



GRAD METKOVIĆ

URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA

PRŽINE 2

PRIJEDLOG PLANA ZA PONOVN
JAVNU RASPRAVU
ožujak 2022.

SAŽETAK ZA JAVNOST

UVOD

Odluku o izradi Urbanističkog plana uređenja Pržine 2 i stavljanju van snage Detaljnog plana uređenja „Stambeno-poslovni kompleks i pastoralni centar Pržine“ usvojilo je Gradsko vijeće Grada Metkovića na svojoj 25. sjednici održanoj 28. veljače 2020. godine. Odluka o izradi objavljena je u Neretvanskom glasniku broj 2/20.

Razlog izrade Plana su odredbe Zakona o prostornom uređenju kojima je propisana obveza izrade urbanističkog plana uređenja za neuređene dijelove građevinskog područja naselja.

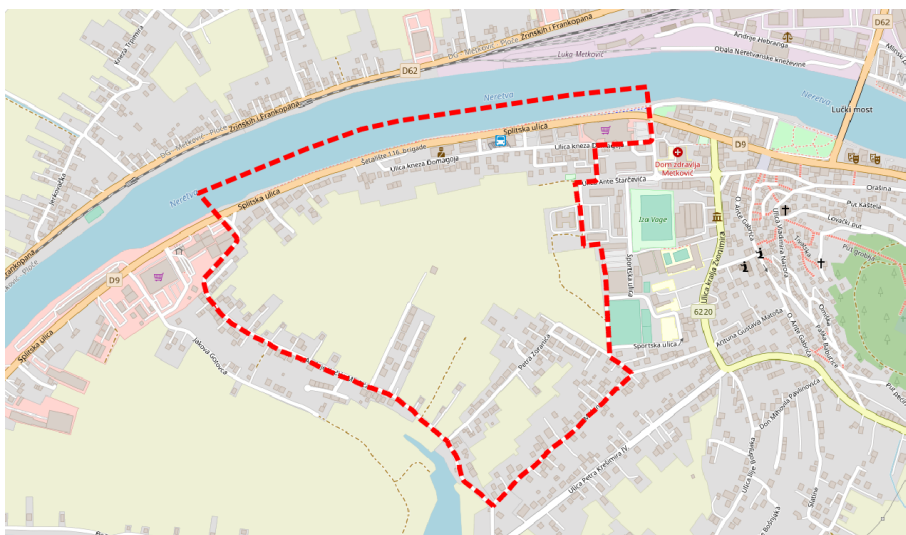
Osim neuređenih dijelova građevinskog područja naselja Metković, obuhvat plana obuhvaća i rubne dijelove središnjeg gradskog područja Metkovića te će se cijelo područje planirati na detaljniji način.

Osnovni planski koncept DPU-a „Stambeno-poslovni kompleks i pastoralni centar Pržine“ biti će preuzet, a cjelokupno područje integralno razmatrano u okviru izrade Plana. Po donošenju UPU-a Pržine 2 DPU „Stambeno-poslovni kompleks i pastoralni centar Pržine“ biti će stavljen van snage.

OBUH VAT PLANA

Područje UPU-a nalazi se u središnjem dijelu naselja Metković i nastavlja se na gusto izgrađeni prostor gradskog centra. Zona Pržine 2 je Prostornim planom uređenja Grada Metkovića planirana kao građevinsko područje naselja mješovite namjene. Građevinska područja naselja definirana su kao područja namijenjena izgradnji naselja u kojima se zadovoljavaju funkcije stanovanja i svih drugih spojivih funkcija sukladnih važnosti i značenju naselja, kao što su javna i društvena namjena, gospodarska (proizvodna, poslovna, ugostiteljsko turistička, turistička i sl.), športsko rekreacijska namjena, javne zelene površine, površine infrastrukturnih sustava i sl.

Ukupna površina obuhvata Plana je **61,04 ha**.



