

II IZMJENE I DOPUNE UPU STARE STAZE

- Prijedlog plana za javnu raspravu -

- Sažetak za javnost -

U V O D

II. Izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja Stare staze, izrađuju se temeljem Odluke o izradi II. Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja (Službeno glasilo Općine Kršan 6/15).

Prostorno planska dokumentacija šireg područja

- Prostorni plan Istarske županije (SN IŽ 2/02, 1/05, 4/05, 14/05, 10/08 i 07/10),
- Prostorni plan uređenja Općine Kršan (SN IŽ 06/02, 01/08, 18/10, 2/11, 14/12, 6/14 i 11/14 - pročišćeni tekst).

Urbanistički plan uređenja Stare staze - kronološki pregled

- 2007. godine izrađen je osnovni Plan (SG OK 4/11),
- 2008. godine izrađene su I. izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja Stare staze (SG OK 5/12).

Izmjene i dopune sastavni su dio Urbanističkog plana uređenja Stare staze (SG OK 4/11 i 5/12) a primjenjuju se u obuhvaćenom dijelu prostora, u segmentima koji su utvrđeni za obuhvaćeno područje (u grafičkom i tekstualnom dijelu).

PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

Napomena: *Odredbe za provođenje mijenjaju se na način da se tekst briše ili dodaje. Tekst koji se briše označen je ~~crvenom bojom~~, tekst koji se dodaje **plavom bojom**.*

Odlukom o izradi određeno je da se ii izmjenama i dopunama pristupa isključivo zbog:

1. Omogućavanja obavljanja gospodarskih djelatnosti (pružanje usluga u svim oblicima turizma, iznajmljivane i sl.)

Unutar obuhvata Plana omogućena je isključivo gradnja stambene namjene - obiteljskih kuća. Kako bi se stvorili prostorno-planski preduvjeti za gradnju građevina ugostiteljsko-turističke namjene, dio obuhvata Plana ovim je izmjenama i dopunama prenamijenjen u zonu mješovite namjene (M).

U zoni mješovite namjene (M) dozvoljena je gradnja građevina stambenih i ugostiteljsko-turističkih građevina.

Izmjene u tekstualnom dijelu plana - Odredbe za provođenje:

Odredbe za provođenje dopunjene su uvjetima i načinom gradnje gospodarskih djelatnosti - ugostiteljsko-turističkih građevina.

1.2.2. Površina mješovite namjene (M)

Članak 3a.

Površine mješovite namjene planske oznake M, namijenjene su smještaju građevina stambene i ugostiteljsko-turističke namjene, u kojima je dopušten smještaj i drugih namjena koje ne ometaju stanovanje i bez štetnog su utjecaja na okoliš: poslovne, uslužne, ugostiteljske, trgovačke, zabavne, kulturne, sportsko-rekreacijske, komunalno - servisne i proizvodne - zanatske.

Udio drugih namjena u građevinama stambene namjene iznosi manje od 50% ukupne bruto površine građevine, dok je udio drugih namjena kod građevina gospodarske ugostiteljsko - turističke namjene najviše 30% ukupne bruto površine građevine.

2. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI

Članak 1.

Na području obuhvata Plana ne predviđa se smještaj sadržaja gospodarskih djelatnosti.

Građevine gospodarskih djelatnosti su ugostiteljsko - turističke gospodarske građevine (iz članka 3a.) namijenjene obavljanju ugostiteljsko - turističke djelatnosti, tj. turističke smještajne građevine tipa hoteli, pansioni,

vile i turistički apartmani i druge građevine smještajnog tipa vrste, kategorije i standarda utvrđenog posebnim propisom.

Uvjeti smještaja gospodarskih ugostiteljsko - turističkih građevina na površinama mješovite namjene M, utvrđuju se temeljem kartografskog prikaza broj 4. NAČIN I UVJETI GRADNJE na kojem je prikazan grafički dio uvjeta i načina gradnje.

