

# SLUŽBENO GLASILO OPĆINE KRŠAN

Stranica 10 - Broj 3

21. ožujak 2016.

(3) Uvid u Plan iz članka 1. ove Odluke osigurava se u sjedištu nositelja izrade – Jedinstveni upravni odjel Općine Kršan.“

## III. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

### Glava IV.

Plan je izrađen u šest (6) elaborata izvornika ovjerenih pečatom Općinskog vijeća Općine Kršan i potpisanih od predsjednika Općinskog vijeća Općine Kršan.

Elaborat izvornika čuva se u pismohrani:

- Općinskog vijeća Općine Općine Kršan
- Jedinstvenog upravnog odjela Općine Kršan.

Elaborat izvornika dostavlja se:

- nadležnom upravnom tijelu za provođenje Plana
- JU Zavodu za prostorno uređenje Istarske županije,
- Ministarstvu graditeljstva i prostornog uređenja
- Hrvatskom zavodu za prostorni razvoj.

Uvid u Plan osiguran je u Jedinstvenom upravnom odjelu, Odsjek za urbanizam, graditeljstvo i komunalne poslove Općine Kršan, Blaškovići 12.

### Glava V.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u "Službenom glasilu Općine Kršan".

## OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE KRŠAN

KLASA: 021-05/16-01/3  
UR. BROJ: 2144/04-05-16-7  
Kršan, 16. ožujka 2016.

Predsjednik  
Općinskog vijeća

Boris Babić, v.r.

## 12.

Na temelju članka 109. stavak 6. Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine" broj 153/13), Statuta Općine Kršan (Službeno glasilo Općine Kršan br. 6/09, 05/13) i Odluke o izradi II. Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja Stare staze (Službeno glasilo Općine Kršan 6/15), Općinsko vijeće Općine Kršan na 2. sjednici održanoj 16. ožujka 2016. godine, donosi

## ODLUKU o donošenju II. Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja Stare Staze

## I. OPĆE ODREDBE

### Glava I.

Donose se II. Izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja Stare Staze (Službeno glasilo Općine Kršan broj 4/11 i 5/12) u nastavku teksta: Plan, što ga je izradila tvrtka Urbanistica d.o.o. iz Zagreba, u koordinaciji s nositeljem izrade Jedinstvenim upravnim odjelom Općine Kršan, Odsjek za urbanizam, graditeljstvo i komunalne poslove.

### Glava II.

Plan predstavlja elaborat II. Izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja Stare Staze koji sadrži:

- I. Tekstualni dio - Odredbe za provođenje
- II. Grafički dio - kartografski prikazi u mjerilu 1:1000:
  - 1.KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA
  - 2a. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA, Prometni sustav
  - 2b. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA, Energetski sustav, pošta i telekomunikacije
  - 2c. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA, Vodnogospodarski sustav
  - 4.a. NAČIN I UVJETI GRADNJE – Oblici korištenja
  - 4.b. NAČIN I UVJETI GRADNJE – Način gradnje
  - 4.c. UVJETI GRADNJE - Parcelacija
- III. prilozi
  1. Obrazloženje plana
  2. Sažetak za javnost
  3. Izvješće o javnoj raspravi.

### Glava III.

Elaborat Plana iz glave II. sastavni je dio ove Odluke.

Sadržajem elaborata Plana iz glave II. odgovarajuće se zamjenjuju dijelovi Urbanističkog plana uređenja Stare Staze (Službeno glasilo Općine Kršan broj 4/11 i 5/12).

## II. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

### Članak 41.

U Odluci o donošenju Urbanističkog plana uređenja Stare Staze (Službeno glasilo Općine Kršan broj 4/11 i 5/12), u članku 2., stavku 1., iza alineje 1. dodaje se nova alineja koja glasi:"

"- mješovitu namjenu (M)."

Dosadašnja alineja 2., postaje alineja 3.

### Članak 42.

Iza članka 3. dodaje se nova točka 1.2.2. i novi članak 3a. koji glase:

"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."

Dosadašnja točka 1.2.2. postaje točka 1.2.3.

