

OPĆINA LIŽNJAN



URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA

UVALA KUJE



**PRIJEDLOG PROSTORNOG PLANA
SAŽETAK ZA JAVNOST**

LIŽNJAN, 2019.

ODREDBE ZA PROVOĐENJE

OPĆE ODREDBE

Općina Ližnjan je Odlukom o izradi ("Službene novine Općine Ližnjan", br. 5/2014) i Izmjenom i dopunom Odluke o izradi ("Službene novine Općine Ližnjan", br.3/2015), II Izmjenom i dopunom Odluke o izradi ("Službene novine Općine Ližnjan", br.5/2018) i Prostornim planom uređenja Općine Ližnjan ("Službene novine Općine Ližnjan", br. 02/09, 03/14, 02/17, 03/17) utvrdila potrebu izrade urbanističkog plana uređenja Uvala Kuje.

Urbanistički plan uređenja Uvala Kuje (UPU) (u daljnjem tekstu: Plan) izrađuje se sukladno Zakonu o prostornom uređenju ("Narodne novine", br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19), i Prostornom planom uređenja Općine Ližnjan ("Službene novine Općine Ližnjan", br. 2/09, 3/14, 02/17, 03/17). Sadržaj Plana određen je Pravilnikom o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova ("Narodne novine", br. 106/98, 39/04, 45/04, 163/04.)

Plan se donosi za područje obuhvata prikazano u grafičkom dijelu Plana, ukupne površine 15ha.

Unutar obuhvata Plana može se graditi samo na uređenom građevinskom zemljištu. Uređenje građevinskog zemljišta podrazumijeva :

- imovinsko – pravnu pripremu,
- postoji mogućnost priključenja građevne čestice na pristupni put,
- postoji mogućnost priključenja građevne čestice na niskonaponsku mrežu odnosno autonomni sustav opskrbe električnom energijom
- priključak na sustav odvodnje otpadnih voda, odnosno vlastiti sustav odvodnje.

NAMJENA

Površina obuhvata ovog Plana, obzirom na način korištenja, namjenu i organizaciju prostora, razgraničena je na površine:

- **javnih namjena**
- **drugih namjena**

Površine javnih namjena u području obuhvata Plana su:

- površine javnih prometnih površina i parkirališta
- površine infrastrukturnih sustava
- javne zelene površine – Z1, Z2

Površine drugih namjena u području obuhvata Plana su:

- površine ugostiteljsko turističke namjene - T4
- površine luke otvorene za javni promet - LO
- površine ribarske luke - LR
- površine zaštitnog zelenila – Z

POVRŠINE JAVNIH NAMJENA

Površine javnih prometnih površina i parkirališta

Zone javnih prometnih površina namijenjene su gradnji javnih kolnih, kolno-pješačkih i servisnih prometnica, u skladu sa grafičkim prikazima Plana.

Površine infrastrukturnih sustava

Zone (koridori) infrastrukturnih sustava namijenjene su gradnji isključivo građevina prometa i infrastrukture i pratećih prostora za nadziranje funkcioniranja mreža i uređaja. Građevine koje će se graditi na ovim površinama ne mogu biti stambene, niti imati prostorije stambene namjene.

Osim u zonama koje su u grafičkom dijelu Plana označene kao zone infrastrukturnih sustava, građevine infrastrukture mogu se graditi i u zonama drugih namjena i unutar infrastrukturnih koridora.

Javne zelene površine, javni park - Z1

Javni parkovi uređivat će se trasiranjem pješačkih staza, opremanjem potrebnim rekvizitima, saniranjem postojećih i sadnjom odgovarajućih novih vrsta biljnog materijala.

POVRŠINE DRUGIH NAMJENA**Površine ugostiteljsko turističke namjene (T4)**

Površine ugostiteljsko-turističke namjene su površine isključive namjene za potrebe izgradnje građevina uslužnih sadržaja u funkciji uređenja kupališta (plažne građevine), bez mogućnosti izgradnje smještajnih kapaciteta, u kojima će se gostima pružati usluge prehrane i druge usluge uobičajene u ugostiteljstvu.

Ugostiteljske građevine koje će se graditi u ovim građevinskim područjima moraju odgovarati uvjetima Pravilnika o vrstama morskih plaža i uvjetima koje moraju zadovoljavati i Pravilnika o razvrstavanju, minimalnim uvjetima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata koji se odnose na skupine ugostiteljskih objekata "restorani" i "barovi".

Površine luka (LO,LR)

Površine luka su kopnene i morske površine potrebne za djelatnosti luka.

Površine luka razgraničuju se na ribarsku luku Kuje kao luku posebne namjene i na luku otvorenu za javni promet.