Obuhvat plana UPU Pržine 2 u odnosu na središte Metkovića (podloga: OpenStreetMap)

UVJETI IZ PROSTORNOG PLANA UREĐENJA GRADA METKOVIĆA

PPUG Metkovića utvrdio je sljedeće smjernice za izradu UPU Pržine 2 (članak 234.):

UPU Pržine 2 obuhvaća relativno veliko područje neizgrađenog građevinskog područja u samom produžetku gradskog centra i postojećeg DPU-a „Pržine“ (kojim je planirana stambena zona i pastoralni centar).

UPU-om Pržine 2 treba propisati uvjete svih zahvata u prostoru unutar obuhvata UPU-a s posebnim naglaskom na rješenje prometne i komunalne infrastrukture te propisivanju uvjeta gradnje u središnjem gradskom području.

U ovom području moguće je pretpostaviti gradnju građevina od važnosti za grad koje mogu prometno, infrastrukturno ili vizurno opteretiti prostor (javni sadržaji, veći trgovački i uslužni sadržaji, višestambena izgradnja). Isto je potrebno osmisliti UPU-om temeljem analize lokalnih uvjeta i osmišljavanjem vizije razvoja gradskog središta.

UPU posebno treba riješiti sustav javnih prostora u produžetku gradskog centra (paralelno s državnom cestom uz južnu obalu Neretve) te sustav sigurnih i skladno oblikovanih pješačkih i biciklističkih veza (uključivo i poprečne veze prema Neretvi) te poteza javnih i trgovačkih sadržaja.

Rješenjem je potrebno osigurati prometnu dostupnost što uključuje i visoki stupanj dostupnosti za pješake i bicikliste. Navedeno mora uključivati ne samo fizičku dostupnost već i stvaranje takvih gradskih ambijenata koji su privlačni za pješake i koji mogu doprinijeti smanjenju korištenja automobila na gradskoj razini. Ovo može uključivati i prijedloge novih mogućnosti javnog prijevoza te principe ekonomije dijeljenja.

CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

Cilj prostornog uređenja područja Pržine 2 je, prilagođavajući se zatečenom stanju u prostoru, osmisliti suvremeno i funkcionalno plansko rješenje područja obuhvata uz osmišljavanje novih prostora za stanovanje i popratnih sadržaja te poboljšanje prometne i infrastrukturne opremljenosti.

Unutar izgrađenog dijela naselja Urbanističkim planom potrebno je detaljnije razraditi urbanističku infrastrukturu, planirati novu regulaciju neizgrađenog i neuređenog građevinskog područja.

UPU Pržine 2 temelji se na sljedećim ciljevima prostornog uređenja:

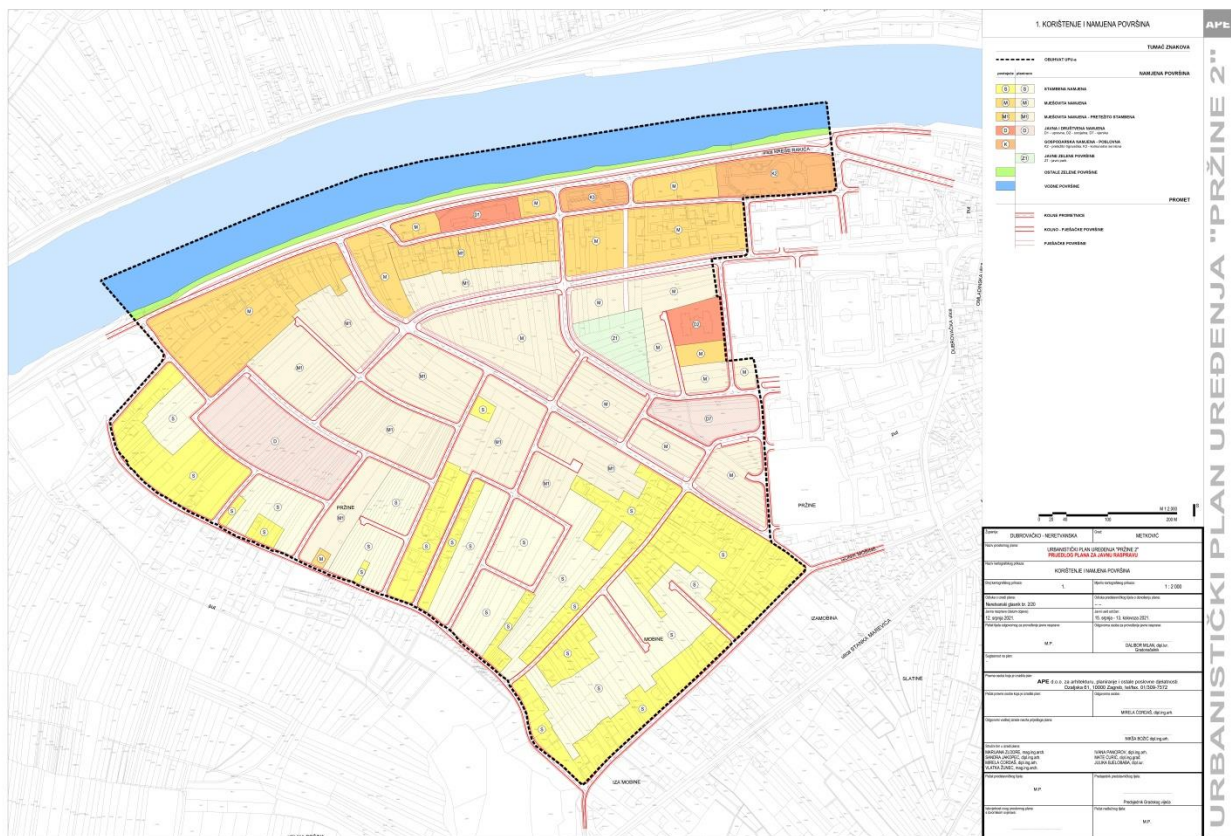
1. **Omogućavanje nove izgradnje:** stambene, poslovne, javne i društvene namjene, javne zelene površine i dr., te uređenje i komunalno opremanje građevina i prostora, radi podizanja kvalitete života, dopune sadržaja gradskog centra te ostvarivanja skladnog prostornog razvoja novih predjela za izgradnju.
2. **Osiguravanje prostora i koridora za promet, energetsku, vodoprivrednu i ostalu komunalnu infrastrukturu.** Ovo se odnosi na ostvarenje mreže novih prometnica (koja poštuje zatečeno stanje). Sve nove prometnice planirane su sa suvremenim prostornim standardima koji uključuje kolnik primjerene širine te pločnike za sigurno kretanje pješaka. U glavnim prometnicama planiraju se i koridori za biciklističke trake. Vodovi infrastrukture u pravilu se vode u koridorima prometnica.
3. **Planiranje sadržaja javnih i društvenih namjena te javnih prostora sukladno procjenama trenutnog i budućeg broja stanovnika naselja.** Budući da se UPU-om omogućuje izgradnja na relativno velikom obuhvatu (61 hektar), planom se rezerviraju i prostori za potrebne sadržaje javne i društvene namjene, a njihova izgradnja omogućiti će se i na prostorima drugih namjena.
4. **Zaštita postojećih vrijednosti naselja:** procesom urbanizacije promijenit će se postojeća prostorna struktura. U obuhvatu danas prevladavaju velike vrtno-poljodjelske površine dok je izgradnja koncentrirana na rubovima. Planom se omogućuje skladni urbani razvoj koji poštuje zatečene vrijednosti prostora, omogućuje proširenje gradskog centra i povezivanje izgrađenih predjela u koherentnu urbanu cjelinu.
5. **Usklađenje javnih interesa s potrebama korisnika građevinskog zemljišta.** Prilikom planiranja prometnica i drugih površina javne namjene poštivana je postojeća parcelacija. U najvećoj mogućoj mjeri rješenjem se pokušava ostvariti ravnomjerna raspodjela javnih prostora u odnosu na postojeće vlasničke odnose. Sustav prometnica omogućuje prometne pristupe do većine zemljišta u obuhvatu plana. (Ovo će u nekim slučajevima podrazumijevati preparcelaciju današnjeg poljoprivrednog zemljišta.)