### Članak 43.

Članak 5. mijenja se i sada glasi:

"Građevine gospodarskih djelatnosti su ugostiteljsko - turističke građevine (iz članka 3a.) namijenjene obavljanju ugostiteljskih djelatnosti pružanja usluga smještaja i drugih usluga u skladu sa posebnim propisom to jest ugostiteljski objekti za smještaj vrste turistički apartmani iz skupine hoteli te kuće za odmor (tkz. vile) iz skupine ostali ugostiteljski objekti za smještaj prema posebnom propisu.

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 44.

Iza članka 5. dodaje se novi članak 5a. koji glasi:

"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 m<sup>2</sup>.

#### 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 m<sup>2</sup> 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 na području.

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 škrutama 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).

Površine za sportsku rekreaciju (manji sportsko-rekreativni tereni tipa tenis, bočalište, vježbalište i sl.) uređuju se u skladu sa propisima i standardima za tu vrstu objekata.

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 turističke apartmane određuje se tako da je za smještajne jedinice (SJ) proračunski broj kreveta 3 /1 SJ, a mogu imati najviše 2 smještajne jedinice.

Smještajni kapacitet odnosno proračunski broj kreveta za kuće za odmor (vile) je 6 kreveta/1 kuća."

#### **Članak 45.**

Iza članka 14. dodaje se novi članak 14a. koji glasi:

"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."

**Članak 46.**

U članku 17. stavku 1., briše se alineja 3.

**Članak 47.**

U članku 18. briše se stavak 3.

Dosadašnji stavak 4., postaje stavak 3.

**Članak 48.**

U članku 20. mijenja se stavak 2. i sada glasi:

"Kriterij za određivanje potrebnog broja parkirališnih mjesta, za tipologiju obiteljske kuće, jest osigurati jedno parkirno mjesto na 75 – 100 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> bruto površine građevine |

"

**Članak 49.**

U članku 24., tekst iza stavka 2., mijenja se i sada glasi:

"Do izgradnje cjelokupnog sustava javne odvodnje općine Kršan iznimno se dopušta kao prijelazna faza individualno tretiranje otpadnih voda izgradnjom mini bioloških uređaja (uključujući i trokomornu septičku taložnicu s upojnom građevinom) 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 planiranim mini uređajima mora biti usklađen sa Zakonskim propisima."

**Članak 50.**

U članku 25. mijenja se stavak 2. i sada glasi:

"Sastav otpadnih voda koje se upuštaju u kanalizacijski sustav mora biti u skladu s Pravilnikom o graničnim

vrijednostima emisija otpadnih voda (NN br. 80/13, 43/14, 27/15)."

**Članak 51.**

U članku 26. stavaku 2. briše se tekst koji glasi: "Separator je planiran u neposrednoj blizini uređaja za pročišćavanje."

**Članak 52.**

Briše se točke 10. Mjere provedbe plana i 10.1. Obveza izrade detaljnijih planova i briše se članak 44.

**III. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE**

**Glava IV.**

Plan je izrađen u šest (6) elaborata izvornika ovjerenih pečatom Općinskog vijeća Općine Kršan i potpisanih od predsjednika Općinskog vijeća Općine Kršan.

Elaborat izvornika čuva se u pismohrani:

- Općinskog vijeća Općine Općine Kršan
- Jedinog upravnog odjela Općine Kršan.

Elaborat izvornika dostavlja se:

- nadležnom upravnom tijelu za provođenje Plana
- JU Zavodu za prostorno uređenje Istarske županije,
- Ministarstvu graditeljstva i prostornog uređenja
- Hrvatskom zavodu za prostorni razvoj.

Uvid u Plan osiguran je u Jedinom upravnom odjelu, Odsjek za urbanizam, graditeljstvo i komunalne poslove Općine Kršan, Blaškovići 12.

**Glava V.**

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u "Službenom glasilu Općine Kršan".

**OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE KRŠAN**

KLASA: 021-05/16-01/3

UR. BROJ: 2144/04-05-16-8

Kršan, 16. ožujka 2016.

Predsjednik  
Općinskog vijeća

Boris Babić, v.r.