

OPĆINA CEROVLJE
URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA
ZONE MJEŠOVITE NAMJENE "CIGLANA CEROVLJE"

II.

PRILOZI PLANA

II.5.

SAŽETAK ZA JAVNOST

ISTARSKA ŽUPANIJA

OPĆINA CEROVLJE

**URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA
ZONE MJEŠOVITE NAMJENE "CIGLANA CEROVLJE"
PRIJEDLOG PLANA**

Odluka o izradi plana: Službene novine Grada Pazina br. 23/18	Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana: Službene novine Grada Pazina br.
Javna rasprava (datum objave): 30. listopada 2018.	Javni uvid održan: od 7. studenog 2018. do 7. prosinca 2018.
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave: M.P.	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave: Emil Daus, načelnik
Pravna osoba koja je izradila plan : APE d.o.o. za arhitekturu, planiranje i ostale poslovne djelatnosti, Zagreb	
Pečat pravne osobe koja je izradila plan: M.P.	Odgovorna osoba : Sandra Jakopec, dipl.ing.arh.
Stručni tim u izradi plana: Sandra Jakopec, dipl.ing.arh., odgovorni voditelj izrade nacrtu prijedloga plana Mirela Ćordaš, dipl.ing.arh. Nikša Božić, dipl.ing.arh. Marijana Zlodre, mag.ing.arch.	
Goranka Lisac Barbaroša, dipl.ing.arh. Vlatka Žunec, mag.ing.arch. Mate Ćurić, dipl.ing.građ.	
Pečat predstavničkog tijela: M.P.	Predsjednik predstavničkog tijela:
Istovjetnost prostornog plana s izvornikom ovjerava: (ime, prezime, potpis)	Pečat nadležnog tijela: M.P.

SAŽETAK ZA JAVNOST

POLAZIŠTA

Odluka o izradi UPU-a zone mješovite namjene „Ciglana Cerovlje“ i provođenju postupka stavljanja izvan snage Detaljnog plana uređenja zone poslovne namjene Cerovlje usvojena je na sjednici Općinskog vijeća Općine Cerovlje održanoj 07. lipnja 2018. i objavljena u „Službenim novinama Grada Pazina i Općina Cerovlje, Gračišće, Karojba, Lupoglav, Motovun i Sv. Petar u Šumi“ br. 23/2018.

Planom je previđeno definiranje neizgrađenog dijela građevinskog područja izvan naselja za proizvodno poslovnu namjenu - mješovitu (M). Razlozi za izradu i donošenje plana proizašli su iz: potrebe utvrđivanja uvjeta uređenja i gradnje za neizgrađeni i neuređeni dio obuhvata, podjela zone na posebne prostorne cjeline, utvrđivanja osnovne mreže prometne i komunalne infrastrukture te uvjeta za izgradnju iste, provedba ciljeva prostornog uređenja šireg područja.

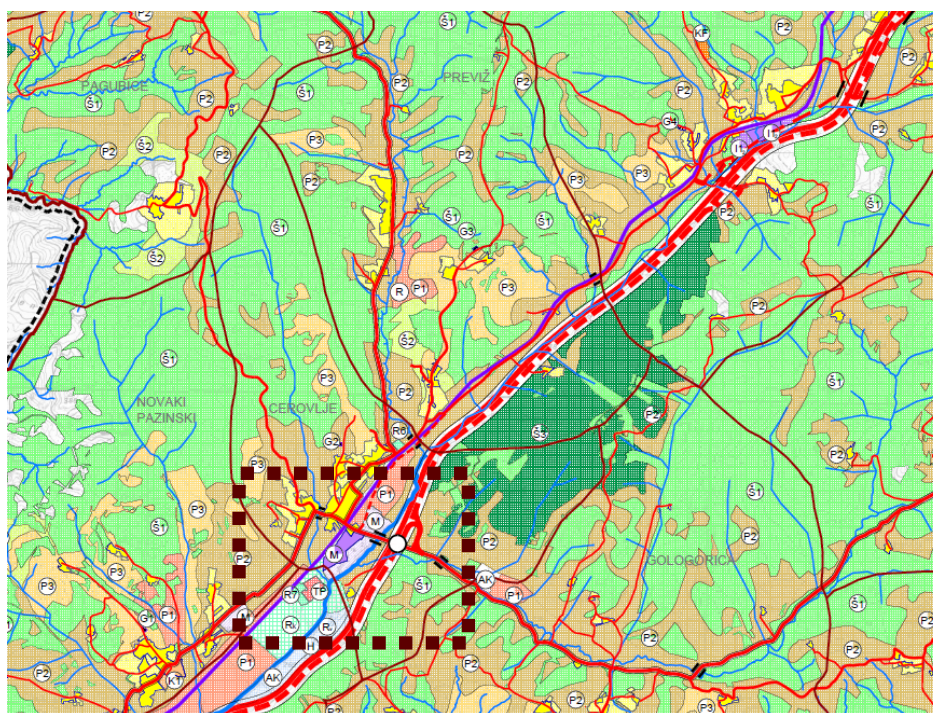
Prostorni obuhvat plana

Područje obuhvata Urbanističkog plana uređenja zone mješovite namjene "Ciglana Cerovlje" Prostornim je planom uređenja Općine Cerovlje određeno za prostor područje proizvodno poslovne namjene - mješovite (M) - Ciglana Cerovlje. Nalazi se u naselju Cerovlje.

