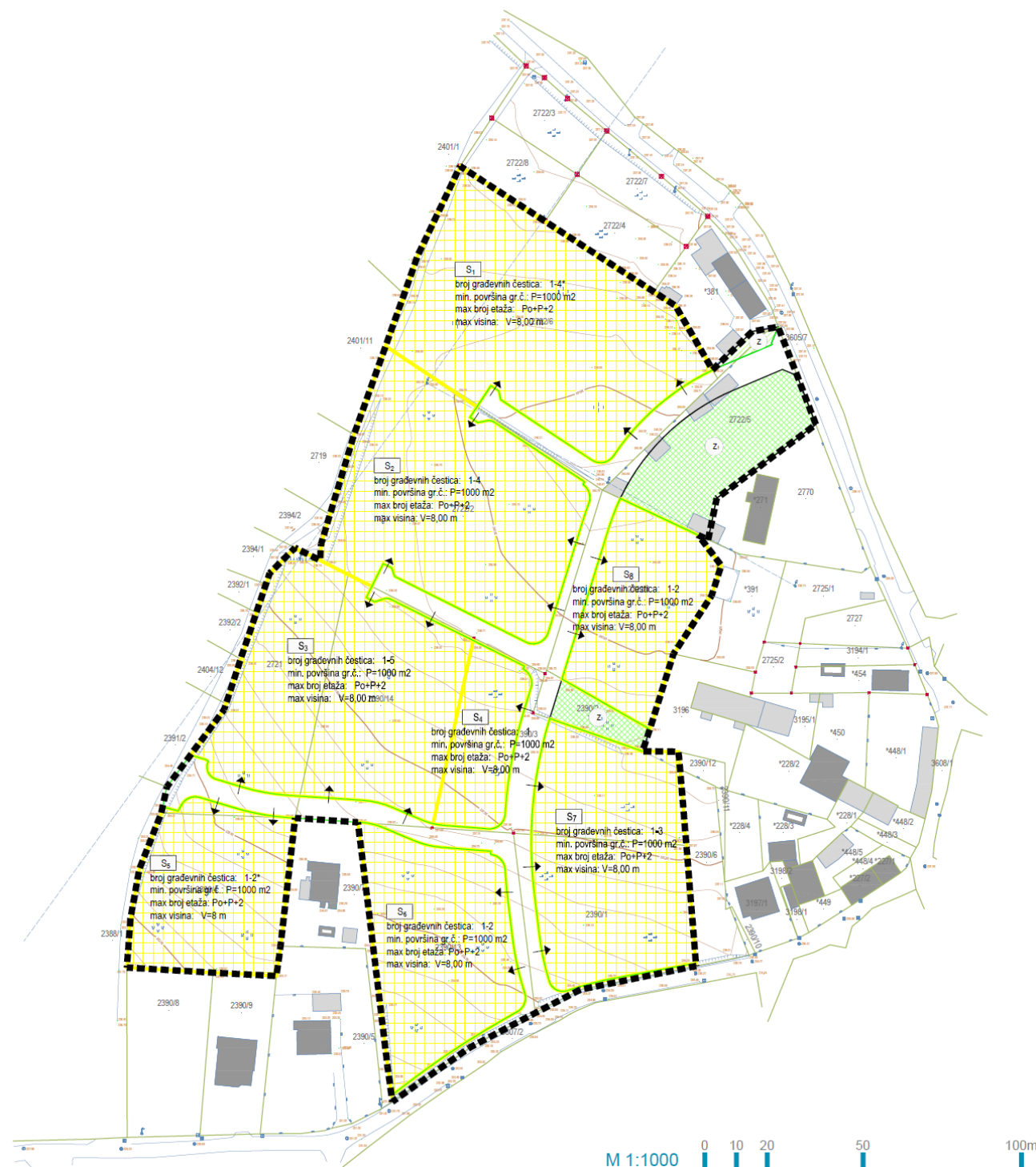
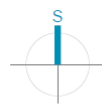


Uvjeti i način gradnje

Planom su utvrđeni uvjeti i način gradnje građevina na području obuhvata. Grafički dio uvjeta i načina gradnje svih vrsta građevina na području obuhvata UPU-a prikazani su na kartografskom prikazu 4. Način i uvjeti gradnje.



