

Naručitelj:

**GRAD SENJ**

Nositelj izrade:

**Opći upravni odjel Grada Senja**

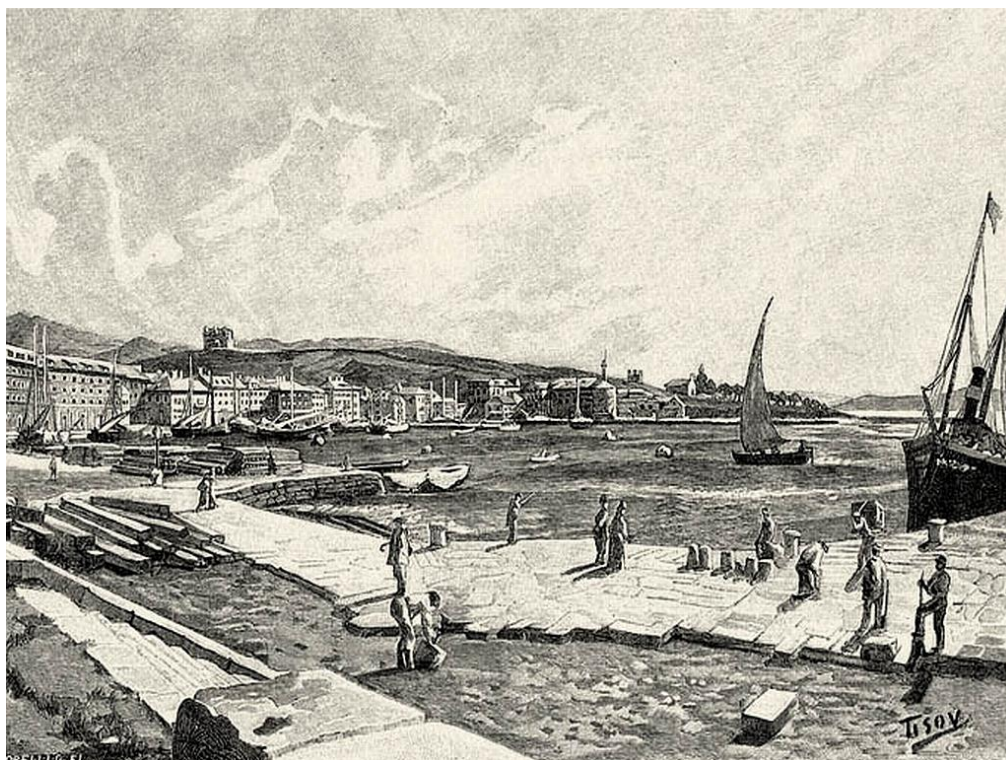
Stručni izrađivač:



Geoprojekt d.d. Opatija



Conefing grupa



## **IZMJENE I DOPUNE URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA SVETI JURAJ**

### **OBRAZLOŽENJE PLANA**

### **PRIJEDLOG PLANA ZA JAVNU RASPRAVU**

Rijeka, travanj 2016.

## 1. POLAZIŠTA

Plan se izrađuje u skladu s *Odlukom o izradi Izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja Sveti Juraj* (objavljena u "Službenom glasniku Grada Senja", br. 3. od 8. svibnja 2015.), donesenom na 18. sjednici Gradskog vijeća Grada Senja, 7. svibnja 2015.

Izmjena i dopuna Plana obuhvaća cijeli obuhvat važećeg UPU, no Plan u najvećoj mjeri ostaje jednak, uz određeni broj manjih točkastih izmjena.

### 1.1. POLOŽAJ, ZNAČAJ I POSEBNOSTI NASELJA U PROSTORU GRADA

Položaj, značaj i posebnosti naselja Sveti Juraj se nisu promijenili u odnosu na važeći Plan, u razdoblju od 4 godine nakon njegovog donošenja.

#### 1.1.1. Osnovni podaci o stanju u prostoru

Osnovni podaci po kojima je izrađen važeći Plan se u osnovi nisu izmjenili u protekle 4 godine od vremena njegovog donošenja do vremena izrade ovih Izmjena i dopuna, osim malog broja novoizgrađenih stambenih građevina, koji nema značajnog utjecaja na stanje naselja.

#### 1.1.2. Prostorno razvojne značajke

Prostorno razvojne značajke po kojima je izrađen važeći Plan se nisu izmijenile u protekle 4 godine od vremena njegovog donošenja do vremena izrade ovih Izmjena i dopuna.

#### 1.1.3. Infrastrukturalna opremljenost

Infrastrukturalna opremljenost naselja se nije izmijenila u protekle 4 godine od vremena donošenja važećeg Plana do vremena izrade ovih Izmjena i dopuna, osim postupnog i mjestimičnog uređivanja i opremanja dijelova naselja.

#### 1.1.4. Zaštićene prirodne, kulturno-povijesne cjeline i ambijentalne vrijednosti i posebnosti

Zaštićene prirodne, kulturno-povijesne cjeline i ambijentalne vrijednosti i posebnosti se nisu izmijenile - nisu utvrđene nove, niti gubitak svojstava kod postojećih vrijednosti i posebnosti.

#### 1.1.5. Obveze iz planova šireg područja

Prostorni plan uređenja Grada Senja se nije mijenjao, pa i dalje vrijede jednake obaveze kao i pri izradi važećeg Plana.

#### 1.1.6. Ocjena mogućnosti i ograničenja razvoja u odnosu na demografske i gospodarske podatke te prostorne pokazatelje

Mogućnosti i ograničenja razvoja utvrđena pri izradi važećeg Plana se nisu izmijenila u protekle 4 godine od vremena donošenja važećeg Plana do vremena izrade ovih Izmjena i dopuna.