Obuhvat plana iznosi 61 hektar. Analiziramo li postojeću gustoću naseljenosti u naselju Metković (15.329 stanovnika naselja Metković na 317 ha izgrađenog građevinskog područja naselja Metković) ona iznosi 48 stanovnika/hektaru). Uzmemo li u obzir postojeću gustoću izgrađenosti u naselju Metković u obuhvatu UPU-a Pržine 2 može se očekivati da će živjeti otprilike 3.000 stanovnika.

PROMETNA I OSTALA INFRASTRUKTURA

Plan podrazumijeva mogućnost rekonstrukcije postojećih prometnica unutar obuhvata plana uz maksimalno poštivanje zatečenih koridora. Za kvalitetno odvijanje prometa u zoni Pržine 2 planira se sve nove prometnice planirati s koridorima koji uključuju kolnik i pločnik (nogostup). Parkiranje se predviđa na pojedinačnim česticama, a duž prometnica će se osigurati javna parkirališna mjesta za dodatne potrebe za parkiranjem u naselju. Osim parkirališnih mjesta, u dijelu prometnica gdje je to moguće, planirati će se i biciklističke staze te zelene površine s drvoredom. Na krajevima slijepih ulica urediti će se okretišta.

Danas je središnji prostor zone Pržine 2 uglavnom komunalno neopremljen, ne računaju li se pojedinačni priključci postojećih građevina na prometnu i komunalnu mrežu koja prolazi rubnim dijelovima obuhvata. Uređenje komunalne infrastrukture na području obuhvata uključuje izgradnju mreže vodoopskrbe i odvodnje, elektro-energetske te mreže elektroničkih komunikacija.



PLANIRANA NAMJENA POVRŠINA

Područja pojedinih namjena prostora određene su temeljem postojeće namjene prostora, odrednica PPUG Metkovića te ostalih podloga, projekata i druge stručne dokumentacije.

Predviđene su sljedeće namjene prostora:

- Mješovita namjena (M)
- Mješovita namjena – pretežito stambena (M1)
- Stambena namjena (S)
- Javna i društvena namjena (D)
- Gospodarska namjena - poslovna (K)
- Javne zelene površine
- Ostale zelene površine (Z)
- Vodne površine (V)
- Površine infrastrukturnih sustava (prometne površine) - IS

Razmještaj i veličina te razgraničenije površina određenih namjena prikazani su na kartografskom prikazu 1. Korištenje i namjena površina u mj. 1:2000.

Mješovita namjena (M)

Površine mješovite namjene (M) namijenjene su izgradnji stambenih, stambeno-poslovnih i poslovnih građevina. Ova namjena predstavlja proširenje gradskog centra. Mješovitost namjene određuje se u odnosu na zonu, ne pojedinačnu zgradu.

Na površinama mješovite namjene (M), mogu se graditi i uređivati prostori za:

- stambene i stambeno –poslovne građevine,
- gospodarske djelatnosti koje ne ometaju stanovanje i ne onečišćuju okoliš:
- poslovne – uslužne (trgovačke, osobne usluge, pošte, banke i sl.);
- turističke i ugostiteljske djelatnosti
- javne i društvene namjene (predškolske ustanove; ustanove zdravstvene zaštite i socijalne skrbi; političke, društvene organizacije, sadržaje kulture, i sl.)
- druge namjene koje nadopunjuju stanovanje ali ga ne ometaju.