Područje je smješteno na jugozapadu Cerovlja uz tok potoka Pazinčice. Teren je uglavnom ravan sa vrlo malim padom od sjeveroistoka (277 m.n.m.) prema jugozapadu (272 m.n.m.) sa izuzetkom zapadnog dijela zvanog "Monte" koji se nalazi na uzvisini od 284 m.n.v. do 286 m.n.v. na kojem se nekada nalazila sušara Ciglane zbog povoljnog strujanja zraka.

Granica obuhvata određena je Odlukom o izradi plana te zauzima ukupnu površinu od **9,5 ha**.

Područje je smješteno na jugozapadu Cerovlja uz tok potoka Pazinčice. Teren je uglavnom ravan sa vrlo malim padom od sjeveroistoka (277 m.n.m.) prema jugozapadu (272 m.n.m.) sa izuzetkom zapadnog dijela zvanog "Monte" koji se nalazi na uzvisini od 284 m.n.v. do 286 m.n.v. na kojem se nekada nalazila sušara Ciglane zbog povoljnog strujanja zraka.



CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

U situaciji demografskog pada i nezaposlenosti zona gospodarske namjene ima važnu ulogu ne samo kao izvor novih radnih mjesta, nego i kao zajednički promotor za gospodarske djelatnosti čitavog područja.

Temeljni strateški pravci – djelatnosti koje će se razvijati na području općine orijentacijski su definirani kroz slijedeće odrednice:

- Razvitak i uređenje prostora ostvariti po načelima održivog razvoja,
- Podići razinu razvijenosti i povećati životni standard stanovništva,
- Pozitivno utjecati na demografska kretanja,
- Uspostaviti demografsku i gospodarsku ravnotežu,
- Povećati volumen proizvodnje roba i usluga,
- Povećati broj radnih mjesta,
- Postupno ostvariti uravnoteženu gospodarsku strukturu.

Posebni ciljevi razvoja koji se direktno ili posredno odnose na područje gospodarske zone su sljedeći:

- iskoristiti prostorne resurse i prednosti koje proizlaze iz prometnog položaja i položaja u sustavu naselja općine,
- poboljšati prometnu infrastrukturu kao i pojedine segmente komunalne infrastrukture (posebno odvodnja),
- prilagođavati strukturu zona gospodarske namjene potrebama domicilnog stanovništva, kako bi se prvenstveno rješavao problem njihovog zapošljavanja,
- sve gospodarske sadržaje i tehnologije podrediti zahtjevima očuvanja okoliša,
- definirati detaljne uvjete za uređenje i gradnju pojedinih zahvata u prostoru, osobito u odnosu na njihovu namjenu, položaj, veličinu i opće smjernice oblikovanja.

OBRAZLOŽENJE PLANSKIH RJEŠENJA

OSNOVNA NAMJENA PROSTORA

Uzimajući u obzir postojeće stanje u prostoru, provedenu analizu važećih dokumenata prostornog uređenja koji su relevantni za područje, kao i temeljne ciljeve i polazišta razvitka prostornog uređenja za gospodarsku zonu obuhvaćenu UPU-om, definirani su organizacija prostora, korištenje i namjena površina, uvjeti za uređenje i izgradnju te elementi zaštite na području obuhvata Plana.

Predviđene su slijedeće namjene površina:

Gospodarska namjena

- proizvodna, pretežito industrijska - proizvodne djelatnosti (I1)
- proizvodna, pretežito industrijska - zanatske djelatnosti (I2)
- poslovna namjena - pretežito uslužna (K1)
- Poslovna namjena - pretežito trgovačka (K2)

Ostale površine

- Zaštitne zelene površine (Z)
- Prometne površine i infrastrukturni sustavi (IS)
- Vodotok (V)



Posebno su prikazane zelene površine unutar infrastrukturnih koridora i inundacije.

Uvjeti gradnje određeni su za izgradnju građevina osnovne namjene sukladno utvrđenoj namjeni površina i navedeni u odredbama za provedbu ovoga Plana. Način i uvjeti gradnje građevina drugih namjena unutar zona osnovne namjene isti su kao i oni koji su određeni za građevine osnovne namjene koja je pretežita u toj zoni.