Izvod iz kartografskog dijela Plana: 4. NAČIN I UVJETI GRADNJE

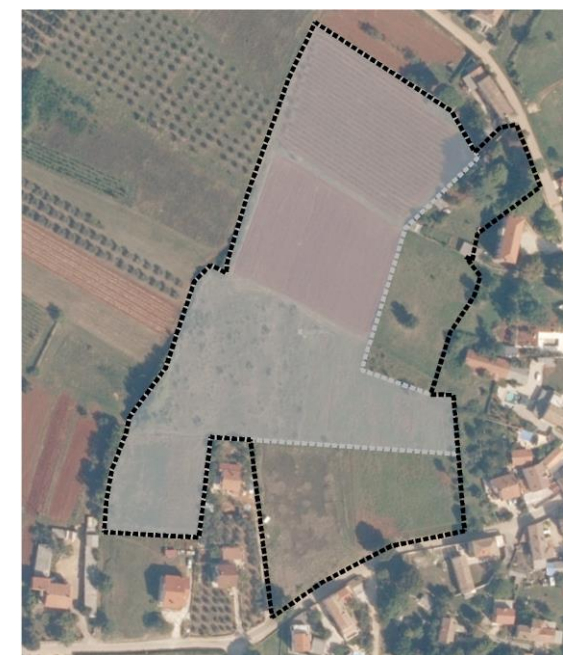
Zagreb, lipanj 2020.

URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA DIJELA NASELJA KAŠTELIR PRIJEDLOG PLANA ZA JAVNU RASPRAVU Sažetak za javnost

UVOD

Urbanistički plan uređenja dijela naselja Kaštelir (dalje u tekstu: Plan) izrađuje se temeljem Odluke o izradi Urbanističkog plana uređenja dijela naselja Kaštelir koju je Općinsko vijeće općine Kaštelir - Labinci donijelo na svojoj sjednici održanoj 29. svibnja 2019. godine. Odluka o izradi objavljena je u Službenim novinama Općine Kaštelir - Labinci broj 4/19.

Tijekom preliminarnih analiza postojećeg stanja na području Plana, ukazala se potreba za proširenjem obuhvata na susjedne katastarske čestice, radi omogućavanja planiranja javne prometnice za pristup neizgrađenim i neuređenim česticama unutar obuhvata Plana koja bi tako cijelim svojim koridorom bila unutar obuhvata. Na taj bi se način znatno olakšala provedba plana u smislu utvrđivanja čestice javne prometnice. Iz tog razloga, temeljem članka 87. i 89. stavak (2), Zakona o prostornom uređenju, Općinsko vijeće Općine Kaštelir - Labinci donijelo je na svojoj sjednici održanoj 20. studenog 2019. godine Odluku o izmjenama i dopunama Odluke o izradi Urbanističkog plana uređenja dijela naselja Kaštelir kojom je povećan obuhvat Plana s približno 2,4 ha iz Prostornog plana uređenja Općine Kaštelir - Labinci na približno 3,3 ha. Ova Odluka o izmjenama i dopunama Odluke o izradi Plana objavljena je u Službenim novinama Općine Kaštelir - Labinci broj 5/19.



- GRANICA OBUHVATA UPU-a IZ PPUO KAŠTELIR-LABINCI I ODLUKE O IZRADI UPU-a
- GRANICA OBUHVATA UPU-a IZ ODLUKE O IZMJENAMA I DOPUNAMA ODLUKE O IZRADI UPU-a

