.

Obuhvat Plana nalazi se na pretežno ravnom platou.

Područje obuhvata Plana predstavlja površinu za razvoj i širenje urbanog područja naselja Bisko, koje čini sastavni dio urbane cjeline grada Trilja. Prostor je potpuno neizgrađen i komunalno neopremljen. S obzirom da se nadovezuje na izgrađeni dio naselja Bisko, prostor se treba razvijati kao sastavni dio šire cjeline i povezati se u postojeći prometni sustav i druge postojeće sustave infrastrukture.

Uz nerazvrstanu cestu (produžetak Ulice Bisko) uređuju se površine javnih i poslovnih sadržaja kao prostor obuhvata Plana, koji je svojim položajem dostupan vanjskim korisnicima.

Jedan od osnovnih ciljeva izrade Plana je poticanje demografskog razvoja u gradu Trilju. U tom smislu, cilj je formirati stambeno naselje opremljeno komunalnom infrastrukturom i javnim sadržajima, s tipologijom gradnje prilagođenom urbano-ruralnom tipu stanovanja.

Unutar obuhvata Plana nema izgrađenih struktura koje bi utjecale na razvoj prostora. Međutim, s obzirom na privatne parcele s povijesnim kontinuitetom postojanja, cilj je uklopiti postojeće parcele u novoplaniranu parcelaciju stambenog naselja.

Cilj Plana je odrediti uvjete izgradnje građevina stambenih namjena i uređenja pripadajućih građevnih čestica, elemente osnovne ulične mreže, ulica, kolno-pješačkih i pješačkih površina, parkirališta, ostalih javnih i zelenih površina, infrastrukturnih koridora i površina te uvjete komunalnog opremanja uz poduzimanje svih mjera zaštite i unapređenja okoliša.

Unutar obuhvata Plana planira se smještaj stambenih građevina i to prvenstveno obiteljskih kuća GBP-a do 400m², na građevnim česticama površine 400m² i veće. Osim osnovne stambene namjene, unutar obuhvata planirani su sadržaji javne i društvene te poslovne namjene, a planira se i uređenje javnog parka s dječjim igralištem, javnog parkirališta te na dijelovima Plana zadržavanje postojećeg zelenila u funkciji zaštitnih zelenih površina.

Planira se potpuno prometno i komunalno opremanje prostora obuhvata.

Uvjeti i način gradnje

Obuhvat Plana namijenjen je pretežito gradnji stambenih građevina.

Uvjeti i način gradnje i korištenja prikazani su na kartografskim prikazima *1. Korištenje i namjena površina* i *4.2. Uvjeti gradnje*

- Stambena namjena (S3)
- Poslovna namjena – uslužna (K1)
- Sportsko-rekreacijska namjena – sportsko-rekreacijska igrališta na otvorenom (R3)
- Javne zelene površine – park/perivoj (Z1)
- Infrastruktura – cestovni promet (IS1)
- Zaštitne zelene površine (Z5)

Prostorna cjelina stambene namjene (S3)

Unutar prostorne cjeline stambene namjene oznake S3 dozvoljena je gradnja građevina stambene i stambeno-poslovne namjene.

Na građevnoj čestici stambene namjene (S3) dozvoljena je gradnja pomoćnih građevina i to: garaža, spremište, ljetna kuhinja, kotlovnica, nadstrešnica, vrtna sjenica, bazen, roštilj, pomoćna građevina za smještaj spremnika za komunalni otpad i sl.

Uz primarnu stambenu namjenu (S3) dopušteno je uređivati i graditi sadržaje i građevine sljedećih sekundarnih namjena, pod uvjetom da sadržaji, razinom buke i emisijom u okoliš sukladno posebnim propisima, ne smetaju okolini i ne umanjuju uvjete stanovanja, rada i boravka na odnosnim i susjednim građevnim česticama:

- javne i društvene namjene
- poslovne namjene (uredske, uslužne i trgovačke)

Stambene građevine mogu se graditi kao **slobodnostojeće**.

Na jednoj građevnoj čestici može se graditi samo jedna glavna građevina s pomoćnim građevinama, čija se površina računa u koeficijent izgrađenosti i iskorištenosti građevne čestice.

Terase, otvorena stubišta, balkoni, lođe, istaci i sl. ne mogu se graditi na udaljenosti manjoj od 3,0 m od susjedne građevne čestice.

Najmanja površina građevne čestice za gradnju stambenih građevina iznosi **400 m²**, a najmanja širina građevne čestice je **16,0 m**. Maksimalna građevinska bruto površina (GBP) za slobodnostojeće niske građevine iznosi 400m².

Moguća je gradnja 3 (tri) nadzemne etaže: P+K+Pk (prizemlje, kat, potkrovlje). U okviru dozvoljene visine pročelja, odnosno ukupne visine dozvoljeno je graditi i podrum (Po). Koeficijent izgrađenosti (kig) građevne čestice ne može biti veći od 0,3.

Koeficijent iskoristivosti (kis) ne može biti veći od 1,0.

Zelenilo na prirodnom terenu mora biti najmanje 40% površine građevne čestice.

Određena udaljenost građevnog pravca od regulacijskog pravca iznosi 5,0 m.

Prostorna cjelina Poslovne namjene- uslužna (K1)

Unutar površina poslovne namjene – uslužne (K1) dozvoljena je gradnja poslovne namjene i to:

- uredske
- trgovačke (osim trgovačkih i "outlet" centara prema posebnom propisu koji klasificira trgovine, s otvorenim parkiralištima)
- ugostiteljske
- druge uslužne djelatnosti

Na građevnoj čestici poslovne namjene – uslužne (K1) dozvoljena je gradnja pomoćnih građevina.

Na površinama poslovne namjene – uslužne (K1), kao prateća namjena, mogu se i na zasebnim građevnim česticama uređivati i graditi:

- zelene površine
- građevine javne i društvene namjene
- prometne površine (kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta i garaže)
- infrastruktura.

Za poslovne građevine unutar površine Poslovne namjene - uslužna (K1) određene Planom vrijede slijedeći parametri:

- visina pročelja građevine je maksimalna 12,0 m
- udaljenost građevine od ruba građevne čestice: najmanje H/2, ali ne manja od 3,0 m
- površina građevne čestice ne može biti manja od 800 m²
- maksimalna tlocrtna površina građevine ne može biti veća od 800 m²
- maksimalna izgrađenost građevne čestice iznosi 0,4, a maksimalni koeficijent iskorištenosti može iznositi 1,0
- najmanje 20 % površine građevinske čestice treba biti uređeno kao parkovno zelenilo
- na građevnim česticama koje se nalaze uz postojeću stambenu izgradnju mora se prema toj izgradnji osigurati tampon zelenila najmanje širine 5,0 metara
- građevne čestice za gradnju gospodarskih sadržaja moraju imati osiguran pristup na prometnu površinu najmanje širine kolnika od 5,0 metara
- parkiranje vozila mora se rješavati na građevnoj čestici prema normativima propisanim u članku 19. Odredbi

Prostorna cjelina sportsko-rekreacijske namjene – sportsko-rekreacijska igrališta na otvorenom (R3)

unutar površine sportsko-rekreacijske namjene – sportsko-rekreacijska igrališta na otvorenom (R3) dozvoljena je gradnja i uređenje:

- zelene površine
- prometne površine (kolne, pješačke i biciklističke površine)
- manje infrastrukturne građevine

Sportsko-rekreacijsko igralište na otvorenom (R3) planira se uz poštivanje sljedećih uvjeta:

- obuhvat zahvata sportsko-rekreacijskog igrališta na otvorenom planira se za izgradnju otvorenih sportskih terena i pratećih sadržaja. U ovim zonama planiraju se površine za izgradnju više istovjetnih ili različitih, otvorenih igrališta za nogomet, rukomet, odbojku, tenis, polo, boćanje, streljane, trim staze i biciklističke staze.
- unutar obuhvata sportsko-rekreacijskih igrališta na otvorenom ne mogu se graditi smještajne građevine.
- za građenje sportsko-rekreacijskog igrališta na otvorenom planira se obuhvat zahvata u prostoru i građevne čestice zgrada unutar obuhvata zahvata u prostoru.

Kriteriji za izgradnju sportsko-rekreacijskog igrališta na otvorenom su:

- najmanje 60% površine obuhvata zahvata mora biti uređeno kao parkovni nasadi i prirodno zelenilo,
- 40% površine se može planirati za izgradnju otvorenih sportskih terena i pratećih sadržaja, - najveća dopuštena izgrađenost zgrada pratećih sadržajima sportsko-rekreacijskih igrališta na otvorenom može biti najviše 4% površine obuhvata zahvata,
- minimalno 70% ukupne tlocrtno bruto površine objekata mora biti namijenjeno za izgradnju građevina pratećih sportskih sadržaja (spremišta, svlačionice, sanitarni čvorovi i sl.),
- građevine pratećih sadržaja unutar obuhvata zahvata, ne mogu se graditi kao jedinstvene građevine u ukupnoj mogućoj površini u odnosu na zonu niti se mogu graditi prije izgradnje sportskih sadržaja, - katnost ovih građevina može biti prizemlje (max. visina vijenca 4 m) završno sa ravnim ili kosim krovom.

Prostorna cjelina javne zelene površine – park/perivoj (Z1)

Unutar površine Javne zelene površine – park/perivoj (Z1) uređuju se hortikulturno, stazama i urbanom opremom, a mogu se uređivati, postavljati i graditi:

- dječje igrališta
- paviljon, vidikovci, nadstrešnice
- skulpture i umjetničke instalacije

Na javnim zelenim površinama – park/perivoj (Z1) nije dozvoljeno vođenje nadzemnih energetskih vodova te postavljanje samostojećih antenskih stupova elektroničke komunikacije.

Unutar obuhvata Plana planirane su javne zelene površine (Z1), kako je prikazano na kartografskom prikazu 1. *Korištenje i namjena površina*. Unutar njih planirano je

uređenje javnog parka, dječjeg igrališta, pješačkih staza i odmorišta, ozelenjivanje autohtonim zelenilom i opremanje urbanom opremom.

