



REPUBLIKA HRVATSKA
ŠIBENSKO-KNINSKA ŽUPANIJA
GRAD KNIN



Urbanistički plan uređenja „EX VOJARNA KRKA“
prijedlog plana-sažetak za javnost

Šibenik, 2021. godine

Razlozi za izradu Plana

Cilj je stvoriti pretpostavke za poticanje razvoja turizma na način da se omogući rekonstrukcija postojećih objekata bivše vojarne Krka u postojećim gabaritima i izgradnja nužne komunalne infrastrukture. Izradom Urbanističkog plana uređenja stvaraju se uvjeti za izgradnju turističkih smještajnih jedinica te rekreacijskih, gospodarskih, infrastrukturnih i javnih sadržaja nužnih za razvoj turizma kao važne gospodarske grane.

Osnovni podaci o stanju u prostoru

Prostorni obuhvat ovoga Plana ima ukupnu površinu od 20,24 ha te je izgrađeno građevinama bivše vojarne i povezano neuređenim pristupnim putem sa državnom cestom - Drniškom ulicom kod Atlagića most te je u potpunosti komunalno neopremljeno.

Zadaća ovoga Plana je preispitivanje prenamjene zatečenih građevina, planiranih namjena u širem i užem prostoru, morfoloških obrazaca razvoja te prometnih i drugih infrastrukturnih mreža.

Relativno dobar položaj obuhvata Plana u odnosu na postojeću prometnu mrežu, ukazuje na mogućnost realizacije Plana uz uvjet prometnog i komunalnog opremanja turističko rekreacijske zone.

Unutar obuhvata Plana nema registriranih i evidentiranih kulturnih dobara ali je moguće postojanje arheoloških nalazišta. Širi okoliš područja UPU-a je djelomično prirodno područje, a djelomično antropogenizirano.

Obuhvat Plana nalazi se unutar područja značajnog krajobraza „Krka gornji tok“, dok se u neposrednoj blizini ali izvan obuhvata plana nalazi Nacionalni park „Krka“, područja ekološke mreže RH (ekološka mreža NATURA 2000), te područja značajna za ptice.

Obaveze iz planova šireg područja

Plan šireg područja za područje obuhvata UPU-a je Prostorni plan uređenja Grada Knina (Službeno glasilo Grada Knina 02/20 i 05/20-pročišćeni tekst). Granice obuhvata Plana određene su na kartografskom prikazu Prostornog plana uređenja Grada Knina 3.3.područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite, a na ostalima kartografskim prikazima Prostornog plana uređenja Grada Knina dani su podaci o komunalnoj infrastrukturi, zaštiti i ostalim parametrima. Na kartama 4.57 i 4.65 Građevinskih područja u mjerilu 1:500 dani su podaci o namjeni. Odlukom o izradi UPU „ex vojarna Krka“ te izmjenom iste, izmjenjena je granica obuhvata radi usklađenja sa stvarnim stanjem te je prikazana u grafičkom dijelu Odluke o izradi. Iz obuhvata je osim korita rijeke i manjih površina na suprotnoj strani rijeke Krke, izuzet dio koji se nalazi unutar GUP-a Knina kojim je planiran koridor južne zaobilaznice Knina čiju izradu su Hrvatske ceste napustile temeljem Odluke Uprave Hrvatskih cesta d.o.o. te se očitovali u postupku ishođenja zahtjeva na UPU od strane javnopravnih tijela.



CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

Osnovni cilj UPU-a jest, sukladno Prostornom planu Grada Knina, utvrditi detaljnu namjenu, te razumljivu i racionalnu organizaciju prostora uvažavajući pri tom sve zatečene specifičnosti užeg područja. Planom se stvaraju pretpostavke za funkcionalni razvoj ovog dijela Knina te njegovog optimalnog povezivanja sa izgrađenim i planiranim strukturama naselja.

Cesta na području obuhvata ovog UPU-a mora se prometno povezati s ostalim dijelovima grada Knina priključenjem na postojeću cestu koja prolazi izvan obuhvata, a preko koje se ostvaruje pristup na državnu cestu D33 kod Atlagića mosta.

Glavna prometnica unutar obuhvata planirana je na način da približno prati liniju postojeće prometnice i mora se izvesti u skladu sa uvjetima propisanim Prostornim planom grada Knina koji su dosljedno provedeni u ovom Planu.

Zbog blizine rijeka i geomorfoloških karakteristika prostora obuhvata Plana glavna prometnica može biti podložna plavljenju jer se dijelom izvodi ispod 218,7 metara nadmorske visine koja se promatra kao najviša kota povremenog plavljenja voda.

Imajući u vidu atraktivnost zone, Plan osigurava prostor za izgradnju kontinuirane dužobalne šetnice te mogući pješački pravci na obroncima kanjona. Dužobalna šetnica bi se trebala nastaviti i izvan obuhvata te preko planiranih mostića preko rijeka Krke i Butižnice nastaviti prema Kninu i tako omogućiti kružnu šetnju. Na taj način stvoriti će se kvalitetan javni prostor namijenjen za boravak i rekreaciju stanovnika grada Knina i njegovih posjetitelja.

U organiziranju prostora treba se pridržavati načela racionalnog korištenja prostora, kompatibilnosti namjene u prostoru, opterećivanja prostora (nosivost prostora), humanosti u namjeni prostora i konačno načela koja se odnose na zaštitu prirodnih vrijednosti prostora.

Ciljevi prostornog razvoja:

- uređenje zone kampa postaviti na načelima održivog razvitka,
- rekonstruirati postojeće građevine unutar kojih će se smjestiti gospodarski i društveni sadržaji (interpretacijski centar, društveno – edukativni centar, ulaz u NP Krka, hotel, hostel, restoran, dvorana za rekreaciju, sanitarije i sl.)
- uskladiti kapacitet i buduću izgradnju na načelima prihvatnog kapaciteta okoliša, integralnog pristupa zaštite i razvitka, te sprečavanja onečišćenja okoliša,
- stvoriti novi i kvalitetniji vizualni identitet prostora.

Pored drugih spomenutih temeljnih načela organizacije prostora treba navesti i načelo održivog razvoja, a to znači onaj razvitak pri kojem će se uskladiti kapaciteti s opsegom i dinamikom procesa koji se odvijaju u prirodi. Održivi razvitak ne isključuje ekonomski rast, ali ne smije ugrožavati čovjekovo zdravlje, biljne i životinjske vrste, prirodne procese i prirodna dobra.

Zbog ambijentalne vrijednosti prirodnog okoliša unutar zadanog obuhvata, važan cilj Plana predstavlja zadržavanje i očuvanje tog okoliša u što većoj mjeri. Planirani zahvati, prema njihovu opsegu u okolišu, mogu biti podijeljeni u sljedeće grupe:



1. zadržavanje postojećeg stanja - prirodnog okoliša,
2. poravnavanje terena (iskop/nasip) u svrhu izrade sportskih terena i prometnica/puteva paralelnih s visinskim slojnicama terena te njihova izgradnja,
3. uređenje kamp parcela i rekonstrukcija građevina.

Osnovnu ideju koncepta Plana čini funkcionalno uređenje zone kampa i sportsko-rekreacijskih površina, rekonstrukciju i valorizaciju postojećih građevina uz minimum intervencija u prostoru potrebnih za izvedbu predviđenih sadržaja i uz međusobno direktno povezivanje zona.

Okosnicu planirane strukture predstavljaju glavna uzdužna prometnica čija je glavna uloga povezivanje sadržaja i osiguranje dostupnosti području pojedinih namjena i načina korištenja prostora i raspodjela njegovih korisnika. Površine za smještajne jedinice i sportske terene trebaju se planirati s obzirom na konfiguraciju terena. Sve površine kao i njihovi prilazni putevi položeni su paralelno s visinskim slojnicama kako bi zahvati prilikom njihove izgradnje bili što manji.

Maksimalnim zadržavanjem zatečenog zelenila te planiranjem novih površina ozelenjenih karakterističnom lokalnom vegetacijom, nastoji se očuvati ambijentalna vrijednost prostora unutar obuhvata Plana. Planom se predviđa mogućnost uređenja dijela obale vezanog uz južni dio obuhvata, dok se preostali dio obale čuva u izvornom obliku. Unutar uređenog dijela moguć je smještaj sportskih i zabavnih sadržaja.

PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

Urbanističkim planom uređenja područja ugostiteljsko turističke namjene (T1,T3), javne i društvene namjene (D) i sportsko rekreacijske namjene (R1,R2), predviđa se, pored rekonstrukcije i prenamjene postojećih građevina u turističke i društvene sadržaje, oblikovanje novog kampa, prometnica, infrastrukturne mreže, zelenih površina te sportsko-rekreacijskih sadržaja.

Programske smjernice za izgradnju i uređenje površina unutar obuhvata Plana temelje se na sljedećim načelima:

- postojeća izgradnja rekonstruira se u gabaritima i prenamjenjuje u ugostiteljske, društvene, zabavne i sportske sadržaje;
- sve građevine je potrebno zaštititi od plavljenja voda njihovim podizanjem i planiranjem iznad kote plavljenja koja iznosi 218,7 metara nadmorske visine;
- nova prometnica se oblikuje približno prateći postojeći put, u skladu s konfiguracijom terena i tako da omogućuje međusobno povezivanje i pristup svim sadržajima zone;
- smještajne jedinice kampa oblikuju se u skladu s konfiguracijom terena, 25 metara od obalne linije, jednoredno ili dvoredno, prosječne površine od 100 m²;
- predviđaju se prostori za dječja igrališta;
- sve smještajne jedinice i neizgrađeni prostor se ozelenjavaju karakterističnom lokalnom vegetacijom;
- priobalni pojas se zadržava u izvornom obliku;
- u cijeloj zoni izgrađuje se mreža komunalne infrastrukture;



- temeljem plana provodi se parcelacija zemljišta zbog brže realizacije.

Osnovna namjena prostora

Ovim planom određuje se osnovna namjena površina:

UGOSTITELJSKO TURISTIČKA NAMJENA, HOTEL – T1:

Određuje se za površine namijenjene ugostiteljsko-turističkoj djelatnosti kao što su usluge pružanja smještaja, prehrane i drugih usluga u skladu sa posebnim propisom tj. ugostiteljski objekt iz skupina: hoteli, ostali ugostiteljski objekti za smještaj, restorani, barovi, catering objekti i objekti jednostavnih usluga (Zakon o ugostiteljskoj djelatnosti).

UGOSTITELJSKO TURISTIČKA NAMJENA, KAMP – T3:

Određuje se za površine namijenjene isključivo ugostiteljsko-turističkoj djelatnosti pružanja usluge smještaja, tj. ugostiteljski objekt iz skupine kampovi. Osnovne vrste smještajnih jedinica su kamp mjesto i kamp parcela na kojima je moguće smjestiti pokretnu opremu za kampiranje koja uključuje šatore, kamp prikolice (kamp kućica, karavan) i autodom (kamper).

SPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA, DVORANA – R1:

Određuje se za površine namijenjene sportsko rekreacijskim djelatnostima na kojima se predviđa rekonstrukcija građevina za potrebe sporta i rekreacije u zatvorenim prostorima (sportske višenamjenske dvorane, teretane i fitness centri, kuglane i sl.), a pored osnovne namjene u manjem dijelu površine građevina moguće je imati i prostorije pratećih poslovnih namjena (uslužne, trgovačke, servisne i sl.).

SPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA, OTVORENE POVRŠINE – R2:

Određuje se za površine namijenjene sportsko rekreacijskim djelatnostima pružanja usluga rekreacije, sporta, zabave i drugih popratnih usluga, izrade igrališta na otvorenom, uređenja zelenih površina, održavanja sportskih i zabavnih događaja na otvorenom.

JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA – D:

Određuje se za površine namijenjene javnim i društvenim djelatnostima poput uređenja društvenih centara u zatvorenom i na otvorenom prostoru, te za planiranje upravnih građevina javnih djelatnosti.



POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA – IS

Ovim planom određene su površine infrastrukturnih sustava koje obuhvaćaju prometnice (kolne, pješačke i biciklističke površine) i komunalnu opremu (svi oblici vodova i trafostanice). Kroz cijeli obuhvat postavljena je glavna prometnica koja prikuplja kolni promet sa svih čestica unutar obuhvata. Unutar obuhvata je za elektroenergetski sustav predviđeno postavljanje nove trafostanice.

ŠUME I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE – Š

Za šume i šumsko zemljište osigurana je polovica ukupne površine obuhvata zbog karakteristične lokacije na kojoj je planirana. Na površinama šume i šumsko zemljište s oznakom Š predviđeno je očuvanje postojeće vegetacije, dodatno pošumljavanje prema potrebi i uređenje pješačkih i planinarskih staza.

Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenje površina

ISKAZ NAMJENE POVRŠINA

NAMJENA	OZNAKA	POVRŠINA(ha)	UDIO(%)
Ugostiteljsko turistička namjena, hotel	T1	0,80	4,0
Ugostiteljsko turistička namjena, kamp	T3	0,35	1,7
Ukupno ugostiteljsko turistička namjena		1,15	5,7
Sportsko rekreacijska namjena, dvorana	R1	0,28	1,4
Sportsko rekreacijska namjena, otvorene površine	R2	4,67	23,1
Ukupno sportsko rekreacijska namjena		4,95	24,5
Javna i društvena namjena	D	1,54	7,6
Ukupno javna i društvena namjena		1,54	7,6
Površine infrastrukturnih sustava (ceste, putevi, energetski objekti i ostala infrastruktura)	IS	2,01	9,9
Ukupno površine infrastrukturnih sustava		2,01	9,9
Šume i šumska zemljišta	Š	10,59	52,3
Ukupno šume i šumska zemljišta		10,59	52,3
UKUPNO:		20,24	100,0



Uvjeti i način gradnje

Uvjeti i način gradnje određeni su prema odredbama Plana sa specifičnim potrebama osnovnih djelatnosti koje su planirane na prostoru obuhvata.

Planom se određuje namjena površina:

- ugostiteljsko turistička namjena, hotel - T1
- ugostiteljsko turistička namjena, kamp - T3
- sportsko rekreacijska namjena, dvorana - R1
- sportsko rekreacijska namjena, otvorene površine - R2
- javna i društvena namjena - D
- površine infrastrukturnih sustava - IS
- šume i šumsko zemljište - Š

Opći uvjeti i način gradnje unutar zona su sljedeći:

- Dozvoljava se rekonstrukcija ili zamjenska gradnja unutar tlocrtnih i visinskih gabarita postojeće građevine.
- Nije dozvoljena gradnja novih objekata osim za zonu D.
- Uz postojeće građevine moguća je izgradnja pomoćnih i popratnih građevina isključivo unutar zone javne i društvene namjene sa planskom oznakom D.
- Građevinu je potrebno zaštititi od plavljenja voda njezinim podizanjem iznad kote plavljenja koja iznosi 218,7 metara nadmorske visine.
- Ako se građevina zbog zaštite od plavljenja podiže, rekonstrukcija ili zamjenska gradnja izvodi se unutar tlocrtnih i visinskih gabarita postojeće građevine uvećanih za podignuti dio.
- Moguće je uređenje sadržaja sukladno planiranoj namjeni.
- Moguće je spajanje više građevinskih čestica iste namjene u jedinstvenu cjelinu.
- Pročelja mogu biti izvedena u žbuci, oblozi kamenom ili oblozi od drugih suvremenih materijala primjerenih namjeni i ukupnom oblikovanju građevine.
- Sve površine moraju biti uređene na način koji omogućuje pristup i kretanje osobama smanjene pokretljivosti, sukladno posebnim propisima (Pravilnik o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti)
- Građevine moraju biti planirane, projektirane i izgrađene na način koji omogućuje pristup, kretanje, boravak i rad osobama smanjene pokretljivosti (Pravilnik o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti)
- Zelene površine uz pješačke staze uredit će se kao parkovni nasadi.
- Parkirališne površine mogu se izvoditi u asfaltu ili od zatravnjenih betonskih ploča.
- Parkiranje može biti osigurano izvan čestice na javnoj parkirnoj površini unutar obuhvata Plana.
- Kolno pješačke površine i pješačke staze mogu se izvoditi u asfaltu, popločavanjem kamenim ili betonskim pločama ili granitnim kockama.
- Uz sve prometnice i pješačke staze planirana je javna rasvjeta.
- Građevna čestica priključuje se na glavnu pristupnu prometnicu označenu oznakom IS.
- Sadržaji na građevnoj čestici priključivat će se na infrastrukturu sukladno planom utvrđenim rješenjima.
- Za sve građevine osigurat će se odvodnja otpadnih voda do uređaja za pročišćavanje otpadnih voda.



- Do izvedbe planiranog javnog sustava odvodnje rješavanje odvodnje otpadnih voda izvoditi će se putem individualnih sustava odvodnje na način prihvatljiv za okoliš (Zakon o vodama).