Slika 1: Granica obuhvata UPU dijela naselja Kaštelir

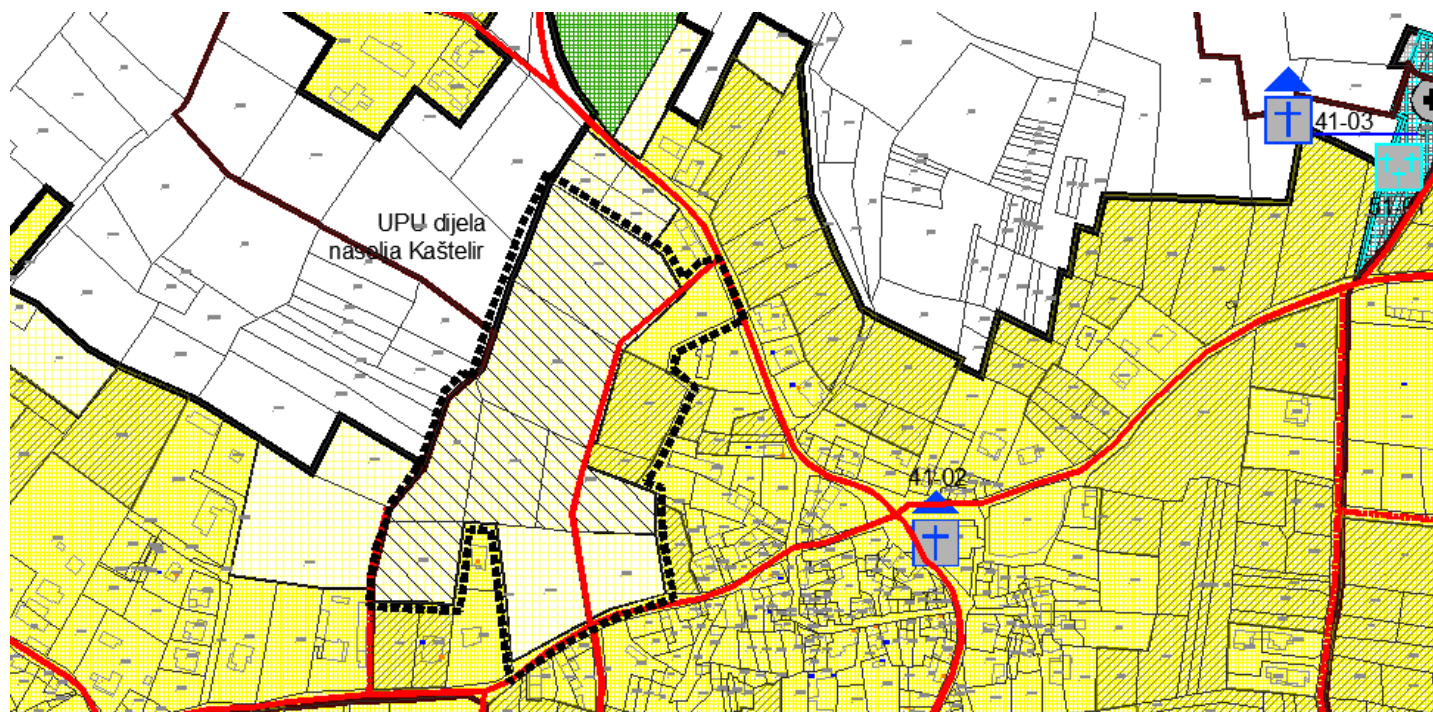
Izradi Plana pristupa se uslijed potrebe detaljnog sagledavanja načina uređenja, korištenja i zaštite građevinskog područja dijela naselja Kaštelir. Planom će biti potrebno utvrditi uvjete i način gradnje te osnovnu mrežu prometne i komunalne infrastrukture, uz propisivanje mjera zaštite okoliša i očuvanja prirodnih i kulturnih vrijednosti.

Nositelj izrade Plana je Jedinostveni upravni odjel Općine Kaštelir-Labinci. Stručni izrađivač Plana je tvrtka Urbanistica d.o.o. iz Zagreba.

POLAZIŠTA I CILJEV

Predmetni Plan odnosi se na većinom neizgrađeno i neuređeno građevinsko područje naselja koje se nalazi izvan zaštićenih područja prirode, sukladno Zakonu o zaštiti prirode (NN 80/15, 15/18, 14/19) te izvan područja ekološke mreže RH, sukladno Uredbi o ekološkoj mreži i nadležnostima javnih ustanova za upravljanje područjima ekološke mreže (NN 80/19).

Plan obuhvaća pretežito neizgrađeni dio građevinskog područja naselja ukupne površine 3,25 ha. Prema smjernicama za izradu Plana, gustoća stanovanja na ovom području treba biti najmanje 20 st/ha. Prostor je namijenjen obiteljskoj stambenoj izgradnji upotpunjenoj prometnom (kolnom i pješačkom) infrastrukturom te "zelenom infrastrukturom" (javne zelene površine i rekreacijski sadržaji).



Izvod iz kartografskog dijela PPUO Kaštelir-Labinci - 4. Građevinska područja i područja posebnih uvjeta korištenja

Osnovni cilj uređenja planskog područja je stvaranje prostornih preduvjeta za izgradnju zone, uz očuvanje prirodnih posebnosti i propisivanje mjera zaštite okoliša. Svi zahvati moraju biti u skladu sa zatečenim mjerilom i ambijentalnim vrijednostima prostora. Razvoj i način gradnje unutar područja bit će uvelike uvjetovan pozicijom prometnica unutar obuhvata Plana.

