



CPA
CENTAR ZA PROSTORNO UREĐENJE
I ARHITEKTURU d.o.o.



GRAD PLETERNICA

PROSTORNI PLAN UREĐENJA GRADA PLETERNICE

IV. izmjene i dopune

Sažetak za javnost

U V O D

Temeljem članka 86. Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13), Gradsko vijeće Grada Pleternice je na 13. sjednici održanoj 16. lipnja 2015. godine donijelo Odluku o izradi IV. Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Pleternice (PPUG Pleternica). IV. izmjene i dopune PPUG Pleternice izrađuju se u svrhu ostvarivanja preduvjeta za izgradnju nastavka Vinogradske ulice (lokalna cesta L41054) u Pleternici. Ciljevi i programska polazišta za izradu IV. izmjena i dopuna PPUG Pleternica je osiguranje prostora za gradnju građevina i infrastrukturnih sustava. Kako bi se omogućio nastavak izgradnje i proširenja Vinogradske ulice (lokalne ceste L41054) u izdvojenom dijelu građevinskog područja Pleternice - "Starac", uz zonu ugostiteljsko-turističke namjene Pleternica te dijelu građevinskog područja naselja Pleternica uz Vinogradsku ulicu (lokalnu cestu L41054), analizom je ustanovljeno da uspostavljena obveza izrade tri urbanistička plana uređenja za ova područja nije nužna prema tumačenju Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja, te da bi se ukidanjem obveze izrade UPU-a 4 i UPU-a 5, odnosno smanjenjem obuhvata UPU-a 1 omogućila nesmetana izgradnja prometnice, dok bi se gradnja u zonama mogla vršiti temeljem odredbi PPUG Pleternice. Dokument prostornog uređenja koji je predmet izmjena i dopuna je Prostorni plan uređenja Grada Pleternice ("Službeno glasnik Grada Pleternice" broj 01/06, 06/10 i 10/12).

Sadržaj IV. Izmjena i dopuna PPUG Pleternica određen je člankom 6. stavak 2. Odluke o izradi:

- ukinuti obveza izrade Urbanističkog plana uređenja izdvojenog dijela građevinskog područja naselja Pleternica - "Starac" (UPU 4);
- ukinuti obveza izrade Urbanističkog plana uređenja zone ugostiteljsko-turističke namjene Pleternica (UPU 5);
- smanjiti obuhvat obvezne izrade Urbanističkog plana uređenja grada Pleternice (UPU 1) za dio građevinskog područja uz Vinogradsku ulicu (lokalnu cestu L41054);
- za građenje u zoni ugostiteljsko-turističke namjene Pleternica će se sukladno članku 76. Zakona o prostornom uređenju propisati uvjeti provedbe zahvata u prostoru s detaljnošću propisanom za urbanistički plan uređenja.

Po isteku roka za dostavu zahtjeva od javnopravnih tijela, stručni tim CPA izradio je elaborat PRIJEDLOG IV. IZMJENA I DOPUNA PROSTORNOG PLANA UREĐENJA GRADA PLETERNICE, koji je sukladno članku 95. stavak (2) utvrdila gradonačelnica Grada Pleternice i uputila na javnu raspravu.

Javni uvid u Prijedlog IV. izmjena i dopuna PPUG Pleternica traje od 3. do 10. kolovoza 2015. godine, a javno izlaganje Prijedloga IV. izmjena i dopuna PPUG Pleternica održati će se 6. kolovoza 2015. godine u Pleternici

PRIJEDLOG IV. IZMJENA I DOPUNA PPUG-a PLETERNICE**A. Ukidanje obveze izrade Urbanističkog plana uređenja izdvojenog dijela građevinskog područja naselja Pleternica - "Starac" (UPU 4)**

IV. izmjenama i dopunama PPUG Pleternica ukida se obveza izrade Urbanističkog plana uređenja izdvojenog dijela građevinskog područja naselja Pleternica - "Starac" (UPU 4). Ukidanje se temelji na mišljenju Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja (klasa: 350-01/14-01/273, urbroj: 531-0115-4 od 12.3.2015. godine), kojim je za određenje dijela građevinskog područja uređenim minimalno obvezna prometna površina u naravi s koje je moguć pristup građevnim česticama (površina javne namjene, površina u vlasništvu vlasnika građevne čestice ili površina na kojoj je osnovano pravo služnosti prolaza u svrhu pristupa do građevne čestice) i po kojoj je moguće dograđivanje potrebne infrastrukture sukcesivno realizaciji zahvata. Svi dijelovi izdvojenog građevinskog područja naselja Pleternica - "Starac" zadovoljavaju ove uvjete te se sukladno tome izdvojeni dio građevinskog područja naselja Pleternica - "Starac" smatra neizgrađenim i uređenim građevinskim područjem, za koje nije propisana obvezna izrada UPU-a.

B. Ukidanje obveze izrade Urbanističkog plana uređenja zone ugostiteljsko-turističke namjene Pleternica (UPU 5) i uvjeti provedbe zahvata u prostoru s detaljnošću propisanom za urbanistički plan uređenja sukladno članku 76. Zakona o prostornom uređenju**B.1. Ukidanje obveze izrade Urbanističkog plana uređenja zone ugostiteljsko-turističke namjene Pleternica (UPU 5)**

IV. izmjenama i dopunama PPUG Pleternica ukida se obveza izrade Urbanističkog plana uređenja zone ugostiteljsko-turističke namjene Pleternica (UPU 5). Ukidanje se temelji na mišljenju Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja (klasa: 350-01/14-01/273, urbroj: 531-0115-4 od 12.3.2015. godine), kojim je za određenje dijela građevinskog područja uređenim minimalno obvezna prometna površina u naravi s koje je moguć pristup građevnim česticama (površina javne namjene, površina u vlasništvu vlasnika građevne čestice ili površina na kojoj je osnovano pravo služnosti prolaza u svrhu pristupa do građevne čestice) i po kojoj je moguće dograđivanje potrebne infrastrukture sukcesivno realizaciji zahvata. Svi dijelovi izdvojenog građevinskog područja ugostiteljsko-turističke namjene Pleternica zadovoljavaju ove uvjete te se sukladno tome izdvojeno građevinsko područje ugostiteljsko-turističke namjene Pleternica smatra neizgrađenim i uređenim građevinskim područjem, za koje nije propisana obvezna izrada UPU-a.

B.2. Uvjeti provedbe zahvata u prostoru s detaljnošću propisanom za urbanistički plan uređenja sukladno članku 76. Zakona o prostornom uređenju

II. izmjenama i dopunama PPUG Pleternica utvrđeno je izdvojeno građevinsko područje ugostiteljsko-turističke namjene Pleternica (uz naselje Pleternicu) - T5, površine 6,32 ha. Najveći kapacitet kreveta propisan za ovu zonu iznosi 20 (10 soba). Sadržaj namjene T5 nije Planom razrađen, tj. nisu određene vrste ugostiteljskih sadržaja prema urbanističkim karakteristikama: hotel (T1), turističko naselje (T2) ili kamp (T3). Kako zona T5 nije detaljnije razrađena, ovim se izmjenama i dopunama PPUG Pleternica kroz odredbe za provođenje za zonu određuje namjena turističko naselje (T2) i/ili kamp i autokamp (T3). Također, na temelju analize ove lokacije te usporedbom sa sličnim lokacijama na širem području, utvrđeno je da je maksimalni kapacitet kreveta u zoni ispod granice isplativosti, te se ovim izmjenama i dopunama PPUG Pleternica određuje da maksimalni kapacitet kreveta u zoni u čvrstim objektima iznosi 100 kreveta, a ukupni kapacitet zone (računajući i kamp) iznosi 400 kreveta. IV. izmjenama i dopunama PPUG Pleternice sukladno članku 76. Zakona o prostornom uređenju propisani su uvjeti provedbe zahvata u prostoru s detaljnošću propisanom za urbanistički plan uređenja:

Turističko naselje (T2) podrazumijeva:

- u turističkom naselju (T2) može se odvijati gradnja/uređenje ugostiteljskih smještajnih građevina/površina koje mogu sadržavati jednu i/ili više djelatnosti (smještaj gostiju, trgovina, usluge, kultura, sport i rekreacija i dr.), ali koje moraju činiti prostorno funkcionalnu i sadržajnu cjelinu;
- turističkim naseljem u cjelini mora upravljati ugostitelj koji posluje turističkim naseljem, bez obzira na to što unutar turističkog naselja u samostalnim poslovnim građevinama, prostorijama i prostorima mogu poslovati i druge pravne i/ili fizičke osobe, koje obavljaju različite djelatnosti;
- ugostiteljske smještajne građevine koje će se graditi unutar ovih površina moraju odgovarati uvjetima za vrstu "turističko naselje" prema posebnom propisu;
- unutar površina namijenjenih za turistička naselja (T2) mogu se obavljati ove djelatnosti i grupe djelatnosti:
 - turističko naselje;
 - trgovačke djelatnosti: sve djelatnosti trgovine na malo srodnih osnovnoj djelatnosti;
 - sve ugostiteljske djelatnosti koje ne ometaju funkcioniranje osnovne djelatnosti, odnosno ne utječu negativno na uvjete života i rada na susjednim građevnim česticama, neovisno o vrsti zagađenja;
 - uslužne djelatnosti: djelatnosti različitih putničkih agencija i turoperatora, iznajmljivanje prometnih sredstava, djelatnost pošte i telekomunikacija, usluge u financijskom posredovanju osim osig. i mirovinskih fondova, promidžbene i fotografske djelatnosti i sve kompatibilne koje ne ometaju funkcioniranje osnovne djelatnosti, odnosno ne utječu negativno na uvjete života i rada na susjednim građevnim česticama, neovisno o vrsti zagađenja;
 - građevine sa zabavnim sadržajima (disco – klubovi, zabavni parkovi i slično);
 - građevine za šport i rekreaciju;
 - dječja igrališta, vidikovci i slično;
 - površine za šetanje, vožnju biciklom, jahanje i slično;
 - zdravstvene djelatnosti: sve osim bolničke i veterinarske djelatnosti;
 - sportske i rekreacijske djelatnosti.

Namjena kamp i autokamp (T3) podrazumijeva:

- unutar površina namijenjenih za kampove (T3) može se odvijati gradnja/uređenje ugostiteljskih smještajnih građevina/površina koje mogu sadržavati jednu i/ili više djelatnosti (smještaj gostiju, trgovina, usluge, kultura, sport i rekreacija i dr.), ali koje moraju činiti prostorno funkcionalnu i sadržajnu cjelinu;
- ugostiteljske smještajne građevine koje će se graditi unutar ovih površina moraju odgovarati uvjetima za vrstu kamp sukladno razvrstaju iz posebnog propisa za skupinu "Kampovi i druge vrste ugostiteljskih objekata za smještaj" ili vrstu hostel sukladno razvrstaju iz posebnog propisa;
- u osnovnim smještajnim jedinicama kampova kapacitet smještajne jedinice izražava se brojem gostiju (kampista) kako slijedi:
 - 3 gosta (kampista);
 - jedna kamp parcela: 3 gosta (kampista);
- unutar površina namijenjenih za kampove (T3) mogu se obavljati ove djelatnosti i grupe djelatnosti:
 - kamp;
 - hostel;
 - trgovačke djelatnosti: sve djelatnosti trgovine na malo srodnih osnovnoj djelatnosti;
 - sve ugostiteljske djelatnosti koje ne ometaju funkcioniranje osnovne djelatnosti, odnosno ne utječu negativno na uvjete života i rada na susjednim građevnim česticama, neovisno o vrsti zagađenja;
 - uslužne djelatnosti: djelatnosti različitih putničkih agencija i turoperatora, iznajmljivanje prometnih sredstava, djelatnost pošte i telekomunikacija, usluge u financijskom posredovanju osim osig. i mirovinskih fondova, promidžbene i fotografske djelatnosti i sve kompatibilne koje ne ometaju funkcioniranje osnovne djelatnosti, odnosno ne utječu negativno na uvjete života i rada na susjednim građevnim česticama, neovisno o vrsti zagađenja;
 - zdravstvene djelatnosti: sve osim bolničke i veterinarske djelatnosti;
 - kamp mora sadržavati centralnu servisnu stanicu za opskrbu pitkom vodom, pražnjenje prenosivih kemijskih WC-a, pražnjenje kemijskih WC-a direktno iz vozila te za zbrinjavanje otpada.

SAŽETAK ZA JAVNOST

Najveći smještajni kapacitet zone u čvrstim objektima iznosi 100 kreveta.

Najveći smještajni kapacitet kampa iznosi 100 kamp parcela.

Najveći ukupni smještajni kapacitet zone iznosi 400 kreveta.

Uvjeti gradnje smještajnih građevina:

- najveća tlocrtna projekcija građevine iznosi za:
 - slobodnostojeće građevine 80 m²;
 - dvojne građevine 60 m²;
 - građevine u nizu 50 m²;
- najveći broj etaža za sve tipove građevina iznosi dvije nadzemne etaže, uz mogućnost gradnje podzemne etaže;
- visina građevine može iznositi najviše 5,0 m, a ukupna visina građevine najviše 8,0 m;
- u jednoj građevini za smještaj dopušteno je smjestiti najviše 2 samostalne uporabne jedinice – apartmana;
- dopušteno je graditi najviše 6 građevina u jednom nizu.

Uvjeti gradnje za centralnu građevinu:

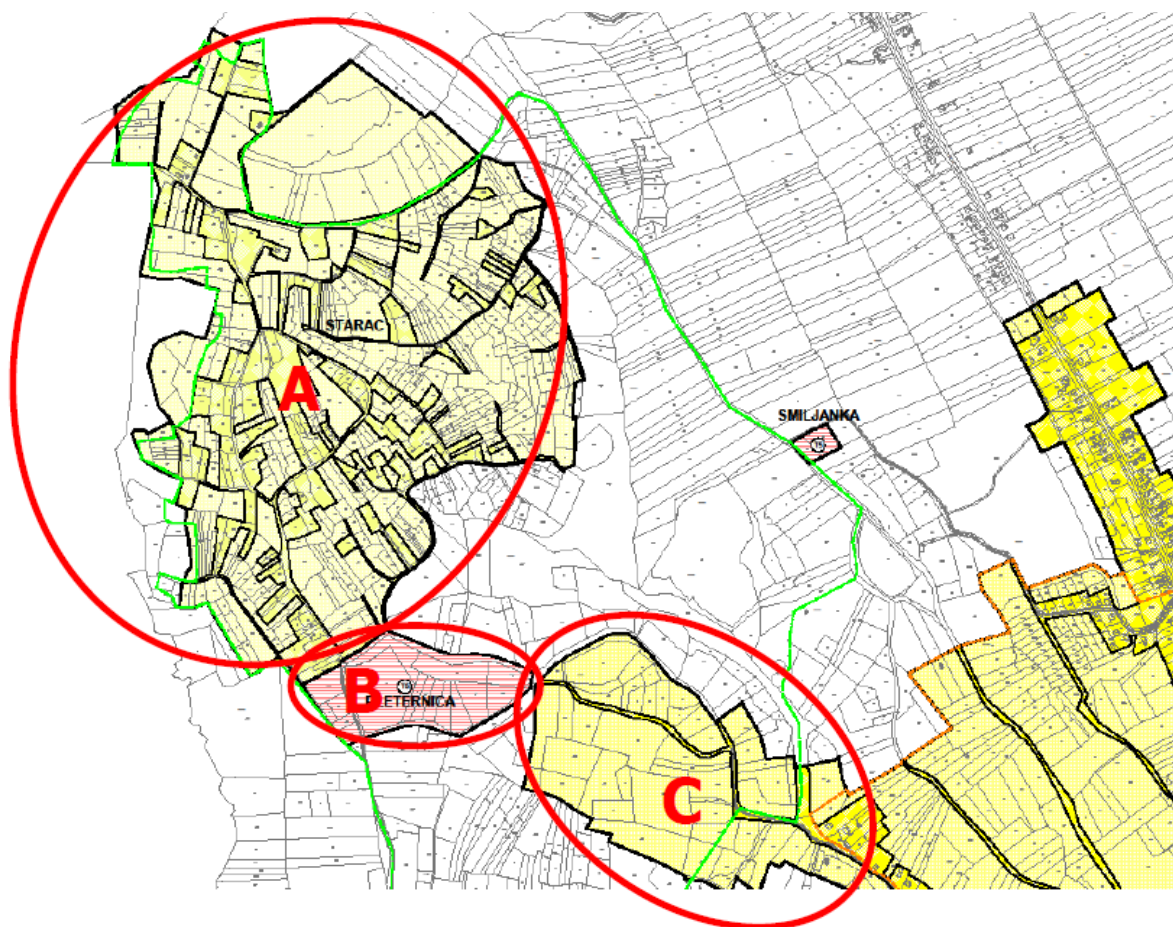
- u centralnoj građevini se planiraju ugostiteljski, trgovački, poslovni, zdravstveni, zabavni sadržaji, sanitarije, recepcije, info-centar i slično;
- najveća tlocrtna projekcija građevine iznosi 400 m²;
- najveći broj etaža građevine iznosi tri nadzemne etaže, uz mogućnost gradnje podzemne etaže;
- visina građevine može iznositi najviše 8,0 m, a ukupna visina građevine najviše 11,0 m.

U zoni je dozvoljena izgradnja otvorenog bazena površine do 600 m².

Najmanje 40% površine građevne čestice treba biti uređeno kao zaštitno zelenilo.

3.3 Smanjenje obuhvata obvezne izrade Urbanističkog plana uređenja grada Pleternice (UPU 1) za dio građevinskog područja uz Vinogradsku ulicu (lokalnu cestu L41054)

IV. izmjenama i dopunama PPUG Pleternica smanjen je obuhvat obvezne izrade Urbanističkog plana uređenja grada Pleternice (UPU 1) za dio građevinskog područja uz Vinogradsku ulicu (lokalnu cestu L41054). Za to će se područje građenje provoditi neposrednim provođenjem PPUG Pleternice.



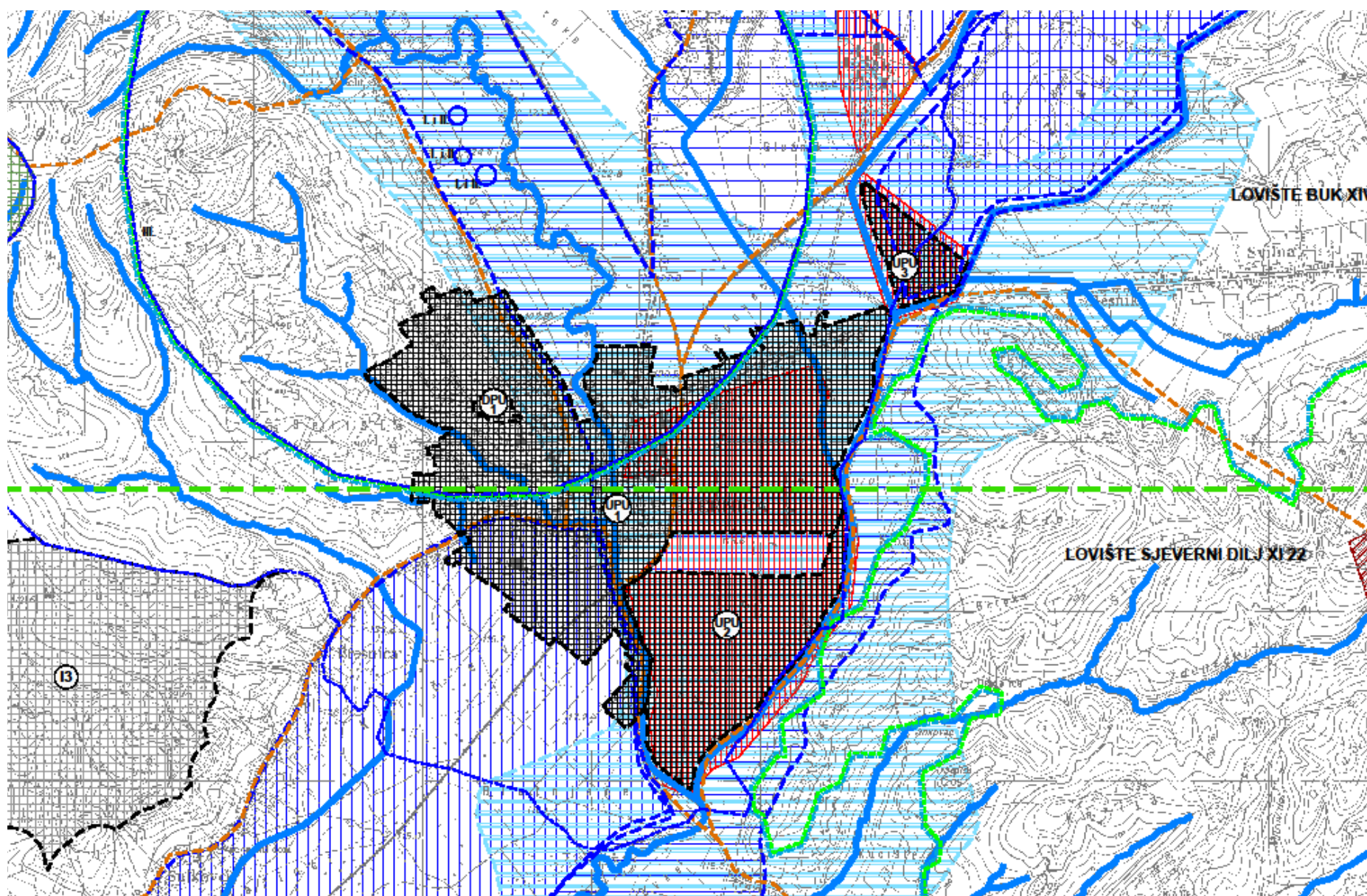
4.19. Građevinsko područje naselja - naselje Pleternica, izdvojeni dio građevinskog područja naselja Pleternica, gospodarska zona Pleternica II i zone ugostiteljsko - turističke namjene Pleternica i Smiljanka

A. Ukidanje obveze izrade UPU-a

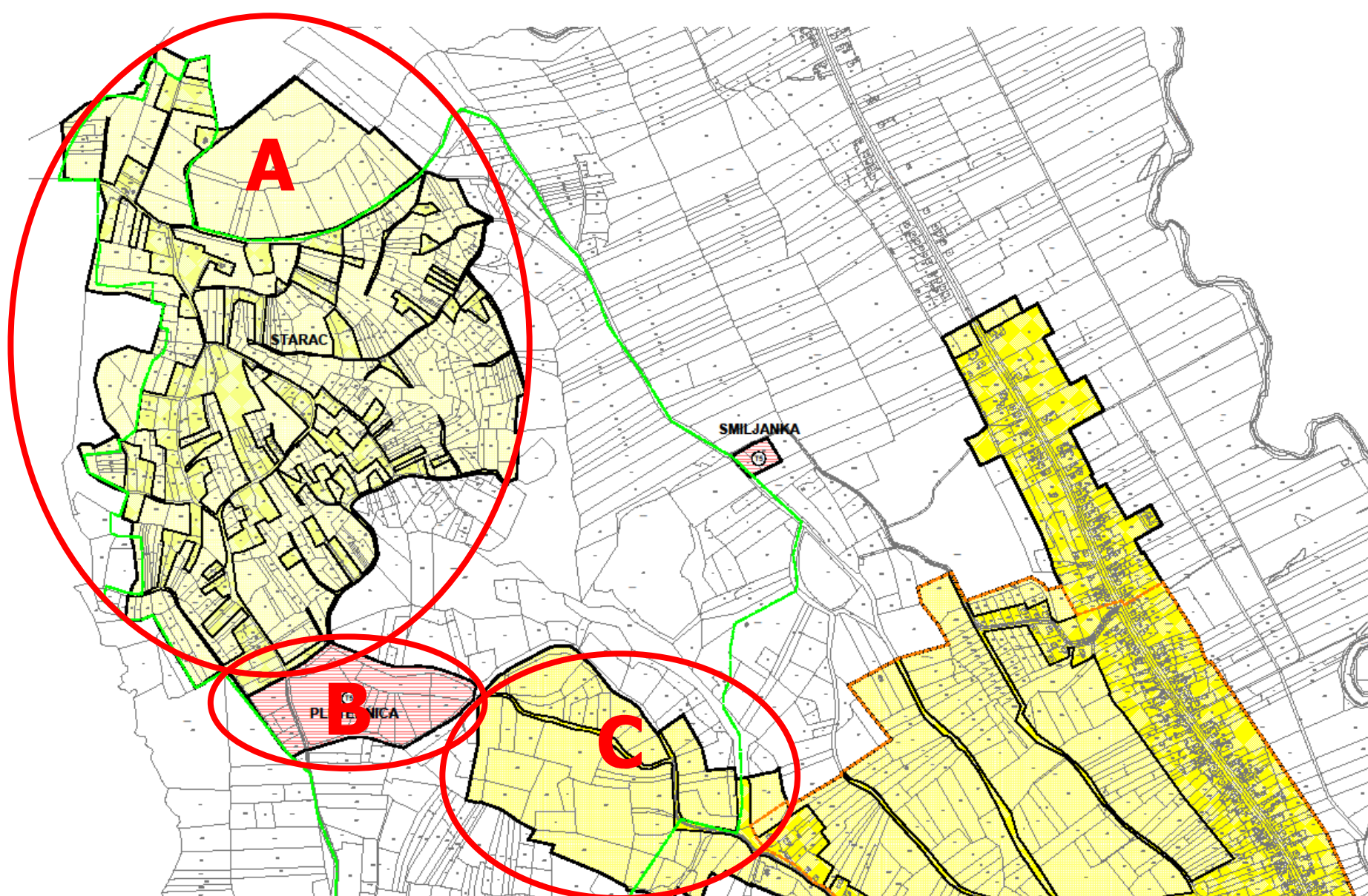
B. Ukidanje obveze izrade UPU-a i uvjeti uređenja neposrednom provedbom PPUG-a

C. Smanjenje obuhvata UPU-a grada Pleternice

SAŽETAK ZA JAVNOST



IV. izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Grada Pleternice
3.B. Uvjeti korištenja i zaštite prostora - Područja i dijelovi primjene posebnih ograničenja u korištenju, uređenje zemljišta i zaštita posebnih vrijednosti i obilježja (izmjene i dopune)



IV. izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Grada Pleternice
4.19. Građevinsko područje naselja - naselje Pleternica, izdvojeni dio građevinskog područja naselja Pleternica, gospodarska zona Pleternica II i zone ugostiteljsko - turističke namjene Pleternica i Smiljanka (izmjene i dopune)