Članak 5a.

Uvjeti smještaja gospodarskih ugostiteljsko-turističkih građevina u zoni oznake M iz kartografskog prikaza broj 4.b. NAČIN I UVJETI GRADNJE - NAČIN GRADNJE su slijedeći:

Oblik, veličina i izgrađenost građevne čestice

Oblik i veličina građevne čestice određeni su kartografskim prikazom 4.c. UVJETI GRADNJE - PARCELACIJA. Oblik i veličina određeni su u skladu sa značenjem i mjerilom plana, te će se u postupku izdavanja odgovarajućeg akta kojim se odobrava gradnja precizno odrediti i površina građevne čestice, prema geodetskoj izmjeri.

U zoni oznake M iz kartografskog prikaza broj 4b. NAČIN I UVJETI GRADNJE - NAČIN GRADNJE mogu se graditi turističke smještajne građevine isključivo slobodnostojećeg tipa.

Površina građevne čestice za izgradnju slobodnostojećih građevina ne može biti manja od 900 m².

Veličina i smještaj građevina na građevnoj čestici

Na građevnoj čestici može se graditi osnovna ugostiteljsko-turistička smještajna građevina sa pratećim i pomoćnim sadržajima, te uređivati vanjski prostori za obavljanje djelatnosti.

Prateći sadržaji su druge namjene određene u članku 3a. za ugostiteljsko-turističke građevine.

Pomoćni sadržaji su sadržaji u funkciji korištenja i održavanja (komunalni i infrastrukturni, parkirališta i garaže, spremišta, nadstrešnice, kotlovnice za kruto i tekuće gorivo, podzemni i nadzemni spremnici goriva za grijanje i slično u funkciji osnovne namjene).

Prateći sadržaji su kao određeni člankom 3a. u sklopu osnovne građevine, osim športsko-rekreacijskog sadržaja tipa otvoreni bazen do 100 m² vodene površine koji može biti zaseban objekt.

Pomoćni sadržaji su u sklopu osnovne građevine i/ili u zasebnim građevinama.

Najveći koeficijent izgrađenosti za građevne čestice (kig) je 0,3.

Najveći koeficijent iskorištenosti građevne čestice (kis)=0,7.

Najveća etažna visina ugostiteljsko-turističkih građevina je 2 nadzemne i 1 podzemna etaža, odnosno najveća visina (V) je 7,0 m.

Najveća etažna visina zasebnih pomoćnih građevina je 1 nadzemna etaža odnosno najveća visina (V) je 5,0 m.

Najviša dozvoljena ukupna visina građevina je najveća visina (V) uvećana 3,2 m za izvedbu krovne konstrukcije, uz uvjet da nagib kosog krova ne prelazi 22°.

Iznimno, visina može biti i viša za pojedine dijelove građevine ukoliko to zahtjeva njihova funkcija (dimnjak, strojarnica dizala, rashladni uređaj i sl.).

Građevine moraju biti izgrađene na samostojeći način u odnosu na građevine na susjednim građevnim česticama.

Udaljenost građevina od granice građevne čestice ne može biti manja od 4,0 m (najveća udaljenost nije određena).

Udaljenost građevina od regulacijskog pravca ne može biti manja od 5,0 m (najveća udaljenost nije određena).

Izuzetno na manjoj udaljenosti od regulacijskog pravca/granice građevne čestice, tj. izvan gradivog dijela građevne čestice mogu se izvoditi dijelovi priključne infrastrukture, prilazne rampe, stepenice, vanjske komunikacije i terase, potporni zidovi i slični elementi uređenja okoliša do najviše 1,0 m iznad razine uređenog terena. Izvan gradivog dijela građevne čestice mogu se izvoditi i građevni elementi na višim etažama kao što su vijenci, oluci, strehe krovova i sl., sve u okviru građevne čestice.