Dozvoljene su (i poželjne) trgovine u prizemljima zgrada koje aktiviraju pješački karakter ulica te ostali lokali u prizemljima (uslužne usluge, ugostiteljstvo i sl.)

Mješovita namjena – pretežito stambena (M1)

Površine mješovite – pretežito stambene namjene (M1) su površine na kojima su postojeće i planirane građevine stambene i/ili stambene-poslovne namjene.

Na površinama mješovite – pretežito stambene namjene (M1), mogu se graditi i uređivati prostori za:

- stambene i stambeno –poslovne građevine,
- gospodarske djelatnosti koje ne ometaju stanovanje i ne onečišćuju okoliš:
- poslovne – uslužne (trgovačke, osobne usluge, pošte, banke i sl.);
- turističke i ugostiteljske djelatnosti
- javne i društvene namjene (predškolske ustanove; ustanove zdravstvene zaštite i socijalne skrbi; političke, društvene organizacije, sadržaje kulture, i sl.)
- druge namjene koje nadopunjuju stanovanje ali ga ne ometaju.

Stambena namjena (S)

Površine stambene namjene (S) su površine na kojima su postojeće i planirane građevine stambene i/ili stambene-poslovne namjene.

Mogući način gradnje građevina (obiteljske stambene zgrade – niske ili srednje, višestambene zgrade) određen je u odnosu na prostorne cjeline prikazane na kartografskom prikazu 4. Način gradnje.

Na površinama stambene namjene mogu se graditi i uređivati prostori i za prateće sadržaje koji dopunjuju stanovanje, ali mu istodobno ne smetaju:

- proizvodne - tihi obrt i zanati kod kojih se ne javljaju: buka, zagađenje zraka, vode i tla, te ostali štetni utjecaji po ljudsko zdravlje i okoliš,
- poslovne - uslužne (usluge domaćinstvima, osobne usluge, intelektualne usluge uredi i sl.), servisne (servis bijele tehnike, informatičke opreme i sl.)
- trgovačke - prodavaonice robe dnevne potrošnje max. bruto površine 100 m²;
- javne i društvene namjene (udruge građana, sadržaji kulture, knjižnice, vjerske zajednice, ustanove zdravstvene zaštite i socijalne skrbi, i sl.)
- uređenje parkova i dječjih igrališta

U predjelima za stanovanje, u sklopu stambenih jedinica, moguće su i turističke djelatnosti u vidu turističkih usluga koje građani pružaju u svojim domaćinstvima (soba, apartman, studio apartman). U sklopu takvih objekata moguće su i ugostiteljske djelatnosti, ali samo one koje su vezane za goste pojedinog turističkog

(smještajnog) objekta. Sadržaji turističkih djelatnosti mogu zauzimati i više od 30% GBP na građevnoj čestici ali nije dozvoljena izgradnja isključivo turističkih sadržaja bez osnovne funkcije stanovanja.

Javna i društvena namjena (D)

Površine javne i društvene namjene namijenjene su izgradnji građevina javne i društvene namjene.

Na postojećoj čestici D1 (upravna namjena) nalazi se postojeća policijska postaja. Na postojećoj čestici D2 (socijalna) nalazi se postojeći dom umirovljenika. Zona D7 (vjerska) namijenjena je gradnji pastoralnog centra.

Osim na površinama javne i društvene namjene (D), izgradnja sadržaja javne i društvene namjene moguća je i u predjelima stambene namjene (S) te mješovite namjene (M, M1) i to kao izgradnja građevina na izdvojenim česticama ili u pratećim prostorima građevina osnovne namjene.