Gradnja građevina u području proizvodne namjene moguća je pod sljedećim uvjetima:

- najmanja dopuštena veličina građevne čestice poslovne namjene je 1000 m²;
- najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti građevne čestice je 0,5;
- najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti građevne čestice je 1,0;
- najveća dopuštena visina svih građevina iznosi 10 metara (P+1), a iznimno može biti i viša ako to zahtjeva tehnološki proces u skladu s uvjetima za ne postrojenje, mjereno od bilo koje točke prirodnog terena koji pokriva građevina do sljemena ili najviše kote ravnog krova;
- krovšte građevina može biti ravno ili koso bez nadozida (do 20°), nagiba kojeg predviđa usvojena tehnologija građenja pojedine građevine;
- vrsta pokrova i broj streha određeni su, u pravilu, usvojenom tehnologijom građenja objekta;
- obvezni građevni pravac udaljen je, u pravilu, najmanje 10 metara od regulacijskog pravca odnosno granice površine proizvodne namjene prema javnoj cesti i predstavlja granicu gradivog dijela čestice;
- na dijelovima građevne čestice prema susjednim građevnim česticama, granica gradivog dijela čestice udaljena je od granice građevne čestice najmanje 6 metara;

- najmanje 20% površine građevne čestice trebalo bi urediti kao parkovne ili zaštitne zelene površine, posebice prema česticama drugih namjena, treba urediti kao pojaseve zaštitnog zelenila;
- zabranjuje se podizanje ograda i potpornih zidova, odnosno izvođenje drugih radova koji bi mogli smanjiti propusnu moć korita vodotoka, onemogućili čišćenje i održavanje vodotoka ili ga ugroziti na neki drugi način, a najmanje na udaljenosti 15 metara od vodotoka;
- obavezno predvidjeti otjecanje i pročišćavanje oborinskih i otpadnih voda s parkirališta i površina predviđenih za odlaganje proizvoda i manipulaciju prije nego što se ispuštaju u vodotok ili izuzetno, putem upojnog bunara u podzemlje, separatorom ulja i masti vel. 20% mjerodavnog protoka oborinskih voda;
- građevine treba projektirati i oblikovati prema načelima suvremenog oblikovanja gospodarskih građevina, uz upotrebu postojećih materijala te primjenu suvremenih tehnologija građenja;
- građevine se mogu graditi i kao montažne;
- kote prilaza pojedinim građevnim česticama poslovne namjene potrebno je prilagoditi niveleti prilazne ceste ili koti okolnog terena;
- parkirališta na površinama proizvodne namjene rješavaju se na građevnim česticama, prema uvjetima ovog Plana;
- prilaz vatrogasnih vozila treba omogućiti internom kolnom prometnicom dimenzioniranom za interventna vozila, prema važećim zakonima i propisima;
- pri postavljanje solarnih kolektora i fotonaponskih ćelija u obliku samostalnih fotonaponskih sustava i fotonaponskih elektrana potrebno se pridržavati uvjeta za izgradnju pomoćnih građevina u pogledu visine, udaljenosti od rubova čestice i sl.

Gradnja građevina u području poslovne namjene moguća je pod sljedećim uvjetima:

- najmanja dopuštena veličina građevne čestice poslovne namjene je 800 m²;
- najmanja dopuštena širina građevne čestice je 20 metara;
- najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti građevne čestice je 0,5;
- najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti građevne čestice je 1,0;
- najveća dopuštena visina građevine je 7 metara do vijenca (krovišta bez nadozida, nagiba do 20°) ili najviše kote ravnog krova, odnosno dvije etaže (P+1), a iznimno može biti i viša ako to zahtjeva tehnološki proces u skladu s uvjetima za ne postrojenje
- obvezni građevni pravac udaljen je, u pravilu, najmanje 10 metara od regulacijskog pravca odnosno granice površine poslovne namjene prema javnoj cesti i predstavlja granicu gradivog dijela čestice;
- na dijelovima građevne čestice prema susjednim građevnim česticama, granica gradivog dijela čestice udaljena je od granice građevne čestice najmanje 6 metara;
- građevine treba projektirati i oblikovati prema načelima suvremenog oblikovanja gospodarskih građevina, uz upotrebu postojećih materijala te primjenu suvremenih tehnologija građenja;
- građevine se mogu graditi i kao montažne;
- krovište građevine može biti ravno ili koso (do 20°), nagiba kojeg predviđa usvojena tehnologija građenja pojedine građevine;
- vrsta pokrova i broj streha određeni su, u pravilu, usvojenom tehnologijom građenja objekta;

