Na temelju članka 109. stavak 4. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ broj 153/13,65/17, 114/18 i 39/19) i članka 29. Statuta Grada Cresa („Službene novine Primorsko-goranske županije“ broj 29/09, 14/13 i 5/18) Gradsko vijeće Grada Cresa na sjednici održanoj \_\_\_\_\_\_\_ 2019. godine, donijelo je

ODLUKU

o Izmjenama i dopunama Urbanističkog plana uređenja naselja Orlec NA9

I. TEMELJNE ODREDBE

Članak 1.

Ovim Izmjenama i dopunama Urbanističkog plana uređenja naselja Orlec (NA 9) mijenja se i dopunjuje Urbanistički plan uređenja naselja Orlec (NA 9) (SN PGŽ br. 10/13).

Članak 2.

Elaborat „Izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja naselja Orlec (NA 9)“ se sastoji od:

A. TEKSTUALNOG DIJELA PLANA koji sadrži:

I. TEMELJNE ODREDBE

II. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

III. ZAVRŠNE ODREDBE

B. GRAFIČKOG DIJELA PLANA

1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA 1:2000

2.1. PROMETNA INFRASTRUKTURA 1:2000

2.2. VODOOPSKRBA I ODVODNJA 1:2000

2.3. ELEKTROOPSKRBA 1:2000

2.4. TELEKOMUNIKACIJE 1:2000

3.1. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA 1:2000

3.2. POSEBNE MJERE ZAŠTITE 1:2000

4.1. NAČIN I UVJETI GRADNJE – OBLICI KORIŠTENJA 1:2000

4.2. NAČIN I UVJETI GRADNJE 1:2000

C. PRILOGA PLANA koji nisu predmet objave i sadrže sljedeće:

1. OBRAZLOŽENJE PLANA

2. POPIS SEKTORSKIH STRATEGIJA, PLANOVA, STUDIJA I DRUGIH DOKUMENATA PROPISANIH POSEBNIM ZAKONIMA U SKLADU S KOJIMA SE UTVRĐUJU ZAHTJEVI ZA IZRADU IZMJENE I DOPUNE PLANA

3. POPIS SEKTORSKIH DOKUMENATA I PROPISA KOJE JE BILO POTREBNO POŠTIVATI U IZRADI IZMJENE I DOPUNE PLANA

4. ZAHTJEVI JAVNOPRAVNIH TIJELA IZ ČLANKA 90. ZAKONA

5. SAŽETAK ZA JAVNOST

6. IZVJEŠĆE O JAVNOJ RASPRAVI

7. EVIDENCIJA POSTUPKA IZRADE I DONOŠENJA PLANA

Članak 3.

Izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja naselja Orlec (NA 9) izradio je Urbanistički studio Rijeka d.o.o., Rijeka, broj elaborata 03/19 temeljem ugovora sklopljenog s Gradom Cresom, Cres, Creskog statuta 15 i Poljoprivrednom zadrugom Cres, Cres, Šetalište 20. travnja 62 od 19.02.2019. i ovjerio sukladno posebnom propisu.

II. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

Članak 4.

U članku 4., iza prvog stavka dodaje se novi drugi stavak koji glasi:

„Zbog neusklađenosti katastarske i topografske podloge i nemogućnosti da se utvrdi točno stanje na terenu, u provedbi plana je moguće čestice koje se zbog vlasničkih ili drugih razloga ne uključe u površinu planirane namjene, priključiti građevnim česticama u površini kontaktne zone.“.

Članak 5.

U članku 5., u trećem stavku se iza riječi „pješačke površine“ dodaje zarezi i riječi: „parkirališne površine“.

Članak 6.

U članku 6:, stavak 7. mijenja se i glasi:

„Površina mješovite, stambeno poslovne namjene (M3) gdje je izgrađena građevina ex. društvenog doma namjenjuje se za poslovne i društvene namjene centralnih sadržaja naselja, od kojih su obvezujuće: djelatnost trgovine prehrambenih proizvoda na malo i ugostiteljsko uslužna djelatnost, a moguće uključuju ugostiteljske djelatnosti sa smještajnim kapacitetima, trgovačko uslužne poslovne djelatnosti, javne i društvene sadržaje: udruge, kulturno-sportska društva i mjesni odbor te stanovanje.“

Članak 7.

U članku 8., u trećem stavku se iza riječi: „infrastruktura“ dodaje zarez i riječi: „parkirališne površine“.

Članak 8.

U članku 29., u prvom stavku se iza riječi: „prema“ dodaje riječ: „sljedećim“, a briše se tekst: „propisanim člankom 20. ovih Odredbi“

Dodaje se drugi stavak koji glasi:

„1. oblik i veličina građevne čestice:

- najveća površina građevne čestice može biti istovjetna ukupnoj površini zone M3 koja je određena u grafičkom dijelu plana.

- najmanja površina građevne čestice je 2000 m2,

- formira se spajanjem ili cijepanjem katastarskih čestica, na način da se postojeće ogradne suhozidne strukture u najvećoj mjeri sačuvaju,

2. namjena građevina:

- poslovne i društvene namjene centralnih sadržaja naselja, od kojih su obvezujuće: djelatnost trgovine prehrambenih proizvoda na malo i ugostiteljsko uslužna djelatnost, a moguće uključuju ugostiteljske djelatnosti sa smještajnim kapacitetima, trgovačko uslužne poslovne djelatnosti, javne i društvene sadržaje: udruge, kulturno-sportska društva i mjesni odbor te stanovanje.

3. veličina i smještaj građevina na građevnoj čestici:

- najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) je 0,3, a najveća površina pod građevinom ne može biti veća od 700 m2,

- najveći dopušteni koeficijent iskoristivosti (kis) je 0,65,

- za južno krilo (veće visine i broja etaža) najveća dopuštena visina građevine i najveći dopušteni broj etaža su postojeći, a za niže, sjeverno krilo dozvoljava se nadogradnja jedne etaže potkrovlja, uz uvjet osiguranja visinske razlike od najmanje 1,50 metara u odnosu na južno krilo,

- najmanja dozvoljena udaljenost od regulacijskog pravca iznosi 5,0 m, ne manje od h/2, a ukoliko je postojeća udaljenost od regulacijskog pravca manja od h/2 i manja od 5,0 m rekonstrukcijom se ne smije smanjivati,

- udaljenost od ostalih granica građevne čestice iznosi najmanje 4,0 m, ne manje od h/2, a ukoliko je postojeća udaljenost manja, rekonstrukcijom se ne smije smanjivati,

- dozvoljena je rekonstrukcija postojeće građevine koja ujedno može biti jedina osnovna građevina na građevnoj čestici,

- unutar gradivog dijela građevne čestice dozvoljeno je graditi prateće i pomoćne građevine koje mogu biti prizemne ili suterenske,

- izvan gradivog dijela građevne čestice mogu se graditi ogradni i potporni zidovi, prometne kolne i pješačke površine, prostori za manipulaciju, parkirališta, infrastruktura i sl.

4.oblikovanje građevina:

- pri rekonstrukciji je potrebno slijediti načela oblikovanja postojeće građevine, novi djelovi građevine mogu biti suvremeno oblikovani uz obvezu usklađenja s postojećim dijelom građevine (uz suglasnost nadležnog Konzervatorskog odjela),

- pročelja građevina trebaju u pravilu biti jednostavna, čista, simetrične kompozicije, s pravokutnim otvorima vrata i prozora, pri čemu otvori moraju imati visinu veću od širine, dozvoljene su veće ostakljene stijene,

- pročelja se završno žbukaju zaglađenom (zaribanom) žbukom u pastelnoj boji,

- krovište građevine treba biti koso, nagiba približno 17 - 23°, dvostrešno ili složeno, propisuje se obavezno korištenje kupe kanalice kao krovnog pokrova, dozvoljene su krovne kućice i ostakljene površine, na krovište je moguće ugraditi elemente za prirodno osvjetljavanje,

- osnovni elementi, materijali i tehnike koji se koriste pri građenju i uređenju na tradicijski način trebaju biti određeni na osnovu autohtonih, upućuje se na korištenje;

- rustično oblikovane ili grubo štokane kamene erte ili žbukane erte oko otvora,

- zaštita od sunca punim škurama ili griljama,

- oluci kameni ili metalni,

- pergola s lozom ili drugom autohtonom penjačicom,

- kape dimnjaka oblikovane prema tradicijskim uzorima

5. način priključenja građevne čestice na komunalnu infrastrukturu:

- zadržava se postojeći priključak na komunalnu infrastrukturu i/ili se rekonstruira sukladno uvjetima javnopravnih tijela.