Unutar luke otvorene za javni promet planira se izgradnja komunalnog dijela luke otvorene za javni promet i dijela za povremeni privez putničkih plovila.

Površine zaštitnog zelenila – Z1, Z2

Površine zaštitnog zelenila predstavljaju javne negradive površine na kojima nije moguća gradnja građevina osim građevina komunalne infrastrukture.

UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI

Uvjeti smještaja građevina gospodarskih djelatnosti odnose se na građevine gospodarske i poslovne namjene koje se grade u građevinskim područjima ugostiteljsko turističke namjene (T4) i lukama.

Pod građevinama gospodarske namjene, prema ovim odredbama, smatraju se građevine ugostiteljsko turističke namjene – plažne građevine (bez smještajnih kapaciteta), uslužne, trgovačke, poslovne i slične namjene koje ne zagađuju okoliš, ne prouzrokuju nedopuštenu buku, vibracije i sl.

Područja ugostiteljsko turističke namjene namijenjene su gradnji pratećih sadržaja ugostiteljsko-turističke namjene u funkciji uređenja kupališta (ugostiteljski objekti iz skupine „restorani“ i „barovi“ i slične građevine uslužne namjene bez smještajnih kapaciteta), građevina komunalne infrastrukture i podzemnih energetskih vodova te sportsko rekreacijskih sadržaja otvorenog tipa (dječja igrališta, šetnice, sunčališta, pristupa u more, valobrana, pristana, zelenih površina, manjih sportskih igrališta, površina za vodene sportove i drugo, kao i ugostiteljskih građevina u pokretnim-prenosivim građevinama, i sl.).

Prema načinu gradnje građevine gospodarske namjene mogu se graditi isključivo kao slobodnostojeće građevine.

OBLIK I VELIČINA GRAĐEVNE ČESTICE

Minimalna površina građevne čestice građevina gospodarske namjene iznosi:

- za građevine gospodarske namjene - poslovne (uslužne, ugostiteljske bez smještaja, trgovačke, komunalno-servisne i sl.) - minimalno 900 m²

Iznimno kod rekonstrukcije postojećih građevina minimalna površina može biti postojeća građevna čestica.

GRAĐEVNI PRAVAC

Građevni pravac određuje se na udaljenosti od minimalno 5m. Iznimno kod rekonstrukcije postojećih građevina građevni pravac može se odrediti na udaljenosti od 3m.

GRADIVI DIO GRAĐEVNE ČESTICE

Gradivi dio građevne čestice za gradnju slobodnostojeće građevine određuje se tako da je građevina s jedne ili više strana određena građevnim pravcem, a od granice susjedne građevne čestice mora biti udaljena najmanje 5 m.

Iznimno kod rekonstrukcija postojećih građevina gradivi dio može se odrediti na udaljenosti od 4 m.

IZGRAĐENOST GRAĐEVNE ČESTICE

Koeficijent izgrađenosti građevne čestice unutar ugostiteljsko turističke namjene iznosi 0,3 a koeficijent iskoristivost 0,6.

VISINA GRAĐEVINA

Visina građevina gospodarske namjene iznosi 9m, uz najviše 2 nadzemne etaže.

Sve građevine mogu imati jednu podzemnu etažu.

Visina građevine mjeri se od konačno zaravnog i uređenog terena uz pročelje građevine na njegovom najnižem dijelu do gornjeg ruba stropne konstrukcije zadnjega kata, odnosno vrha nadozida potkrovlja, čija visina ne može biti viša od 1,2 m,

VRSTA KROVA, NAGIB I POKROV

Krovišta građevina mogu biti kosa – dvostrešna ili razvijena u više kosih krovnih ploha, ravna (s nagibom do 5%) ili kombinirana.

Vrsta krova treba se odrediti ovisno o specifičnostima građevine i okolnog ambijenta, primjenjujući propise za nagibe krovnih ploha ovisno o vrsti pokrova.

UVJETI ZA IZGRADNJU POMOĆNIH GRAĐEVINA I OGRADA

Građevna čestica može biti ograđena.

Visina ograde može iznositi 1,5m kada se izvodi uz kombinaciju niskog punog zida (max 1,0m visine) i transparentne ograde. Ne dozvoljava se izgradnja pomoćnih građevina.

Postojeće pomoćne građevine ne mogu se rekonstruirati.

UVJETI ZA SMJEŠTAJ VOZILA

Na građevnim česticama gospodarske namjene potrebno je osigurati parkirališna mjesta u skladu sa odredbama ovog Plana.

UVJETI ZA HORTIKULTURNO UREĐENJE GRAĐEVNE ČESTICE

Građevne čestice ugostiteljsko-turističke namjene moraju se hortikulturno urediti u min. 40% površine građevne čestice.

UVJETI GRADNJE UNUTAR ZONE LUKE

Područje luka razgraničuje se na kopneni i morski dio.

Unutar kopnenog dijela luke moguća je gradnja građevina poslovne namjene pretežito uslužne namjene u funkciji pružanja usluga korisnicima i plovilima. Unutar kopnenog dijela luke moguće je i pružanje usluga odlaganja plovnih objekata na suhom.

Unutar obuhvata morskog dijela luke mogu se graditi potrebne građevine i uređivati obalne površine (obalni zidovi, obale, molovi, lukobrani, uređeni prostori za manipulaciju i slični građevni elementi), postavljati naprave i uređaji za privez plovila i signalizaciju, spuštanja u vodu i dizanja iz vode plovnog objekta, nasipavati obalu do obalne linije te obavljati i drugi slični radovi potrebni za nesmetano odvijanje djelatnosti luke, prema posebnim propisima i standardima za tu vrstu građevina.

UVJETI GRADNJE GRAĐEVINA POSLOVNE NAMJENE UNUTAR ZONE LUKE

Uvjeti gradnje građevina poslovne namjene odnose se na građevine poslovne namjene koje se grade unutar zone luka - kopneni dio.

Kopneni dio luka razgraničuje se , ovisno o uvjetima gradnje na dva područja:

- Područje 1 – površine kopnenog dijela ribarske luke i luke otvorene za javni promet
- Područje 2 - površine kopnenog dijela luke otvorene za javni promet sa ograničenim uvjetima gradnje

Područje 1

(1) Unutar kopnenog dijela luke - Područje 1 može se graditi jedna ili više pojedinačnih građevina (složena građevina) poslovne - pretežito uslužne namjene (ugostiteljske, uslužne, trgovačke, poslovne, zanatske, komunalno servisne i sl. namjene) u funkciji ribarske luke i luke otvorene za javni promet i uređivati obalne površine (obalni zidovi, obale, molovi, lukobrani, prostori za suhi vez, uređeni prostori za manipulaciju i slični građevni elementi), postavljati naprave i uređaje za privez plovila i signalizaciju, spuštanja u vodu i dizanja iz vode plovnog objekta, nasipavati obalu do obalne linije te obavljati i drugi slični radovi potrebni za nesmetano odvijanje djelatnosti luke, prema posebnim propisima i standardima za tu vrstu građevina .

Građevine se mogu graditi pod slijedećim uvjetima:

OBLIK I VELIČINA GRAĐEVNE ČESTICE

Minimalna površina građevne čestice iznosi 1000 m².

GRAĐEVNI PRAVAC

Građevni pravac određuje se na udaljenosti od minimalno 5m.

GRADIVI DIO GRAĐEVNE ČESTICE

Gradivi dio građevne čestice za gradnju slobodnostojeće građevine određuje se tako da je građevina s jedne ili više strana određena građevnim pravcem, a od granice susjedne građevne čestice mora biti udaljena najmanje 5 m.

IZGRAĐENOST GRAĐEVNE ČESTICE

Koeficijent iskoristivosti građevne čestice iznosi 0,2 ali ne više od 400 m² građevinske bruto površine za luku otvorenu za javni promet i ne više od 200 m² građevinske bruto površine za ribarsku luku.

VISINA GRAĐEVINA

Visina građevina iznosi

- za luku otvorenu za javni promet: 6,0 m
- za ribarsku luku: 4,0 m

VRSTA KROVA, NAGIB I POKROV

Krovišta građevina mogu biti kosa – dvovodna ili razvijena u više kosih krovnih ploha, ravna (s nagibom do 5%) ili kombinirana.

Vrsta krova treba se odrediti ovisno o specifičnostima građevine i okolnog ambijenta, primjenjujući propise za nagibe krovnih ploha ovisno o vrsti pokrova.

UVJETI ZA IZGRADNJU POMOĆNIH GRAĐEVINA I OGRADA

- Građevna čestica ne može biti ograđena (osim suhog veza).
- Ne dozvoljava se izgradnja pomoćnih građevina.

UVJETI ZA SMJEŠTAJ VOZILA

Na građevnim česticama potrebno je osigurati parkirna mjesta u skladu sa odredbama ovog Plana.

Područje 2

Unutar kopnenog dijela luke - Područje 2 moguća je gradnja pomorskih građevina te građevina infrastrukture (obalni zidovi, obale, molovi, lukobrani, uređeni prostori za manipulaciju i slični građevni elementi), postavljanje naprava i uređaja za privez plovila i signalizaciju, spuštanja u vodu i dizanja iz vode plovnog objekta, nasipavanja obale do obalne linije te obavljanja i drugih sličnih radova potrebnih za nesmetano odvijanje djelatnosti luke, prema posebnim propisima i standardima za tu vrstu građevina.

Postojeće građevine unutar područja mogu se rekonstruirati unutar postojećih gabarita.

JAVNA PARKIRALIŠTA I GARAŽE

(1) U području obuhvata Plana planira se gradnja javnih parkirališta, uređenih asfaltom, betonskim elementima ili sličnim materijalom.

(2) Uređenje javnih parkirališta planira se u obliku tzv. "zelenog parkirališta" koje podrazumijeva površinu maksimalno opremljenu drvoredima i zelenim otocima, a površine za promet u mirovanju izvedene tzv. travnatim betonom zatravljene.

(3) Ovim se Planom ne planira prostor namijenjen izgradnji javni garaža.

UVJETI ZA SMJEŠTAJ VOZILA

Način i uvjete rješavanja prometa u mirovanju na području obuhvaćenom Planom određivat će se uz osnovno načelo da se potreban broj parkirališnih mjesta mora osigurati na građevnoj čestici na kojoj će se ostvariti namjeravani zahvat u prostoru.

Parkirališna mjesta su minimalnih dimenzija 5,0x2,5m odnosno 5,0x3,7m za automobil osoba sa invaliditetom i osoba smanjene pokretljivosti.

Parkirališna mjesta mogu biti izrađena od asfalta, travnih ploča ili granitnih kocki. Max. uzdužni i poprečni nagib parkirališta je 5,0%.

Najmanji broj parkirališnih mjesta po određenim djelatnostima predviđenim ovim Planom se utvrđuje prema tablici:

NAMJENA/DJELATNOST/SADRŽAJ	PARKIRNA MJESTA
uredi, zdravstvo, trgovina i sl.	30m2 bruto površine građevine
veletrgovina, proizvodnja, zanatstvo i sl.	100m2 bruto površine građevine
proizvodnja električne energije iz obnovljivih izvora	1000m2 bruto površine građevine
restoran, zdravljak, slastičarnica i sl.	4 sjedećih mjesta
ugostiteljstvo, osim restorana, zdravljaka, slastičarnice i sl.	10m2 bruto površine građevine

TRGOVI I DRUGE VEĆE PJEŠAČKE POVRŠINE

Ne planira se izgradnja trgova i drugih većih pješačkih površina.

POMORSKI PROMET

Površine luke razgraničuju se na kopneni dio i morski dio - akvatorij luke.

Unutar obuhvata morskog dijela luke mogu se graditi potrebne građevine i uređivati obalne površine (obalni zidovi, obale, gatovi – plutajući i fiksni, lukobrani, uređeni prostori i površine za manipulaciju i slični građevni elementi), postavljati naprave, ugrađivati oprema i uređaji za privez i održavanje plovila (dizalice i sl.) pomorsku signalizaciju, te obavljati i drugi slični radovi potrebni za nesmetano funkcioniranje luke, prema posebnim propisima i standardima za tu vrstu građevina.

Unutar obuhvata luke mogu se graditi građevine po uvjetima utvrđenim u poglavlju 2.12. „UVJETI GRADNJE UNUTAR ZONE LUKE“

Kapacitet luka se razgraničuju na:

- ribarska luka Kuje kapaciteta 30 vezova
- luka otvorena za javni promet do 130 vezova

MJERE ZAŠTITE PRIRODNIH I KULTURNO-POVIJESNIH CJELINA I GRAĐEVINA I AMBIJENTALNIH VRIJEDNOSTI

Područje obuhvata, kao i cijela Uvala Kuje je kulturno dobro upisano u Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske .

Ako se pri izvođenju građevinskih ili bilo kojih drugih radova koji se obavljaju na površini ili ispod površine tla, na kopnu, u vodi ili moru naiđe na arheološko nalazište ili nalaze, osoba koja izvodi radove dužna je prekinuti radove i o nalazu bez odgađanja obavijestiti nadležno tijelo.

Na području obuhvata plana nalazi se zaštićeno područje prirode od županijskog značaja u kategoriji posebnih rezervata – rezervat u moru, i odnosi se na stanište voge od rta Marlera do rta Sv. Stipana, područja očuvanja značajna za vrste i stanišne tipove: akvatorij zapadne Istre HR5000032; područja očuvanja značajna za ptice: akvatoriji zapadne Istre HR1000032. Ciljevi , mjere i načini provedbe očuvanja ciljanih vrsta ptica propisani su Pravilnikom o ciljevima očuvanja i osnovnim mjerama za očuvanje ptica u području ekološke mreže (NN 15/14).