- na krovne je moguće ugraditi krovne prozore u okviru krovne plohe za prirodno osvjetljavanje te kolektore sunčeve energije;
- ograde građevnih čestica poslovne namjene (funkcionalnih ili vlasničkih cjelina) grade se, u pravilu, od kamena, betona, opeke i metala. Građevne čestice mogu biti ograđene i živicom;
- dijelovi građevnih čestica i platoa koji su javnog karaktera mogu biti neograđeni (parkirališta za posjetitelje, pješački prilazi i drugi dijelovi građevne čestice);
- najveća dopuštena visina ulične ograde građevne čestice je, u pravilu, do 1,8 metra;
- najveća dopuštena visina ograde između građevnih čestica je, u pravilu do 2 metra;
- iznimno, ograde mogu biti i više od 1,8 metra, odnosno do 2 metra, kada je to potrebno zbog zaštite građevine ili načina njezina korištenja;
- najmanje 20% površine građevne čestice poslovne namjene potrebno je urediti kao parkovne ili zaštitne zelene površine, u pravilu, travnjacima s autohtonim vrstama ukrasnog grmlja i visokog zelenila;
- rubne dijelove građevnih čestica prema susjednim građevnim česticama, posebice prema česticama drugih namjena, treba urediti kao pojaseve zaštitnog zelenila;
- postojeće kvalitetno visoko zelenilo na građevnim česticama treba u što većoj mjeri sačuvati i ugraditi u novo uređenje zelenih površina na građenoj čestici;
- zelene površine na građevnoj čestici potrebno je opremiti odgovarajućim elementima urbane opreme: klupama, elementima rasvjete, koševima za otpatke i drugim elementima;
- kote prilaza pojedinim građevnim česticama poslovne namjene potrebno je prilagoditi niveleti prilazne ceste ili koti okolnog terena;
- parkirališta na površinama poslovne namjene rješavaju se na građevnim česticama, u pravilu, za zaposlene na odvojenom parkiralištu iza ulične ograde građevne čestice, a za posjetitelje ispred ili iza ulične ograde građevne čestice prema uvjetima ovog Plana;
- prilaz vatrogasnih vozila građevinama poslovne namjene treba omogućiti internom kolnom prometnicom dimenzioniranom za interventna vozila, prema važećim zakonima i propisima.
- zabranjuje se podizanje ograda i potpornih zidova, odnosno izvođenje drugih radova koji bi mogli smanjiti propusnu moć korita vodotoka, onemogućili čišćenje i održavanje vodotoka ili ga ugroziti na neki drugi način, a najmanje na udaljenosti 15 metara od vodotoka.

POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA

Na prostoru obuhvata UPU-a definirane su ili rezervirane površine, koridori i lokacije za površine javnih i komunalnih infrastrukturnih sustava. Infrastrukturni sustavi razvijati će se temeljem zasebnih konceptijskih rješenja koja su sastavni dio UPU-a.

Površine infrastrukturnih sustava su površine na kojima se mogu graditi komunalne građevine te uređaji i građevine infrastrukture na zasebnim česticama te linijske i površinske građevine.

Vođenje infrastrukture treba planirati tako da se prvenstveno koriste postojeći pojasevi i ustrojavaju zajednički za više vodova te da ne razaraju cjelovitost prirodnih i stvorenih tvorevina.

Površine infrastrukturnih sustava mogu se uređivati i unutar prostora određenih za druge pretežite namjene.

Prilikom izrade projektne dokumentacije dozvoljene su manje prostorne prilagodbe planiranih trasa i lokacija građevina prometnih i infrastrukturnih građevina koje ne odstupaju od osnovne koncepcije rješenja.

Detaljno određivanje trasa i lokacija građevina prometne infrastrukture, vodnogospodarske, energetske i infrastrukture elektroničkih komunikacija koji su određeni UPU-om, utvrđuje se aktima provedbe dokumenata prostornog uređenja, vodeći računa o konfiguraciji tla, posebnim uvjetima i drugim okolnostima.

ISKAZ PROSTORNIH POKAZATELJA U ODNOSU NA PLANIRANE NAMJENE

NAMJENA	POVRŠINA (ha)	%
Gospodarska namjena		
proizvodna, pretežito industrijska - proizvodne djelatnosti (I1)	2,89	30,6%
proizvodna, pretežito industrijska - zanatske djelatnosti (I2)	0,88	9,3%
poslovna namjena - pretežito uslužna (K1)	0,44	4,7%
poslovna namjena - pretežito trgovačka (K2)	3,47	36,7%
Ostale površine		
Zaštitne zelene površine (Z)	0,26	2,8%
Vodotok (V)	0,06	0,6%
Prometne površine i infrastrukturni sustavi	1,45	15,3%
UKUPNO:	9,45	100%