



Plan 21 d.o.o.

Prolaz Marije Krucifikse Kozulić 4/1

51000 Rijeka

Tel.: 051/372 372

## II. Izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja poljoprivredno – stočarskog kompleksa Žmergo (K4) – UPU 27

### Obrazloženje

---

_nositelj izrade :	REPUBLIKA HRVATSKA ISTARSKA ŽUPANIJA  <b>OPĆINA BRTONIGLA</b>
_načelnik Općine:	Doriano Labinjan, dipl. oec.
_izrađivač plana :	<b>Plan 21 d.o.o.</b>
_odgovorni voditelj Plana:	Bojan Bilić, dipl .ing. arh., ovlašteni arhitekt-urbanist
_stručni tim u izradi plana:	Bojan Bilić, dipl. ing. arh. Ana Đurđek Kuga, dipl. ing. arh. Anja Maglica, mag. ing. aedif.
_suradnici:	Dalibor Ćiković, mag. ing. aedif. Lovro Matković, dipl. ing. el. Hrvoje Strčić, dipl. iur. Sanja Zloh, dipl. oec. Bia Gec, mag. ing. prosp. arh.
_oznaka elaborata	10 /14
_datum i mjesto izrade	Rijeka, prosinac 2014.
_direktor	Bojan Bilić, dipl. ing. arh.

Županija  
Jedinica lokalne uprave

Istarska županija  
Općina Brtonigla

Naziv prostornog plana:

**Izmjene i dopune UPU poljoprivredno – stočarskog kompleksa Žmergo (K4) – UPU 27**

Odluka o izradi:  
SN OPĆINE BRTONIGLA br. 13/14 i 17/14

Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana:  
SN OPĆINE BRTONIGLA br. 21/14

Javna rasprava (datum objave):  
web stranice Općine, oglasna ploča  
web stranice MGIPU 05.11.2014.  
Glas Istre 06.11.2014.

Javni uvid održan:  
od: 17.11.2014.  
do: 24.11.2014.

Pečat tijela odgovornog za  
Provođenje javne rasprave:

Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave:  
Pročelnica jedinstvenog upravnog odjela:  
Marica Garić, dipl.iur

Suglasnost na Plan sukladno članku 108. Zakona o prostornom uređenju (nn br. 153/13)

br. suglasnosti klasa:

ur.broj:

datum:

Pravna osoba/tijelo koje je izradilo plan:  
PLAN 21 d.o.o.  
Prolaz Marije K. Kozulić 4  
51 000 Rijeka

Odgovorni voditelj:  
Bojan Bilić, dipl. ing. arh.  
ovlašteni arhitekt-urbanist

Pečat pravne osobe koja je izradila Plan:

Broj elaborata:  
10 /14

Stručni tim u izradi plana:  
Bojan Bilić, dipl. ing. arh.  
Ana Đurđek-Kuga, dipl. ing. arh.  
Anja Maglica, mag. ing. aedif.

Suradnici:  
Dalibor Ćiković, mag. ing. aedif.  
Lovro Matković, dipl. ing. el.  
Hrvoje Strčić, dipl. iur.  
Sanja Zloh, dipl. oec.  
Bia Gec, mag. ing. prosp. arh.

Pečat predstavničkog tijela:

Predsjednik predstavničkog tijela:  
Ezio Barnaba' v.r.

Datum:  
prosinac 2014.

## OBRAZLOŽENJE

### 1. POLAZIŠTA

Izradi Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja poljoprivredno - stočarskog kompleksa Žmergo (K4) – UPU 27 (Službene novine Općine Brtonigla br 07/09 i 09/12. pristupa se sukladno članku 198., stavak (5) Zakona o prostornom uređenju ( Narodne novine broj 153/13), te u skladu s Prostornim planom uređenja Općine Brtonigla („Službene novine Općine Brtonigla“ br. 08/08, 08a/08 – ispravak, 06/11 i 07/11 – pročišćeni tekst, 09/12 i 03/13 – pročišćeni tekst), u daljnjem tekstu: PPUO, te Prostornim planom Istarske županije (SN Istarske županije br.2/02, 1/05, 14705, 10/08, 7/10, 16/11 i 13/12).

