

Izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja “Poduzetnička zona San Pellegrino”

(“Službene novine Istarske županije br. _____”)

Prijedlog prostornog plana za ponovnu javnu raspravu

SAŽETAK ZA JAVNOST

Fažana, 2023.

Županija:	Istarska županija
Općina:	Općina Fažana
Načelnik:	Radimir Korać
Naziv prostornog plana:	Izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja „Poduzetnička zona San Pellegrino“
Faza izrade plana:	Prijedlog prostornog plana za ponovnu javnu raspravu
Pravna osoba koja je izradila plan:	Urban Plan d.o.o. Pula
Direktor:	Jasminka Peharda Doblanović , dipl.ing.arh.
Broj ugovora:	U-8/2022.
Godina izrade:	2022.-2023.
Odgovorni voditelj izrade Nacrta prijedloga plana:	Eli Mišan, dipl.ing.arh.
Stručni tim u izradi plana:	Eli Mišan, dipl.ing.arh. Jasminka Peharda Doblanović, dipl.ing.arh. Suzana Brnabić, arh.teh.

Odluka Općinskog vijeća Općine
Fažana o izradi prostornog plana:

Službene novine Istarske županije, br. 22/20

Odluka Općinskog vijeća Općine
Fažana o donošenju prostornog plana:

Službene novine Istarske županije, br.

Pečat Općinskog vijeća Općine Fažana:

Predsjednik Općinskog vijeća Općine
Fažana:

Timotej Pejin

Javna rasprava objavljena:

10. veljače 2023.

Javni uvid održan:

13. – 27. veljače 2023.

Ponovna javna rasprava objavljena:
Ponovni javni uvid održan:

Pečat tijela odgovornog za
provođenje javne rasprave:

Službenik ovlašten za privremeno obavljanje
poslova pročelnika:

Odgovorna osoba za provođenje javne
rasprave:

Nenad Paić, dipl. iur.

Istovjetnost ovog prostornog plana s
izvornikom ovjerava:

Pečat nadležnog tijela:

SAŽETAK ZA JAVNOST – PONOVDNA JAVNA RASPRAVA

Javna rasprava o Prijedlogu Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja „Poduzetničke zone San Pellegrino“ održana je 13.-27. veljače 2023. godine te je tijekom iste pristiglo 7 mišljenja javnopravnih tijela. Zbog prihvaćenih primjedbi iz javne rasprave javna rasprava se ponavlja prvenstveno iz sljedećih razloga:

- temeljem mišljenja Županijske uprave za ceste korigirana je građevne čestica lokalne ceste dodavanjem bankine i zemljišnog pojasa i dopunjene su odredbe za provedbu sa uvjetom suglasnosti ŽUC-a kod parceacije građevnih čestica koje graniče sa lokalnom cestom,
- temeljem mišljenja Zavoda za prostorno uređenje Istarske županije dopunjene su Odredbe za provedbu Plana i u manjem obimu korigirana je grafika na način da je područje izvan građevinskog područja prikazano kao šuma gospodarske namjene i poljoprivredna površina.

Nova mišljenja, prijedlozi i primjedbe na izmijenjen prijedlog prostornog plana mogu se podnositi samo u vezi s dijelovima prijedloga prostornog plana koji su u odnosu na prvi prijedlog izmijenjeni te se ostale primjedbe i mišljenja neće razmatrati.

SAŽETAK ZA JAVNOST – JAVNA RASPRAVA 13.-27. VELJAČE 2023.

Uvod

Urbanistički plan uređenja „Poduzetničke zone San Pellegrino“ donesen je 2009. godine („Službene novine Istarske županije 03/09). Područje obuhvata je djelomično izgrađeno u skladu sa planskim rješenjem.

Odluka o izradi Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja „Poduzetničke zone San Pellegrino“ donesena je 28. rujna 2020. godine i objavljena u „Službenim novinama Istarske županije“ 22/20.

U navedenoj odluci o izradi navedeni su razlozi za izradu Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja „Poduzetničke zone San Pellegrino“:

“Izradi Plana pristupa se radi usklađenja grafičkog i tekstualnog dijela Plana s Prostornim planom uređenja Općine Fažana. S tim u vezi potrebno je izvršiti usklađenje namjene površina, te rješenja prometne, elektroničke komunikacijske i komunalne infrastrukturne mreže područja obuhvata Plana, kako bi se formirala zona gospodarske namjene sa što fleksibilnijim mogućnostima smještaja različitih gospodarskih djelatnosti od važnosti za područje Općine Fažana.”

Sadržaj Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja „Poduzetnička zona San Pellegrino“ definiran je Pravilnikom o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova („Narodne novine“, br. 06/98, 39/04, 45/04 i 163/04).

Položaj, značaj i posebnosti zone gospodarske namjene San Pellegrino

Urbanistički plan uređenja „Poduzetnička zona San Pellegrino“ obuhvaća izdvojeno građevinsko područje izvan naselja gospodarske proizvodne (I2) i komunalno servisne namjene (I3) planirano Prostornim planom uređenja Općine Fažana kao izdvojeno građevinsko područje gospodarske namjene izvan naselja Fažana. Zona ima površinu cca 3,99 ha, locirana je istočno od naselja Fažana, a smještena je neposredno uz lokalnu cestu 50161 Fažana-Galižana na cca 2 km od izgrađenog dijela Fažane 3 km od Galižane te cca 7,5 km od Pule.

Osnovni podaci o stanju u prostoru

Postojeće stanje na području obuhvata Plana utvrđeno je analizom i snimanjem postojećeg

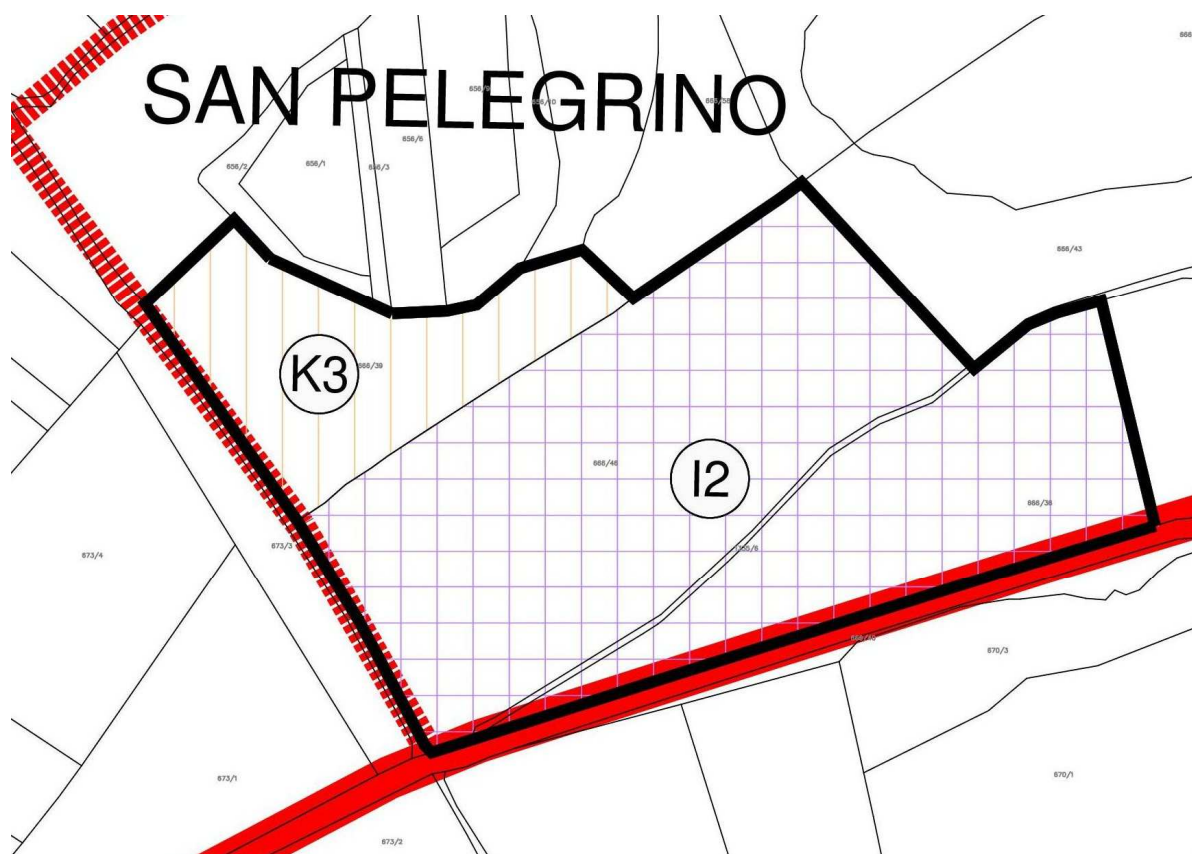
stanja zemljišta, i ostalih zahvata u prostoru, kao i kroz suradnju s nadležnim komunalnim i javnim poduzećima. Područje se je djelomično izgradilo od dana stupanja na snagu osnovnog plana, izgrađena je pristupna prometnica, reciklažno dvorište te je djelomično izgrađena infrastrukturna mreža (vodovod, odvodnja, elektroenergetika).

Zaštićene prirodne, kulturno-povijesne cjeline i ambijentalne vrijednosti i posebnosti

U blizini zone nalazi se arheološko nalazište Sv. Pelegrin za koje će se prema uvjetima iz Prostornog plana Općine Fažana odrediti osnovni prostor lokaliteta te utvrditi šira zona zaštite ambijentalne vrijednosti

Obveze iz planova šireg područja

Za područje obuhvata UPU Poduzetnička zona San Pellegrino kao plan višeg reda je relevantan PPU Općine Fažana ("Službene novine Istarske županije 10/06., 9/08., 03/09., 01/14, 01/16, 14/19, 02/20 – pročišćei tekst i 21/21) kojim je utvrđena obveza izrade Urbanističkog plana uređenja za područje obuhvata zone male privrede i obrtništva.



Slika – izvod iz PPU Općine Fažana ("Službene novine Istarske županije 10/06., 9/08., 03/09., 01/14, 01/16, 14/19, 02/20 – pročišćei tekst i 21/21) – prikaz građevinskih područja

Odredbe za provedbu PPUO Fažana u članku 51. daju osnovne uvjete gradnje za izdvojeno građevinsko područje izvan naselja „Poduzetnička zona San Pellegrino“:

„Članak 51.

Za Poslovnu zonu „San Pellegrino“ na snazi je UPU Poduzetničke zone „San Pellegrino“ (SNIŽ br. 3/09) koji je temelj za planiranje ovog područja.

Dio površine izdvojenog građevinskog područja izvan naselja poslovne zone „San Pellegrino“ proizvodne pretežito zanatske namjene (I2) planira se u skladu sa sljedećim smjernicama:

- površina građevne čestice min 500 m², max 10.000 m²,
- min širina građevne čestice na građevnom pravcu 15 m,
- kig 0,15 - 0,75, uz uvjet da površina zemljišta pod građevinom ne iznosi više od 2.000 m²,
- kis max 1,5,
- građevine se grade slobodnostojećim načinom gradnje, moguća je gradnja složene građevine,
- min udaljenost građevnog od regulacijskog pravca 10 m, a max se posebno ne propisuje,
- udaljenost gradivog dijela od granica građevne čestice je min 4 m, a za građevine više od 10 m iznosi min $h/2$,
- dozvoljena katnost je 2 nadzemne etaže (P+1) i 1 podzemna etaža (Po),
- dozvoljena visina 12 m, po potrebi i više za dijelove građevine (silosi, dimnjaci i sl.) ukoliko tehnološki uvjeti rada to uvjetuju,
- pristup građevnoj čestici osigurava se prometnicom min. širine kolnika 7,0 m, nogostup min širine 1,5 m,
- ostali uvjeti propisani su poglavljem 2.2. ovih Odredbi za građevine gospodarskih (servisno-proizvodnih, trgovačkih i prerađivačkih građevina).

Dio površine izdvojenog građevinskog područja izvan naselja poslovne zone „San Pellegrino“ komunalno servisne namjene (planska oznaka K3) namijenjen je za reciklažno dvorište, te se isto planira primjenom posebnog propisa uz sljedeće uvjete:

- građevna čestica je površine najmanje 2000 m², a najviše istovjetna površini zone prikazane u grafičkom dijelu PPUO-a,
- koeficijent izgrađenosti (kig) i koeficijent iskoristivosti (kis) su najviše 0,15,
- osim opremanja građevne čestice kontejnerima i objektima za skladištenje otpada moguća je gradnja građevine visokogradnje koja sadrži poslovni prostor i sanitarni čvor,
- udaljenost građevine od regulacijskog pravca je najmanje 10 m,
- udaljenost građevine od granice građevne čestice je najmanje 3 m,
- katnost građevine je prizemlje (P), odnosno do vijenca najviše 3,5 m
- moguća je izgradnja nadstrešnica, a obvezno iznad otvorenih kontejnera za otpad,
- visina nadstrešnica je najviše 5 m,
- prilaz građevnoj čestici je širine najmanje 5,5 m,
- na građevnoj čestici se izvodi najmanje 6 parkirališta za osobna vozila, od koji jedno za osobe smanjene pokretljivosti te najmanje 3 parkirališta za teretna vozila,
- na građevnoj čestici mora biti riješena opskrba vodom, električkom i odvodnja otpadnih voda,
- građevna čestica se oprema hidrantskom mrežom i javnom rasvjetom,
- otpadne vode s manipulativnih površina pročišćavaju se u separatorima ulja i masti,
- najmanje 20% površine građevne čestice se uređuje zelenilom,
- ograda građevne čestice je visine 2 m, odnosno u skladu s posebnim propisom.“

OSNOVNA NAMJENA PROSTORA

Područje obuhvata Plana sastoji se od jedinica namjene površina - zona i lokacija (osnovne i prateće namjene) za izgradnju i uređenje, s odgovarajućim opterećenjem. Osnovno razgraničenje postignuto je prometnim rješenjem .

Područje obuhvata Plana dijeli se na zone i lokacije slijedećih namjena:

- gospodarska namjena – poslovna komunalno servisna namjena,
- gospodarska namjena proizvodna pretežito zanatska namjena,
- prometne površine,

- zaštitne zelene površine.

GOSPODARSKA NAMJENA

Proizvodna pretežito zanatska namjena I2

Površine proizvodne pretežito zanatske namjene I2 planirane su za gradnju građevina proizvodne pretežito zanatske i poslovne namjene kao i uređenje prostora i površina koje ne smiju narušavati zatečene vrijednosti okoliša ni pogoršavati uvjete života i rada u susjednim zonama i lokacijama. Unutar površina ove namjene moguća je gradnja građevina čija je namjena kombinirana od navedenih pojedinačnih namjena. Unutar građevina gospodarske proizvodne pretežito zanatske namjene manji dio ukupne površine građevine može se odnositi i na poslovnu uslužnu ili trgovačku namjenu, a unutar građevina poslovne namjene manji do ukupne površine građevine može se odnositi na proizvodnu pretežito zanatsku namjenu.

Unutar površina gospodarske proizvodne pretežito zanatske namjene dozvoljene su djelatnosti u okviru proizvodne pretežito zanatske, poslovne uslužne, i trgovačke namjene.

Poslovna komunalno servisna namjena K3

Površine gospodarske poslovne komunalno servisne namjene K3 planirane su za gradnju građevina poslovne komunalno servisne namjene dok se u manjem dijelu ukupne površine građevine mogu graditi i površine poslovne uslužne namjene.

Unutar ove namjene omogućava se gradnja i uređenja građevina i površina djelatnosti koje su dozvoljene za komunalno servisnu namjenu kao što su:

- reciklažno dvorište,
- odlagalište zelenog otpada i kompostana,
- ostale komunalne djelatnosti,
- djelatnosti vezane uz opskrbu komunalnom i ostalom infrastrukturom,
- djelatnosti koje se neposredno bave ili su komplementarne s distribucijom, odnosno, upravljanjem i unaprjeđivanjem distribucije svih energenata i vode, i sl.

JAVNE PROMETNE POVRŠINE

Javne prometne površine namjenjene su gradnji javnih kolnih i kolno pješačkih prometnica. Mrežom prometnica određeno je da lokalna cestu 50161 Fažana-Galižana predstavlja glavnu prometnicu na razini razmatranja ovoga Plana. Mrežom prometnica prikazanom u grafičkom dijelu Plana obuhvaćena je i postojeća sabirna ulica te ostale nerazvrstane ceste u rangu ostalih ulica.

ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE

Površine zaštitnog zelenila formirati će se u dijelu obuhvata plana koji se nalazi izvan građevinskog područja s osnovnim ciljem stvaranja tampon zona.

Zaštitne zelene površine predstavljaju negradive površine na kojima nisu mogući nikakvi zahvati, već je moguće isključivo njihovo uređivanje saniranjem postojećeg biljnog materijala i sadnjom odgovarajućih novih vrsta te uređivanjem pješačkih staza i postavljanjem urbane opreme.