Cilj je ostvariti cjelovitost i prepoznatljivost prostorne strukture, kompatibilnost funkcija te dobru prometnu povezanost i infrastrukturnu opremljenost. Prostorne resurse je potrebno izgrađivati primjerenom tipologijom koja će sačuvati kvalitetu prostora i podići mu vrijednost te povećati urbani standard. Potrebno je novu gradnju kvalitetno uklopiti u okolni prostor te odrediti uvjete gradnje koji neće narušiti današnji karakter prostora.

PLAN

Planom se utvrđuju dugoročne osnove organiziranja i uređivanja prostora u skladu s ciljevima i zadacima društveno - gospodarskog razvoja, a posebno:

- osnovna podjela prostora po namjeni s uvjetima njegovog uređivanja,
- sustav infrastrukturnih koridora i građevina te njihovo povezivanje sa sustavom susjednog i šireg područja,
- mjere zaštite i unapređivanja okoliša,
- mjere provedbe Plana.

Na promatranom prostoru planirane su površine stambene namjene te pripadajuće komunalne infrastrukture, uz osiguranje javnih zelenih površina, odnosno uz osiguranje primjerenog urbanog standarda. U sklopu planiranih namjena moguće je graditi stambene građevine (obiteljske stambene zgrade). Prilikom gradnje novih zgrada u neizgrađenom dijelu naselja, prednost se daje slobodnostojećim građevinama.

Korištenje i namjena prostora

U obuhvatu Plana detaljno su određene površine sljedećih namjena:

- stambena namjena S
- javne zelene površine Z1
- zaštitne zelene površine Z
- površine infrastrukturne namjene

POVRŠINE STAMBENE NAMJENE (S)

Područja stambene namjene namijenjena su gradnji građevina stambene namjene – obiteljskih stambenih zgrada. Obiteljske stambene zgrade su zgrade s najviše tri stambene jedinice. Građevinska (bruto) površina obiteljske stambene zgrade ne smije biti manja od 60,00 m². U broj stambenih jedinica računavaju se i apartmani i studio-apartmani u kojima se obavljaju usluge ugostiteljskog smještaja u skladu s posebnim propisom. U obiteljskim stambenim zgradama moguće je planirati druge namjene kompatibilne sa stanovanjem prema uvjetima Plana. Udio drugih kompatibilnih namjena u obiteljskim stambenim zgradama iznosi najviše 30% građevinske (bruto) površine građevine.

JAVNE ZELENE POVRŠINE (Z1)

Javne zelene površine su (Z1) su javni parkovi oblikovani planski s raspoređenom vegetacijom i sadržajima temeljno ekoloških obilježja, namijenjen šetnji i odmoru stanovnika. U sklopu ovih površina moguće je planirati dječja igrališta, opremljena spravama za igru djece na mekoj podlozi, te drugim elementima urbane opreme. Dječja igrališta uređuju se prema uzrastu djece (za dob 0-3 godine, dob 3-6 godina, te za školsku

djecu), a moguće je urediti igrališta za sve uzraste. Osim na površinama označenim kao javne zelene površine, javni parkovi, odmorišta i dječja igrališta mogu se uređivati i na površinama ostalih namjena.

ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE (Z)

Planom su razgraničene zaštitne zelene površine (Z) koje imaju zaštitnu i oblikovnu funkciju. Na zaštitnim zelenim površinama dopušteno je po potrebi vođenje vodova infrastrukture. Vodove infrastrukture treba ukopati. Iznad podzemne infrastrukture i u njoj blizini, treba saditi vrste čiji korjenov sistem ne prelazi dubinu od 50 cm.

JAVNE PROMETNE POVRŠINE

Na javnim prometnim površinama mogu se graditi, rekonstruirati i uređivati javne prometne površine, infrastrukturne građevine, objekti, vodovi i uređaji linearne prometne, energetske, komunalne i komunikacijske infrastrukture te zelene površine i zelenilo u potezu. Osim na površinama označenim kao javne prometne površine, građevine infrastrukture mogu se graditi i na površinama drugih namjena.



TUMAČ PLANSKOG ZNAKOVLJA

Granice

GRANICA OBUHVATA URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA

Razvoj i uređenje naselja

- STAMBENA NAMJENA
- JAVNE ZELENE POVRŠINE
- ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE
- JAVNE PROMETNE POVRŠINE



Izvod iz kartografskog dijela Plana: 1.KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA