



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

Odluka o donošenju

_nositelj izrade :	REPUBLIKA HRVATSKA ISTARSKA ŽUPANIJA
	OPĆINA BRTONIGLA
_načelnik Općine:	Doriano Labinjan, dipl. oec.
_izrađivač plana :	Plan 21 d.o.o.
_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.

Na temelju članka 109. stavka 6. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13) i Odluke o izradi II. Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja poljoprivredno – stočarskog kompleksa Žmergo (K4) – UPU 27 („Službene novine Općine Brtonigla“ br. 13/14 i 17/14), Općinsko vijeće Općine Brtonigla, na 15. sjednici održanoj 23. prosinca 2014. godine donosi:

ODLUKU O DONOŠENJU

II. Izmjena i dopuna Odluke o donošenju Urbanističkog plana uređenja poljoprivredno – stočarskog kompleksa Žmergo (K4) – UPU 27

I. UVODNE ODREDBE

Glava I.

Donose se II. Izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja poljoprivredno – stočarskog kompleksa Žmergo (K4) – UPU 27, koje je izradila tvrtka Plan 21 d.o.o iz Rijeke, u koordinaciji s nositeljom izrade Općinom Brtonigla.

Glava II.

Sastavni dio ove Odluke je elaborat koji se sastoji od jedne knjige sa 2 (dva) uveza sa slijedećim tekstualnim i grafičkim priložima:

UVEZ I. Tekstualni dio (Odredbe za provođenje – pročišćeni tekst) i grafički dio:

1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA (M 1:1000)
- 2.a PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA – Prometni sustav (M 1:1000)
- 2.b PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA - Energetski sustav, pošta i telekomunikacije (M 1:1000)
- 2.c. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA - Vodnogospodarski sustav (M 1:1000)
- 4.a. NAČIN I UVJETI GRADNJE – Oblici korištenja (M 1:1000)
- 4.b. NAČIN I UVJETI GRADNJE – Način gradnje (M 1:1000)
- 4.c. NAČIN I UVJETI GRADNJE – Parcelacija (M 1:1000)

UVEZ II. Obvezni prilozi Plana

Glava III.

Cilj izrade II. Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja poljoprivredno – stočarskog kompleksa Žmergo (K4) – UPU 27 je omogućiti parcelaciju zemljišta u vlasništvu investitora, temeljem članaka 80., i 160. Zakona o prostornom uređenju (153/13), Odluke o donošenju Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Brtonigla (Službene novine Općine Brtonigla 08/08 i 08a/08-ispravak, 06/11, 09/12 i 03/13) i Pravilnika o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova (NN 106/98, 39/04, 45/04, 163/04).

Odlukom o izradi II. Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja poljoprivredno - stočarskog kompleksa Žmergo (K4) – UPU 27 (Službene novine Općine Brtonigla 13/14 i 17/14), definirani su ciljevi i planska polazišta za izradu Izmjena i dopuna plana, a isti omogućuju isključivo provedbu parcelacije građevinskog zemljišta turističkog punkta Žmergo-jug, unutar nepromijenjenog obuhvata danas važećeg Plana.

II. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

Članak 1.

Članak 3. Odluke o donošenju Urbanističkog plana uređenja poljoprivredno – stočarskog kompleksa Žmergo (K4) – UPU 27 („Službene novine Općine Brtonigla“ br. 07/09 i 09/12) mijenja se i glasi:

„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.“

Članak 2.

Članak 4. mijenja se i glasi:

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

Na površini turističkog punkta dozvoljeno je:

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

Na površinama predviđenim za izgradnju smještajnih jedinica dozvoljena je izgradnja vila.

Unutar turističkog punkta nije dopušten smještaj stambenih sadržaja.“

Članak 3.

Članak 8. mijenja se i glasi:

„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 m², 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 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.

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.“

Članak 4.

Članak 9. mijenja se i glasi:

„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 artikularanih (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.

Planirani kapacitet smještajne jedinice - vila određivat će se na slijedeći način:

- smještajna jedinica vila = 6 kreveta.

Najveći dopušteni smještajni kapacitet iznosi 140 ležajeva.

Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti građevne čestice (kig) iznosi 0.5.

Najveći dopušteni koeficijent iskoristivosti građevne čestice (kis) 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.

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

Članak 5.

Članak 13. mijenja se i glasi:

„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.“

Članak 6.

Članak 14. mijenja se i glasi:

Površine za parkiranje ili garažiranje vozila osiguravaju se unutar građevne čestice osnovne namjene.

Normativi za utvrđivanje potrebnog broja parkirališnih mjesta za pojedine sadržaje su:

NAMJENA	BROJ PARKIRNIH MJESTA
Trgovina /vinoteka, polj. proizvodi i sl./	1 parkirno mjesto na 50 m ² prodajnog prostora
Restoran, ugostiteljski objekti i sl.	1 parkirno mjesto na 10 sjedećih ili stajaćih mjesta
Vile	2 parkirna mjesta na jednu smještajnu jedinicu, ovisno od kategorije smještaja
Spremišta i sl.	1 parkirno mjesto na 4 zaposlena

Članak 7.

U članku 17. stavak 2 mijenja se i glasi:

„Unutar obuhvata plana predviđena je izgradnja razdjelnog sustava odvodnje. Sve aktivnosti na sustavu odvodnje moraju biti u skladu sa Odlukom o zonama sanitarne zaštite izvorišta vode za piće (SL.N.IŽ br. 12/05 i 2/11) u Istraskoj županiji i Zakonom o vodama (NN 153/09, 63/11, 139/11, 56/13 i 14/14).“

Stavak 4 mijenja se i glasi:

„Pri definiranju koncepcije odvodnje zone, potrebno je istu podijeliti na dva područja: područje po javnoj površini, odnosno prometnici, i područje unutar zona poslovne namjene. Odvodnja otpadnih voda bit će riješena na način da se putem postojeće pristupne prometnice, obuhvat Plana priključi na sustav javne odvodnje Općine Brtonigla, unutar koridora lokalne ceste L-50042.“

U stavku 5. riječi: „ 87/10,“ zamjenjuju se riječima: „80/13 i 43/14“

Članak 8.

U članku 18. rečenica: „Svaki eventualni novi veliki potrošač koji ima potrebu za velikom vršnom snagom, ako se pojavi, morat će za svoje potrebe osigurati potrebnu novu transformatorsku stanicu unutar vlastite čestice“, zamjenjuje se rečenicom: „Navedena transformatorska stanica zadovoljava potrebe obje zone koje tvore jedinstveni vinarski kompleks Žmergo.“

Članak 9.

U članku 31. stavak 1. briše se.

Stavak 4. mijenja se i glasi:

„Mjere zaštite od požara provode se u skladu s odredbama koje propisuju važeći zakoni i propisi s tog područja, te Procjena ugroženosti od požara i plan zaštite od požara Općine Brtonigla, a oni su:

- Zakon o zaštiti od požara (NN 92/10),
- Zakon o zapaljivim tekućinama i plinovima (NN 108/95 i 56/10),
- Zakon o eksplozivnim tvarima (NN 178/04, 109/07, 67/08, 144/10),
- Pravilnik o otpornosti na požar i drugim zahtjevima koje građevine moraju zadovoljiti u slučaju požara (NN 29/13)
- Pravilnik o uvjetima za vatrogasne pristupe (NN 35/94, 55/94 i 142/03),
- Pravilnik o zapaljivim tekućinama (NN 54/99),
- Pravilnik o ukapljenom naftnom plinu (NN 117/07)
- Pravilnik o hidrantskoj mreži za gašenje požara (NN 8/06),
- Pravilnik o postajama za opskrbu prijevoznih sredstava gorivom (NN 93/98, 116/07 i 141/08)

- Pravilnik o zaštiti od požara ugostiteljskih objekata (NN 100/99),
- Pravilnik o zaštiti požara u skladištima (NN 93/08)
- Pravilnik o uvjetima i načinu provedbe sigurnosnih mjera kod skladištenja eksplozivnih tvari (NN 26/09)
- Pravilnik o temeljnim zahtjevima za zaštitu od požara elektroenergetskih postrojenja i uređaja (NN 26/09)
- Pravilnik o zaštiti šuma od požara (NN 26/03)
- Pravilnik o zahvatima u prostorima u kojima tijelo nadležno za zaštitu od požara ne sudjeluje u postupku izdavanja rješenja o uvjetima građenja odnosno lokacijske dozvole (151/11)
- ostali Pravilnici i usvojena pravila tehničke prakse kojima su propisane mjere zaštite od požara.“

III. ZAVRŠNE ODREDBE

Glava IV.

Plan je izrađen u osam izvornika, a ovjerava se potpisom predsjednika Općinskog vijeća Općine Brtonigla i pečatom Općinskog vijeća Općine Brtonigla.

Glava V.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od objave u Službenim novinama Općine Brtonigla.

KLASA:350-02/14-20/33
URBROJ:2105/04-01-14-58
Brtonigla,23.prosinca 2014. godine

OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE BRTONIGLA:
Predsjednik:
Ezio Barnaba' v.r.