**Obuhvat izmjena i dopuna Plana istovjetan je obuhvatu koji je utvrđen obuhvatom prostornog plana koji se mijenja - Urbanističkog plana uređenja poljoprivredno - stočarskog kompleksa Žmergo (K4) – UPU 27 (Službene novine Općine Brtonigla br 07/09 i 09/12).**

Izradi Izmjena i dopuna UPU pristupit će se isključivo u cilju **omogućavanja parcelacije** zemljišta unutar obuhvata Plana, točnije, unutar obuhvata zone turističkog punkta Žmergo jug.

Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13), člankom 160. omogućuje parcelaciju kroz Urbanistički plan uređenja;

„(1) Parcelacija građevinskog zemljišta može se provoditi samo u skladu s:

4. **urbanističkim planom uređenja** ili prostornim planom područja posebnih obilježja koji u grafičkom dijelu propisuje oblik i veličinu građevne čestice, odnosno zone pojedine namjene u mjerilu 1:1000 ili 1:2000“

**Stoga će se ovim Izmjenama i dopunama UPU-a dopuniti važeći Urbanistički plan uređenja poljoprivredno - stočarskog kompleksa Žmergo (K4) – UPU 27 kartom parcelacije, isključivo za turistički punkt, čime će se omogućiti brža i jednostavnija realizacija Planom predviđenog projekta turističkog punkta Žmergo-jug.**

Za izradu ovih Izmjena i dopuna UPU-a, izrađena je stručna podloga - idejno urbanističko arhitektonsko rješenje.

### 2. CILJEVI

Odlukom o izradi Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja poljoprivredno - stočarskog kompleksa Žmergo (K4) – UPU 27 (Službene novine Općine Brtonigla 13/14 i 17/14), između ostalog definirani su ciljevi za izradu Izmjena i dopuna plana.

Ciljevi i programska polazišta Izmjena i dopuna Plana, proizašli iz Odluke o izradi Plana su:

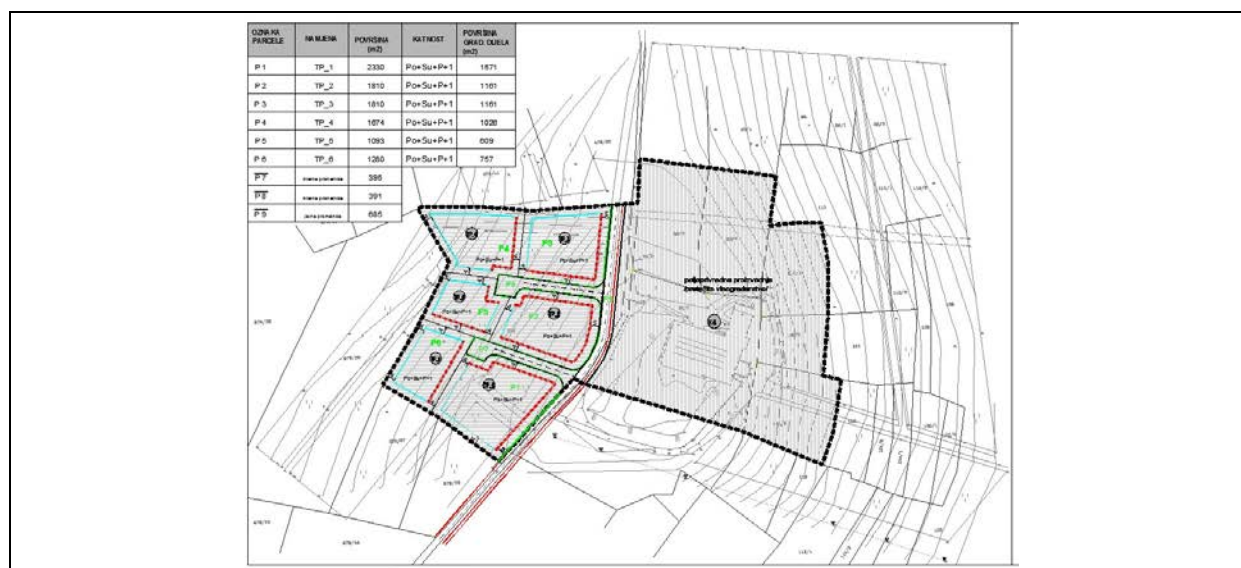
- omogućavanje provedbe parcelacije građevinskog zemljišta turističkog punkta Žmergo-jug, unutar obuhvata danas važećeg Plana.