Prostorna cjelina Zaštitne zelene površine (Z5)

Unutar površina zaštitne zelene površine (Z5) namijenjene su za potrebe zaštite okoliša, zaštite reljefa, nestabilnih padina, erozije, voda i potočnih dolina i slično, a obuhvaćaju i površine koje čine zelenu infrastrukturu, zaštitne zelene površine uz infrastrukturne građevine i ostale kultivirane zelene površine.

Na zaštitnim zelenim površinama (Z5) je dozvoljeno postavljanje, uređenje i gradnja:

- svih građevina i instalacija koji služe za zaštitu
- staza i urbane opreme
- vodenih površina
- manjih infrastrukturnih građevina

Zone javnog zelenila i parkova trebaju se čuvati od bilo kakve izgradnje uz uređenje šetnica i odmorišta, te uz mogućnost postavljanja spomeničkih obilježja i skulptura.

Zaštitne zelene površine (Z5) planiraju se kao pojasevi zelenila koji omeđuju planirane namjene unutar obuhvata. Unutar njih planirano je ozelenjivanje autohtonim zelenilom.

Prostorna cjelina infrastrukture – vodnogospodarski sustav (IS8)

Na površinama **infrastrukture – vodnogospodarski sustav (IS8)** dozvoljena je gradnja vodnih građevina i uređenje površina namijenjenih za:

- korištenje voda: vodnih građevina za vodoopskrbu, navodnjavanje i drugo zahvaćanje voda (akumulacija, vodozahvata/vodocrpilišta, vodosprema, uređaja za pročišćavanje pitke vode, vodnih komora, crpnih stanica)
- zaštitu voda: vodnih građevina za odvodnju otpadnih voda (uređaja za pročišćavanje otpadnih voda, crpnih stanica), vodnih građevina za odvodnju oborinskih voda
- zaštitu od štetnog djelovanja voda: regulacijskih i zaštitnih vodnih građevina (akumulacija, retencija za obranu od poplava, nasipa (obaloutvrda), kanala odteretnih/lateralnih, brana, tunela, crpnih stanica i ostalih građevina za zaštitu od štetnog djelovanja voda.

Prostorna cjelina infrastrukture – cestovni promet (IS1)

Na površinama **infrastrukture – cestovni promet (IS1)** dozvoljena je gradnja i uređenje:

- cesta lokalnog značaja s pripadajućom cestovnom infrastrukturom, i s njima povezanih zahvata koji zahtijevaju smještaj u tom prostoru (granični prijelaz, autobusni kolodvor/stajalište, mjesto za punjenje vozila na fosilna i alternativna goriva, parkiralište, i sl.)

Unutar površina infrastrukture – cestovni promet (IS1) moguće je graditi i uređivati drugu infrastrukturu.

Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenja površina:

Namjena	Površina (m²)	Udio (%)
Stambena namjena (S3)	43335,24	50,88
Poslovna namjena – uslužna (K1)	3979,64	4,67
Sportsko-rekreacijska namjena – sportsko-rekreacijska igrališta na otvorenom (R3)	2551,76	3,00
Javne zelene površine – park/perivoj (Z1)	1617,07	1,90
Površina infrastrukture – cestovni promet (IS1)	23242,53	27,29
Površina infrastrukture – vodnogospodarski sustav (IS8)	1387,77	1,62
Zaštitne zelene površine (Z5)	9062,46	10,64
Ukupno	85176,47	100

Zone namijenjene gradnji stambenih građevina zauzimaju ukupno cca 43335,24 m². Unutar ovih zona predviđa se formiranje cca 73 građevnih čestica s građevinama prosječne građevinske bruto površine 300m². Prosječan broj osoba u jednom kućanstvu iznosi 3 osobe. Prema ovim podacima okviran planirani broj stanovnika u obuhvatu Plana je cca 220 stanovnika.

Promet u mirovanju

Unutar građevne čestice pojedine namjene treba osigurati prostor za parkiranje vozila. Gradnja parkirališnih/garažnih mjesta određuje se prema normativu:

Namjena	Potreban broj parkirališnih ili garažnih mjesta (PM)
Stambene građevine	1 PM/80 m ²
Restoran, kavana	1 PM/25 m ²
Caffe bar, slastičarnica i sl.	1 PM/15 m ²
Trgovine	1 PM na 30 m ² prodajne površine , 1 PM na 100 m ² skladišnog prostora
Uredi i kancelarije	1 PM na 50 m ²

Potreban broj parkirališnih ili garažnih mjesta određuje se u odnosu na građevinsku (brutto) površinu (GBP) građevine. U GBP za izračun PM ne uračunava se površina garaže, jednonamjenska skloništa i potpuno ukopani dijelovi podruma čija funkcija ne uključuje duži boravak ljudi.

Unutar obuhvata Plana osiguran je broj parkirališna mjesta u javnom korištenju, kapaciteta 10% od ukupnog broja parking mjesta uz stambene građevine.