Sadržajima javnih i društvenih djelatnosti podrazumijevaju se:

- odgojno-obrazovne djelatnosti (dječji vrtić, dječje jaslice, osnovna škola, srednja škola, učilište, veleučilište);
- upravne djelatnosti (mjesni odbor, vijeće mjesnog odbora, mjesni zbor građana, udruga dobrovoljnih vatrogasaca);
- udruge građana, političke stranke i druge javne organizacije (udruženje obrtnika, političke stranke, ispostave raznih udruga, klubovi, sekcije i druga udruženja građana, auto-škole, škole stranih jezika i dr.);
- socijalne djelatnosti (socijalne udruge i organizacije, domovi socijalne skrbi i dr.);
- zdravstvene djelatnosti (zdravstvena stanica, ambulanta, patronažna služba, stomatološke službe, privatne liječničke ordinacije, ljekarna, veterinarska ambulanta i dr.);
- kulturne djelatnosti (dom kulture, knjižnica, čitaonica, kulturno-umjetnička društva, udruge tehničke kulture, razne amaterske udruge u kulturi);
- vjerske djelatnosti.

Gospodarska namjena – poslovna (K)

Površine poslovne namjene (K) namijenjene su izgradnji poslovnih građevina.

Na postojećoj zoni K2 (poslovna, pretežito trgovačka) nalazi se postojeći trgovački centar. Na čestici u zoni K3 (poslovna – komunalno-servisna) nalazi se postojeći autobusni kolodvor.

Gradnja građevina poslovne namjene moguća je i u zonama mješovite namjene (M) i mješovite – pretežito stambene namjene (M1) prema uvjetima propisanim u poglavlju 2. Uvjeti smještaja građevina gospodarskih djelatnosti Odredbi plana.

Javne zelene površine (Z1)

U središnjem dijelu obuhvata planiran je javni park, označen namjenom Z1.

Javni park je javni neizgrađeni prostor oblikovan planski raspoređenom vegetacijom i sadržajima temeljno ekoloških obilježja, namijenjen šetnji i odmoru građana.

Dijelovi površina određenih za druge osnovne namjene mogu se uređivati kao javne zelene površine. Osobito se potiče izgradnja sustava dječjih igrališta u predjelima stambene i mješovite namjene.

Na prostorima koji se uređuju kao javne zelene površine dozvoljena je izgradnja staza, izvedba raznih vrsta popločenja, uređenje dječjih igrališta i sportskih igrališta, uređenje fontana i drugih vodenih elemenata te postava elemenata urbane opreme (klupe, rasvjeta, ograde i sl.).

Prilikom izvedbe javnih zelenih površina treba se pridržavati važećih propisa o prostornim standardima, urbanističko-tehničkim uvjetima i normativima za sprječavanje urbanističko-arhitektonskih barijera u urbanističkom planiranju i projektiranju.

Ostale zelene površine (Z)

Namjenom ostale zelene površine (Z) označen je zeleni prostor uz rijeku Neretvu.

Površine infrastrukturnih sustava (IS)

Površine infrastrukturnih sustava su površine na kojima se mogu graditi uređaji i građevine infrastrukture na posebnim prostorima i građevnim česticama te linijske i površinske građevine za promet.

Površine infrastrukturnih sustava mogu se uređivati i unutar prostora određenih za druge pretežite namjene, ali moraju proizlaziti iz potrebe osnovne namjene.

Sve izmjene plana nakon prve javne rasprave jasno su označene u grafičkom i tekstualnom dijelu prijedloga plana za ponovnu javnu raspravu.

URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA PRŽINE 2 - PRIJEDLOG PLANA ZA PONOVNU JAVNU RASPRAVU | OŽUJAK 2022.

NARUČITELJ: Grad Metković, IZRAĐIVAČ: APE d.o.o. za arhitekturu, planiranje i ostale poslovne djelatnosti. 10.000 ZAGREB, Ozaljska 61, ODGOVORNI VODITELJ IZRADE NACRTA PRIJEDLOGA PLANA: Nikša Božić, dipl.ing.arh., ODGOVORNA OSOBA ZA APE d.o.o.: Mirela Ćordaš, dipl.ing.arh., ODGOVORNA OSOBA ZA PROVOĐENJE JAVNE RASPRAVE: Dalibor Milan, dipl.iur., Gradonačelnik Grada Metkovića