Oblikovanje građevina

Nova izgradnja treba se primjerenom strukturom, arhitektonskim oblikovanjem i odabirom materijala sukladno posebnostima funkcije uklopiti u postojeću naseljsku strukturu.

Oblikovanje građevina te upotrijebljeni građevinski materijali moraju biti kvalitetni, primjereni značenju lokacije i podneblju.

Krovovi mogu biti izvedeni kao ravni i/ili kosi.

Najveći dozvoljeni nagib kosih krovnih ploha je 18-22° (33-40%), odnosno krovovi mogu biti ravni ili kombinirani - kosi i ravni.

Pokrov treba u pravilu biti kanalicama ili sličnim materijalom.

Fasadni otvori u pravilu su zaštićeni od sunca škurama ili griljama.

Način priključenja građevne čestice na prometnu i komunalnu infrastrukturu

Građevna čestica mora imati II. kategoriju uređenosti, što podrazumijeva optimalno uređeno građevinsko zemljište, koje osim pripreme obuhvaća i osnovnu infrastrukturu: prometni pristup, propisani broj parkirališnih mjesta, odvodnju, vodoopskrbu i električnu energiju, a sve na osnovi posebnih uvjeta komunalnih i javnih poduzeća.

Uvjeti i kriteriji priključenja građevne čestice, na prometnu površinu, komunalnu i drugu infrastrukturu, određeni su u točki 5. Uvjeti uređenja, odnosno gradnje, rekonstrukcije i opremanja prometne, telekomunikacijske i komunalne infrastrukturne mreže, s pripadajućim građevinama i površinama i prikazani na kartografskim prikazima br. 2. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA.

Uređenje građevne čestice

Građevna čestica mora imati osiguran pristup na prometnu površinu najmanje širine kolnika 5,5 m.

Na građevnoj čestici mogu se planirati prometne površine - kolne i pješačke.

Parkiranje ili garažiranje vozila rješava se na građevnoj čestici prema normativima iz članka 20.

Najmanje 30% površine građevne čestice mora biti u prirodnom terenu odnosno hortikulturno uređeno (ozelenjeno).

U funkciji uređenja građevne čestice mogu se planirati površine namijenjene sportskoj rekreaciji (manji športski tereni - tenis, bočalište, vježbalište i slično).

Način uređenja građevne čestice uključuje postavljanje elemenata urbane i parkovne opreme, postav privremenih objekata - kioska, zaklona, dječjih igrališta, informativnih i reklamnih punktova, skulptura, fontana i slično.

Uređenjem građevinske čestice odnosno uređenjem okoliša na parceli treba ostvariti kvalitetno uklapanje građevina i kvalitetan kontakt sa okolnim prostorom.

Građevna čestica mora biti uređena na način da se osigura nesmetan pristup interventnih vozila svim građevinama i biti uređena tako da udovoljava svim tehničko-tehnološkim, sigurnosnim i zahtjevima koji proizlaze iz važeće zakonske regulative.

Teren oko građevina, potporne zidove, terase i sl. treba izvesti na način da se ne promijeni prirodno otjecanje vode na štetu susjednog zemljišta, odnosno susjednih građevina.

Najveća visina potpornog zida ne može biti veća od 3,0 m. U slučaju da je potrebno izgraditi potporni zid veće visine, tada je isti potrebno izvesti u terasama, s horizontalnom udaljenošću zidova od min 1,5 m, a teren svake terase ozeleniti.

Visina ogradnog zida može iznositi maksimalno 1,5m. Kod građevnih čestica s razlikom u visini terena preko 0,5m ograda može na pojedinim dijelovima terena biti i viša od 1,5m, ali ne smije ni na kojem dijelu terena premašiti visinu od 2,0m. Visina nužnog potpornog zida ne smatra se visinom ogradnog zida.