6. uređenje građevne čestice:

- mogu se zadržati zatečene vrijednosti parametara uređenja građevne čestice,

- ogradni i potporni zidovi se izvode kao suhozidi, na tradicionalan način, zadržavajući postojeće i sanirajući one koji su slabije očuvani,

- dio građevne čestice između osnovne građevine i GMU1 treba urediti i koristiti kao javnu površinu bez ograđivanja, postojeće visoko zelenilo treba u cijelosti sačuvati, a preostalu površinu urediti kao pješačku i rekreacijsku te prema potrebi osigurati parkirališna mjesta u pojasu neposredno uz prometne površine,

- građevna čestica se duž regulacijskog pravca, prema javnim površinama ne ograđuje,

- građevna čestica se uređuju maksimalnim prilagođavanjem postojećem terenu u jednoj ili više razina, ovisno o konfiguraciji terena na lokaciji,

- vanjski bazen organskog oblika (ovalnog ili kružnog) smjestiti u dijelu čestice koji je udaljen od javne površine i ograđen suhozidom ili živicom te ga izvesti ukopanog u tlo i oblikovati ga u svijetloj boji kamena ili sličnoj u skladu s okolinom (ne plava, tirkizna i sl.),

- postojeće kvalitetno visoko zelenilo u što većoj mjeri sačuvati i ugraditi u novo uređenje zelenih površina na građenoj čestici,

- građevna čestica može biti ograđena živicom od pogodnih autohtonih vrsta (npr.: bijeli grab - Carpinus orinetalis, kupina - Rubus fruticosus agg., ogrozd - Ribes grosularia, mirta - Myrtus communis i dr.) ili suhozidom visine najviše 120 cm,

- najmanje 25 % površine građevine čestice trebaju biti zelene površine s autohtonim biljnim vrstama, uključujući: črniku (Quercus ilex), bijeli grab (Carpinus orinetalis), klen (Acer campestre), primorski hrast (Quercus pubescens), cer (Quercus cervis), jasen (Fraxinus ornus), čempres (Cupressus pyramidalis i horizontalis i druge) te voćke i druge kulture iz ovog kraja.

7. mjere zaštite okoliša: zaštita prirode, sprječavanje nepovoljna utjecaja na okoliš:

- tijekom rekonstrukcije i pri korištenju građevine nužno je osigurati mjere zaštite okoliša (zrak, tlo, voda, buka), sukladno posebnim propisima, na građevnoj čestici i susjednim česticama na koje građevina ima utjecaj.“

Članak 9.

U članku 32., kratica „KPP8“ zamjenjuje se kraticom „KPP9“.

Članak 10.

U članku 37., iza riječi: „smještaja vozila“ briše se tekst: „osiguravaju javna parkirališta P1 i“, a dodaje se tekst: „osigurava javno parkiralište“.

Članak 11.

U članku 38., iza prvog stavka dodaje se novi drugi stavak koji glasi:

„KPP9 je planirana na površini postojećeg puta i trga ispred građevine ex. društvenog doma. Planira se kao višenamjenska površina koja se uređuje kao kolno-pješačka površina kojom je moguć kolni promet u posebnom režimu, minimalne širine kolnika 3,0 m te parkirališna mjesta u pravilu uz kolne prometnice.“

Članak 12.

U članku 41., iza prvog stavka dodaje se novi drugi stavak koji glasi:

„Površina građevne čestice pristupnih puteva izvan propisane minimalne širine uređuju se s površinom propusnom za oborinsku vodu (makadamska površina, travne ploče i sl.).“

Članak 13.

Članak 43. mijenja se i glasi:

„Za parkiranje vozila, ovisno o namjeni građevine, na građevinskoj čestici građevine potrebno je osigurati minimalan broj parkirališno-garažnih mjesta:

a) obzirom na površinu stana:

-jedno parkirališno/garažno mjesto /stan površine do 60 m2

-dva parkirališna/garažna mjesta / stan površine od 60 do 100 m2

-tri parkirališna/garažna mjesta / stan površine veće od 100 m2

b) obzirom na vrstu djelatnosti:

-za restorane i kavane potrebno je osigurati jedno parkirališno/garažno mjesto na 25 m2 ukupne neto razvijene površine prostora za pružanje ugostiteljskih usluga,

-za caffe bar i slastičarnice potrebno je osigurati jedno parkirališno/garažno mjesto na

10 m2 ukupne neto razvijene površine prostora za pružanje ugostiteljskih usluga,

-za smještajne objekte iz skupine hoteli potrebno je osigurati jedno parkirališno/garažno mjesto po smještajnoj jedinici i jedno PM na 1-5 zaposlenih,

-za trgovačku djelatnost potrebno je osigurati jedno parkirališno/garažno mjesto na 35m2 građevinske (bruto) površine građevine i jedno PM na 1-5 zaposlenih,