### 3. GRAFIČKE I TEKSTULANE NADOPUNE I IZMJENE PLANA

Grafičke izmjene

Ovim se izmjenama i dopunama za područje unutar obuhvata Plana određeno kao neizgrađeno građevinsko područje ugostiteljsko-turističke namjene - TP, kartografskim prikazom 4c. Način i uvjeti gradnje - Parcelacija, propisuje oblik i veličina građevne čestice.

\_Uz dodatak navedenog kartografskog prikaza, postojeći Kartografski prikazi br.4.; „Način i uvjeti gradnje“; „4a – Oblici korištenja“, i „4b.Način gradnje“, se nadopunjuju .



Kartografski prikaz 4.c. „Način i uvjeti gradnje – Parcelacija“

Tekstualne izmjene Odredbi za provođenje:

Tekstualne izmjene odnose se prvenstveno na nadopunu točke 2.2. „Ugostiteljsko-turistička namjena – turistički punkt Žmergo –jug (TP), članak 9. i članak 13., pročišćenog teksta Odredbi za provođenje.

U nastavku navodimo izvadak iz pročišćenog teksta Odredbi za provođenje, odnosno njihovog nadopunjenog dijela:

#### „1.2.1. Gospodarska namjena - poslovna - pretežito poljoprivredna proizvodnja (K4)

#### Članak 3.

Članak se mijenja kako slijedi:

Površine poslovne namjene – pretežito poljoprivredne proizvodnje su površine namijenjene prvenstveno poljoprivrednoj proizvodnji te vezanim uslužnim i ugostiteljskim djelatnostima.

Ugostiteljskom djelatnošću u smislu prethodnog stavka podrazumijevaju se centralni sadržaji recepcije, ugostiteljskih objekata za prehranu, ugostiteljskih objekata za zabavu i sportsko rekreativnih sadržaja- sportski tereni , bazeni i sl.

Na površinama poslovne namjene – pretežito poljoprivredne proizvodnje dopušten je i

smještaj.

## 1.2.2. Gospodarska namjena - ugostiteljsko - turistička - turistički punkt Žmergo-jug (TP)

### Članak 4.

Članak se mijenja kako slijedi:

Turistički punkt je površina namijenjena razvoju određenih vidova turizma, koja čini jedinstven urbanističko - arhitektonski sklop.

Na površini turističkog punkta dozvoljeno je:

- graditi smještajne jedinice,
- ~~graditi centralnu građevinu,~~
- uređivati zelene površine,
- rješavati promet u mirovanju za potrebe zone.

Na površinama predviđenim za izgradnju smještajnih jedinica dozvoljena je izgradnja vila. ~~manjih ugostiteljskih objekata za smještaj kao što su pansion, guest house i mali hotel koji zadovoljava posebne standarde (family-obiteljski hotel, small&friendly – mali i prijateljski, senior citizens-za starije osobe, boutique hotel i sl.).~~

~~Na površinama predviđenim za izgradnju centralne građevine dozvoljena je izgradnja recepcije, ugostiteljskih objekata za prehranu, ugostiteljskih objekata za zabavu i sportsko rekreativnih sadržaja (sportski tereni, bazeni i sl.).~~

Unutar turističkog punkta nije dopušten smještaj stambenih sadržaja.