Kapaciteti

Smještajni kapacitet za hotele, pansionere i slične pojedinačne građevine određuje se tako, da je za smještajne jedinice (SJ) proračunski broj kreveta 2 /1 SJ, a gustoća korištenja je od minimalno 50 do najviše 120 kreveta /ha.

Smještajni kapacitet za turističke apartmane određuje se tako da je za smještajne jedinice (SJ) proračunski broj kreveta 3 /1 SJ, a mogu imati najviše 4 smještajne jedinice.

Smještajni kapacitet odnosno proračunski broj kreveta za vile je 6 kreveta/1 vila.

Članak 14a.

U zoni oznake M iz kartografskog prikaza broj 4b. NAČIN I UVJETI GRADNJE mogu se graditi stambene građevine isključivo slobodnostojećeg tipa.

Uvjeti smještaja stambenih slobodnostojećih građevina u zoni oznake M dani su u pod točkom 4. UVJETI I NAČIN GRADNJE STAMBENIH GRAĐEVINA ovih Odredbi.

5.1.4. Promet u mirovanju

Članak 2.

Unutar obuhvata Plana nisu predviđene površine javnih parkirališta, te se površine za parkiranje ili garažiranje vozila osiguravaju isključivo unutar građevne čestice. Minimalna površina parkirališnog mjesta za osobne automobile iznosi 2,50 x 5,00 m.

Kriterij za određivanje potrebnog broja parkirališnih mjesta, za tipologiju obiteljske kuće, jest osigurati jedno parkirno mjesto na 75 – 100 m² BRP građevine, a za ugostiteljsko turističke sadržaje je prikazan u nastavku:

ugostiteljsko turističke smještajne građevine, osim motela	3 kreveta
restoran, zdravljak, slastičarnica i sl.	4 sjedećih mjesta
ugostiteljstvo, osim restorana, zdravljaka, slastičarnice i sl.	10m ² brutto površine građevine

Izmjene u grafičkom dijelu plana:

UPU Stare staze (SG OK 4/11, 5/12)

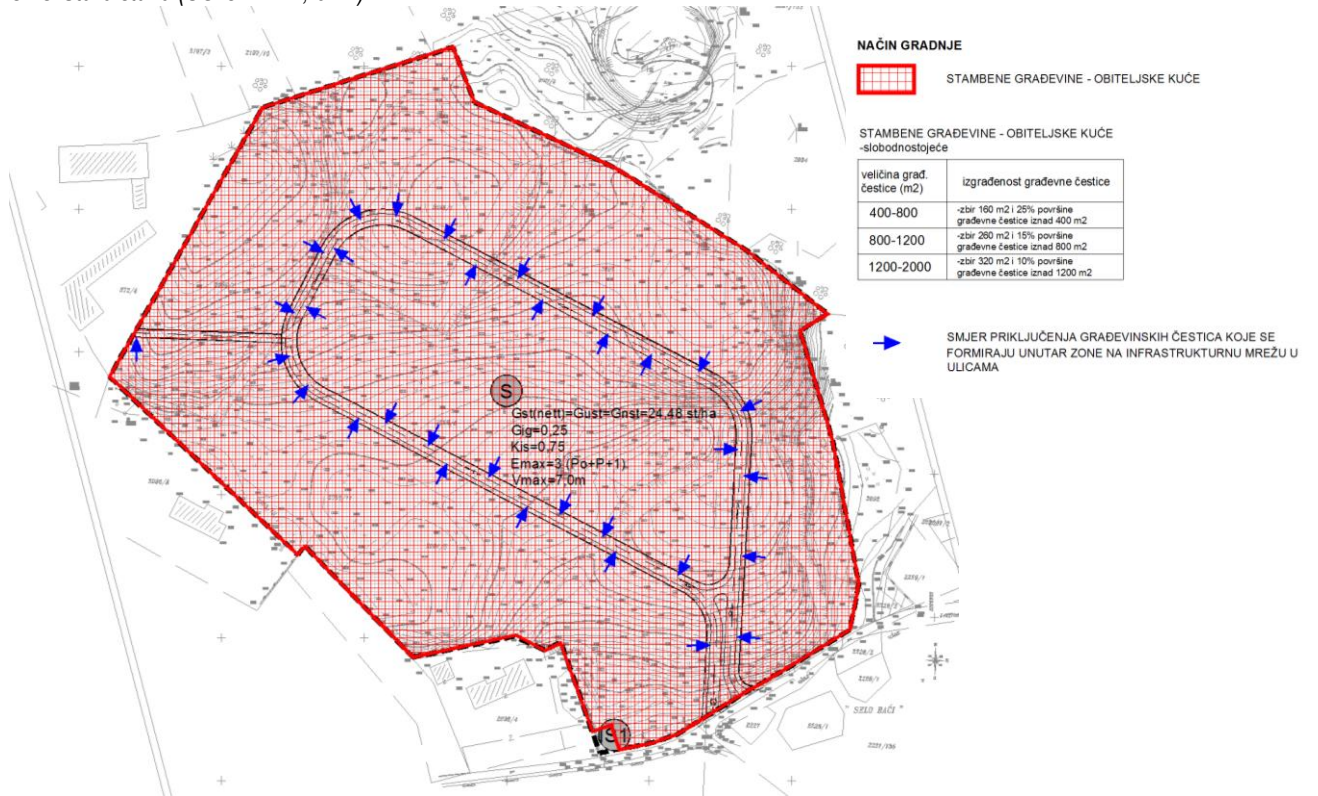


Izmjene i dopune UPU Stare staze

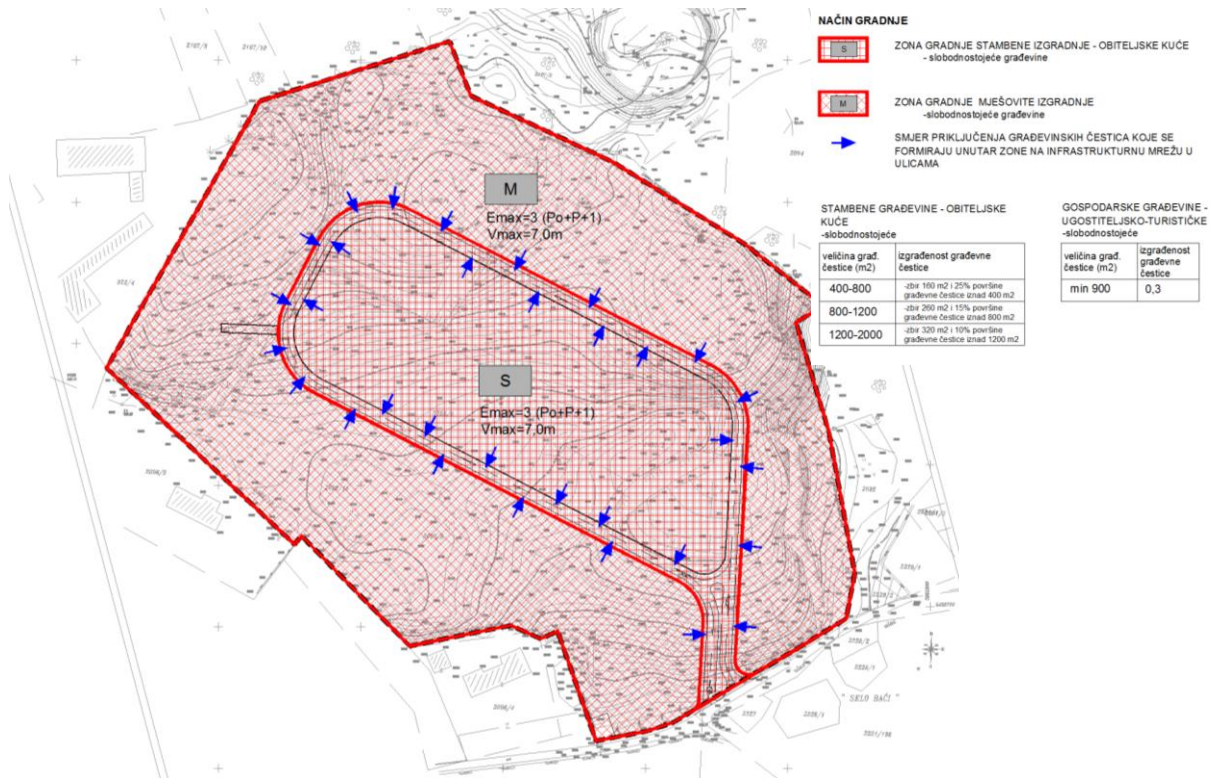


Kartografski prikaz 1. Korištenje i namjena površina

UPU Stare staze (SG OK 4/11, 5/12)



Izmjene i dopune UPU Stare staze



Kartografski prikaz 4b. Način i uvjeti gradnje - Način gradnje

2. Omogućavanja fazne izgradnje u dijelu koji se odnosi na prometnu i komunalnu infrastrukturu

Odredbe za provođenje su dopunjene u segmentu Vodnogospodarskog sustava - Odvodnja na način da se dopušta tj. omogućuje fazna izgradnja.

Izmjene u tekstualnom dijelu plana - Odredbe za provođenje:

Odvodnja

Članak 24.

Rješenje sustava odvodnje otpadnih voda unutar obuhvata Plana prikazano je na kartografskom prikazu br. 2c PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA – Vodnogospodarski sustav.

Sustav odvodnje otpadnih voda planiran je kao razdjelni sustav. Cjevovodima se posebno prikupljaju sanitarne otpadne vode i oborinske vode.

~~Sanitarne otpadne vode odvođe se planiranim kolektorima u smjeru lokacije planiranog uređaja za pročišćavanje otpadnih voda, a nakon što se pročiste upuštaju se u okolni teren preko upojnog bunara.~~

~~Gradivi dio čestice na kojoj je predviđena gradnja uređaja za pročišćavanje otpadnih voda i ostalih građevina koje su sastavni dijelovi uređaja (crpne stanice, kompresori, upojni bunar i sl.) je istovjetan veličini građevne čestice. Navedeni objekti smještaju se u pravilu podzemno.~~

Do izgradnje cjelokupnog sustava javne odvodnje općine Kršan iznimno se dopušta kao prijelazna faza individualno tretiranje otpadnih voda izgradnjom mini uređaja na svakoj građevnoj čestici unutar obuhvata plana. Nakon izvedbe javnog sustava odvodnje općine obaveza je priključenje zone na javni kanalizacijski sustav.

Potreban stupanj pročišćavanja otpadnih voda na planiranom mini uređajima mora biti usklađen sa Zakonskim propisima.

Članak 25.

Sanitarne vode iz građevina potrebno je ispuštati u kanalizacijski sustav preko priključno - kontrolnih okana.

Sastav otpadnih voda koje se upuštaju u kanalizacijski sustav mora biti u skladu s Pravilnikom o graničnim vrijednostima emisija otpadnih voda (NN br. 87/10).

Članak 26.

Oborinske vode s prometnih površina potrebno je prikupiti u kanalizaciju sustavom slivnika i linijskih rešetki koje imaju ugrađeni taložnik, radi prihvata plivajućih i krutih čestica u oborinskoj vodi, te tako obrađenu vodu propustiti preko separatora u upojni bunar i okolni teren. ~~Separator je planiran u neposrednoj blizini uređaja za pročišćavanje.~~

Oborinske vode sa krovova građevina i uređenih okućnica mogu se prikupljati unutar svake građevne čestice u spremnike, pa se mogu iskoristiti za zalijevanje zelenih i drugih površina na građevnoj čestici.