-za zanatsku i uslužnu djelatnost potrebno je osigurati jedno parkirališno/garažno mjesto na 35 m2 građevinske (bruto) površine građevine,

-za komunalno-servisnu djelatnost potrebno je osigurati jedno parkirališno/garažno mjesto na 40 m2 građevinske (bruto) površine građevine,

-ostali poslovni sadržaji potrebno je osigurati jedno parkirališno/garažno mjesto na 50 m2 građevinske (bruto) površine građevine, odnosno jedno parkirališno/ garažno mjesto na tri zaposlena u smjeni

-za proizvodnu namjenu, poslovnu namjena - servisni i skladišni sadržaji potrebno je osigurati jedno parkirališno/garažno mjesto na 100 m2 građevinske (bruto) površine građevine i jedno PM na 1-5 zaposlenih

-za uredsku djelatnost potrebno je osigurati jedno parkirališno/garažno mjesto na 40 m2 građevinske (bruto) površine građevine,

-za zdravstvenu i socijalnu djelatnost potrebno je osigurati jedno parkirališno/garažno mjesto na 20 m2 građevinske (bruto) površine,

-za vjersku djelatnost potrebno je osigurati jedno parkirališno/garažno mjesto na na 50 m2 građevinske (bruto) površine,

-za predškolsku djelatnost potrebno je osigurati dva parkirališna/garažna mjesta na jednu grupu djece u predškolskoj ustanovi

-za školsku djelatnost potrebno je osigurati jedno parkirališno/garažno mjesto na jednu učionicu i jedno parkirališno mjesto za školski autobus.

-za kulturnu djelatnost potrebno je osigurati jedno parkirališno/garažno mjesto na 50 m2 građevinske (bruto) površine

-za sportska igrališta s gledalištima potrebno je osigurati jedno parkirališno/garažno mjesto na 20 sjedala i parkirališno mjesto za 1 autobus na 500 mjesta;

-za rekreacijsku djelatnost potrebno je osigurati jedno parkirališno/garažno mjesto na svakih 500 m2 bruto razvijene uređene površine za rekreaciju.”

Članak 14.

U članku 44., stavak 1. i stavak 3. se brišu te stavak 2. postaje jedini stavak tog članka.

Članak 15.

U članku 60., riječ „Parcela“ zamjenjuje se riječju „Građevina“.

Članak 16.

U članku 100., iza trećeg stavka dodaje se novi četvrti stavak koji glasi:

„Građevinske i druge zahvate na području obuhvata potrebno je izvoditi na način da se uključuje antierozijska zaštita i to kroz ozelenjavanje javnih i zelenih površina, ograničavanje sječe stabala, gradnju podzida i sl.“.

Članak 17.

U članku 102. u drugom stavku, na kraju stavka dodaje se nova rečenica koja glasi:

„Dio područja obuhvata plana pripada slivu neimenovane bujice koja utječe u more u uvali Kraj (uvala Slivna).“

III. ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 18.

Elaborat Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja naselja Orlec (NA 9) izrađen je u 6 (šest) izvornika koji su ovjereni pečatom Gradskog vijeća Grada Cresa i potpisom predsjednika Gradskog vijeća Grada Cresa.

Članak 19.

Ovaj Plan stupa na snagu osmog dana od objave u „Službenim novinama Primorsko-goranske županije“.

Klasa: 350-01/18-01/2

Ur. broj: 2213/02-03- 19-42

U Cresu,\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2019. godine

GRAD CRES

GRADSKO VIJEĆE

Predsjednik

Marčelo Damijanjević

Obrazloženje

uz Odluku o donošenju

Izmjena i dopuna urbanističkog plana uređenja naselja Orlec NA9

**ZAKONSKI OSNOV**

- Zakon o prostornom uređenju ( „Narodne novine“, br.153/13, 65/17, 114/18, 39/19)

- Prostorni plan uređenja područja Grada Cresa (“Službene novine” Primorsko-goranske županije, br. 31/02, 23/06, 03/11, 42/18 ).

- Odluka o izradi o izradi izmjena i dopuna urbanističkog plana uređenja naselja Orlec NA 9 ( dalje u tekstu:Plan) („Službene novine“ Primorsko-goranske županije, br.10/13).

**ZAHVAT PLANA I CILJEVI IZMJENA**

Obuhvat Plana uključuje:

- površinu mješovite namjene M3 te kontaktne površine sportsko rekreacijske namjene R2, zaštitnog zelenila Z i javnog parkirališta P1 te dio površine mješovite namjene M2 na zemljištu u vlasništvu Poljoprivredne zadruge Cres i Grada Cresa i kontaktnih prostora,

- južni dio naselja – kolno pješačku ulicu KPP4, javno parkiralište P3, pješačke putove/ulice PU5 i PU6 te površine mješovite gospodarske namjene K1 i kontaktne prostore.

Plan se izradio s ciljem osiguranja uvjeta za zahvate rekonstrukcije zgrade zadružnog doma i uređenja okolnog prostora sukladno planovima i programima Poljoprivredne zadruge Cres i Mjesnog odbora Orlec, što prije svega uključuje:

- dopunu planirane mješovite namjene koja bi uključila pretežito djelatnosti poslovne trgovačke i ugostiteljsko-turističke namjene te javnu i društvenu namjenu. Moguće namjene su: trgovačke i ugostiteljske uslužne djelatnosti i ugostiteljske usluge sa smještajnim kapacitetima (turistički smještaj), održavanje različitih društvenih, kulturnih i sličnih manifestacija, djelatnosti udruga, kulturno-sportskih društava i mjesnog odbora Orlec, stanovanje i potrebni prateći sadržaji, u zatvorenim i na vanjskim prostorima. Dati odredbe za obvezujuće namjene: djelatnost trgovine na malo prehrambenih proizvoda, i ugostiteljsko uslužnu djelatnost,

- usklađenje kriterija za određivanje broja parkirališnih mjesta s realnim potrebama planiranih sadržaja i s odredbama PPU Grada Cresa,

- omogućavanje rekonstrukcije postojeće zgrade uz povećanje gabarita i nadogradnju.

Inicijativu za izradu Plana inicirala je Poljoprivredna zadruga Cres.

Izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja naselja Orlec (NA 9) izradio je Urbanistički studio Rijeka d.o.o., Rijeka, broj elaborata 03/19 temeljem ugovora sklopljenog s Gradom Cresom, Cres, Creskog statuta 15 i Poljoprivrednom zadrugom Cres, Cres, Šetalište 20. travnja 62 od 19.02.2019. i ovjerio sukladno posebnom propisu

Obavijest o izradi Plana objavljena na oglasnoj ploči Grada Cres, mrežnoj stranici Grada i Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja.

Sukladno Odluci o izradi plana poziv za dostavom zahtjeva, planskih smjernica i podataka upućen je nadležnim javnopravnim tijelima.

Na bazi smjernica iz Prostornog plana uređenja Grada Cresa, programskog zadatka naručitelja te podataka i planskih smjernica dostavljenih od strane nadležnih tijela izrađen je nacrt prijedloga plana.

**UTVRĐIVANJE PRIJEDLOGA PLANA**

J a v n a r a s p r a v a

Gradonačelnik Grada Cresa je na temelju članka 95. stavak 2. Zakona o prostornom uređenju donio Zaključak o utvrđivanju Prijedloga Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja naselja Orlec (NA 9) za javnu raspravu (Klasa: 350-01/18-01/2, Ur. broj: 2213/02-02-01-19-17 od 04. srpnja 2019. godine).

Javna rasprava o Prijedlogu Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja naselja Orlec (NA 9) trajala je 8 (osam) dana, a provedena je u razdoblju od 16.07.2019. do 24.07.2019. godine.

Oglas o javnoj raspravi objavljen je na oglasnoj ploči Grada Cresa, Mjesnog odbora Orlec, web stranici Grada Cresa, Ministarstva prostornog uređenja i Novom listu.

Obavijest o javnoj raspravi dostavljena je tijelima državne uprave i pravnim osobama s javnim ovlastima koja su dostavili svoje uvjete da se očituju na prijedlog plana. Obavijest je dostavljena svim nadležnim javnopravnim tijelima.

Javno izlaganje prijedloga plana održano je 17. srpnja 2019. godine u prostorijama Grada Cresa.

**KONAČNI PRIJEDLOG PLANA**

Zaključkom Gradonačelnika nakon usvojenog izvješća s javne rasprave 06. rujna 2019. godine utvrđen je konačni prijedlog plana. Prije upućivanja konačnog prijedloga Gradskom vijeću na usvajanje dostavljeni su odgovori na primjedbe postavljene u javnoj raspravi, a izvješće s javne rasprave objavljeno je na web stranici Grada Cresa, Ministarstva graditeljstva i oglasnoj ploči Grada.

Cres, rujan 2019.