## 2.1. Poslovna namjena - pretežito poljoprivredna proizvodnja (K4)

### Članak 8.

Članak se mijenja kako slijedi:

#### Zona K4 - pretežito poljoprivredna proizvodnja

Unutar zone K4 moguće je formirati jednu ili više građevnih čestica, s tim da minimalna površina građevne čestice iznosi 800 m<sup>2</sup>, dok je maksimalna površina građevne čestice jednaka površini zone K4 umanjenoj za površinu građevne čestice trafostanice (koju je potrebno formirati uz prometnicu, a čija površina iznosi minimalno 5x7 metara).

Na građevnim česticama unutar zone K4 moguć je smještaj jedne ili više građevina u funkciji poljoprivredne proizvodnje, ~~a moguće je planirati i centralne sadržaje recepcije, ugostiteljskih objekata za prehranu, ugostiteljskih objekata za zabavu i sportsko rekreativne sadržaje- sportski tereni, bazeni i sl.~~

Unutar zone K4 gradi se neposrednom provedbom ovog Plana.

Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti građevne čestice (kig) iznosi 0.35

~~Najveći dopušteni koeficijent iskoristivosti građevne čestice (kis) iznosi 1.05~~

Ukupna visina građevina svih građevina iznosi 12 metara. Dopuštene su najviše 2 podzemne etaže, a nadzemno je dozvoljeno graditi ~~2-3~~ nadzemne etaže.

Udaljenost građevnog pravca od regulacijskog pravca iznosi najmanje 5 metara.

Udaljenost građevine od granice građevne čestice iznosi najmanje polovicu visine građevine, ali ne manje 4,0 m. ~~Pomoćne prizemne građevine smiju se graditi i na manjoj udaljenosti i na granici građevne čestice.~~

Najveći dopušteni smještajni kapacitet iznosi 20 postelja.

Na građevnoj čestici mogu se ~~graditi~~ i uređivati sportski tereni, bazeni, terase i sl.

U prigodi izdavanja lokacijskih dozvola i/ili akata kojima se odobrava građenje moguća su manja odstupanja od granice građevne čestice. Odstupanja su moguća zbog specifičnih lokalnih uvjeta, imovinsko-pravnih odnosa i katastra, te osobitosti terena.

## 2.2. Ugostiteljsko-turistička namjena - turistički punkt Žmergo jug (TP)

### Članak 9.

Članak se mijenja kako slijedi:

~~Zemljišni kompleks namijenjen izgradnji sadržaja turističkog punkta, nakon izgradnje građevina predviđenih odgovarajućim aktom kojim se odobrava gradnja više se ne može dijeliti u manje zemljišne čestice.~~

~~Oblik i veličinu građevne čestice utvrđuje tijelo nadležno za poslove prostornog planiranja u postupku izdavanja lokacijske dozvole.~~

Na građevnoj čestici unutar zone TP moguć je smještaj jedne ili više građevina u funkciji ugostiteljsko-turističke namjene, koje će se graditi u formi turističkog naselja (T2) sukladno Pravilniku o razvrstavanju, kategorizaciji i posebnim standardima ugostiteljskih objekata iz skupine Hoteli (NN 88/07, 58/08 i 62/09, 63/13, 33/14), kao jedinstvena funkcionalna cjelina sa jedinstvenim upravljanjem.

Mogućnost formiranja građevne čestice može biti na nivou prostorne cjeline TP-a ili pojedinačnog zahvata (građevine) u prostoru, uz obvezan udio zelenih površina visoko hortikulturno artikuliranih (kao parkovni nasadi ili prirodno zelenilo) minimalno 40% površine građevne čestice.

Planom se građevina TP-a nominira kao prostorna cjelina iz više dijelova koji čine jednu, ili sklop složenih građevina. Sukladno Zakonu, složena građevina je sklop više međusobno funkcionalnih i/ili tehnološki povezanih građevina. Uvođenjem pojma složene građevine omogućuje se sukladno članku 3. i 49. Zakona o prostornom uređenju ( NN.br. 153/13)-faznost realizacije, a u konkretnom slučaju i etapnost, te provedivost projekta.

U prigodi izdavanja lokacijskih dozvola i/ili akata kojima se odobrava građenje moguća su manja odstupanja od granice građevne čestice. Odstupanja su moguća zbog specifičnih lokalnih uvjeta, imovinsko-pravnih odnosa i katastra, te osobitosti terena.

Način formiranja građevne čestice na razini pojedinačnih zahvata u prostoru koji čine cjelinu prostorne cjeline TP-a utvrđen je grafičkim prikazom br. 4c 'Način i uvjeti gradnje - Parcelacija'

Unutar zone TP gradi se neposrednom provedbom ovog Plana.

Smještajne građevine unutar zone turističkog punkta mogu se graditi kao samostojeće., ~~dvojne i građevine u nizu.~~

Planirani kapacitet smještajne jedinice - ~~vila kod različitih tipova turističkih smještajnih građevina~~ - određivat će se na slijedeći način:

- ~~smještajna jedinica apartmana i bungalova = 3 kreveta~~
- smještajna jedinica vila = 6 kreveta.

Najveći dopušteni smještajni kapacitet iznosi 140 ležajeva.

Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti građevne čestice ( $k_{ig}$ ) iznosi 0.5.

**Najveći dopušteni koeficijent iskoristivosti građevne čestice ( $k_{is}$ ) iznosi 1.0.**

Ukupna visina građevina iznosi 12 metara. Dopuštene su najviše 2 podzemne etaže, a nadzemno je dozvoljeno graditi prizemlje i 3 nadzemne etaže (Po+S+P+1 ili 2Po+P+2).

Udaljenost građevnog pravca od regulacijskog pravca iznosi najmanje 5 metara.

Udaljenost građevine od granice građevne čestice iznosi najmanje polovicu visine građevine, ali ne manje 4,0 m. ~~Pomoćne prizemne građevine smiju se graditi i na manjoj udaljenosti i na granici građevne čestice.~~

Na građevnoj čestici mogu se **graditi** i uređivati sportski tereni, bazeni , terase i sl.

### Članak 13.

Članak se mijenja kako slijedi:

Planirano prometno rješenje unutar obuhvata Plana podrazumijeva proširenje postojeće javne prometnice, koju je potrebno proširiti na širinu 5,5 metara, te urediti pješački nogostup širine 1,5 metara.

**Internim je prometnicama (širine 5,5 metara) omogućen kolni pristup i osigurana dostupnost svim pojedinačnim zahvatima (građevnim česticama) unutar zone turističkog punkta.**

**Cjelovit i precizan položaj i profil internih prometnih površina bit će određen sukladno posebnim propisima u postupku izdavanja lokacijske dozvole i/ili akta kojim se odobrava građenje u kojim su postupcima moguća i manja odstupanja od internih prometnih površina definiranih u kartografskim prikazima Plana.**

Na kartografskom prikazu 2a. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA, Prometni sustav, određen je prometni sustav zone te je dan karakteristični presjek ulice.”

#### **Ostale izmjene tekstualnog i grafičkog dijela Plana:**

Ostale izmjene odnose se na usklađenje pojedinih dijelova Odredbi za provođenje –pročišćeni tekst, i kartografskih prikaza sa pristiglim zahtjevima i mišljenjima na Odluku o izradi (prvenstveno se odnosi na komunalnu infrastrukturu i mjere zaštite od požara).