## 2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

### 2.1. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA GRADSKOG ZNAČAJA

#### 2.1.1. Demografski razvoj

Ciljevi demografskog razvoja ostaju isti kao i pri izradi važećeg Plana.

#### 2.1.2. Odabir prostorne i gospodarske strukture

Prostorna i gospodarska struktura planirana važećim Planom ostaje jednaka, osim manjih točkastih izmjena - prilagođavanja utvrđenim potrebama na pojedinim mikrolokacijama, koje nemaju značajnog utjecaja na cjelinu naselja.

#### 2.1.3. Prometna i komunalna infrastruktura

Ciljevi uređenja prometne i komunalne infrastrukture planirani važećim Planom ostaju jednaki, osim manjih točkastih izmjena - mjestimičnog usklađivanja ucrtanih javnih prometnih površina sa stvarnim stanjem te manjih korekcija planiranih infrastrukturnih sustava, radi postizanja kvalitetnijeg rješenja.

#### **2.1.4. Očuvanje prostornih posebnosti naselja odnosno dijela naselja**

Ciljevi očuvanja se ne mijenjaju u odnosu na važeći Plan.

### **2.2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA NASELJA**

Osnovni ciljevi i programska polazišta Izmjene i dopune na području obuhvata, definirani Odlukom o izradi, su:

- revidiranje uvjeta i načina gradnje unutar obuhvata UPU-a (udaljenosti građevina od susjednih međa, udaljenosti od regulacijskog pravca, broj etaža, visina građevina, utvrđivanje parkirališnih mjesta naročito za građevine smještene unutar zona ograničenog kolnog pristupa)
- revidiranje zone načina i uvjeta gradnje (kartografski prikaz br. 4. - *"Način i uvjeti gradnje"*), te uvrštenje građevinske parcele oznake k.č.br. 1513/28 u istu
- osigurati javne parkirališne površine i u dijelovima naselja izvan centra.

#### **2.2.1. Racionalno korištenje i zaštita prostora u odnosu na postojeći i planirani broj stanovnika, gustoću stanovanja, obilježja izgrađene strukture, vrijednost i posebnosti krajobraza, prirodnih i kulturno-povijesnih i ambijentalnih cjelina**

Zadržava se osnovni koncept korištenja i zaštite utvrđen u važećem Planu. Opseg izmjena i dopuna je točkast i nema značajan utjecaj na ukupnost naselja.

#### **2.2.2. Unapređenje uređenja naselja i komunalne infrastrukture**

Zadržava se planirana razina uredenosti.

## **3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA**

### **3.1. PROGRAM GRADNJE I UREĐENJA PROSTORA**

Program gradnje i uređenja prostora za područje Plana je definiran osnovnim Planom i u ovim Izmjenama i dopunama se zadržava, uz manje točkaste izmjene.

Izmjene koje se ovim Izmjenama i dopunama UPU-a planiraju, su:

- omogućavanje više izgradnje (prizemlje i dva kata) u prvom redu stare jezgre, iza starog zadružnog doma (planiranog hotela (T1)), uvođenje zone Ib
- u jezgri (zone I i Ib) se izjednačavaju uvjeti gradnje za gospodarske i stambene građevine
- u zonama I, Ib, II, III, V, VII i IX se omogućava nešto veća planska gustoća izgradnje
- ispravljanje ucrtanih granica ulice Pod Gradinom, u skladu sa stvarnim stanjem
- manja korekcija uvjeta gradnje u zoni III, koja se odnosi na područje između ulica Pod Gradinom i Vjenceslava Novaka - za građevine čije etaže ispod razine javne prometne površine su dijelom ukopane, dozvoljava se mogućnost gradnje dvije etaže iznad razine javne prometnice s kojom graniče, čak i ako se time prekoračuje visina i etažnost propisana za zonu III
- planira se kolni spoj gornjeg odvojka ulice Kotlina s dijelom ulice uz more, kod Hrvatskih šuma
- položaj planiranog pročištača se pomiče dalje na poluotok Kol, kako bi bio udaljeniji od planiranih turističkih sadržaja na tom području

**IZMJENA I DOPUNA URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA SVETI JURAJ**  
**NACRT PRIJEDLOGA PLANA**

- dio do sada planirane suhe marine na području pilane se mijenja u mješovitu namjenu, kako bi se dala mogućnost gradnje drugih, pratećih sadržaja uz luku nautičkog turizma i rekreacijske sadržaje
- na odvojkju ceste za Biljevine se planira manje parkiralište
- ucrta se izvedeno stubište na Otinji između magistrale i Splitske ulice
- dio površina stambene namjene (**S**) se mijenja u površine mješovite namjene, pretežno stambene (**M1**) (detaljnije u poglavlju 3.2. *Osnovna namjena prostora*)
- ukopane garaže, kojima je prednja fasada (pristupačna izvana i neukopana) ugrađena u potporni zid, smatraju se podrumskom etažom, i ne ubrajaju se više u ograničenje etažnosti
- u manjoj mjeri se ublažavaju uvjeti za rekonstrukciju građevina koje nisu u skladu s uvjetima za novu gradnju.

### 3.2. OSNOVNA NAMJENA PROSTORA

Zadržava se osnovna namjena prostora iz važećeg Plana, uz manje točkaste izmjene:

- površina stambene namjene (**S**) se mijenja u mješovitu, pretežno stambenu (**M1**) na: k.č.br. 1513/28 i 690/41, te na potezu uz magistralu, od skretanja za Biljevine do Splitske ulice
- dio površine namjene suhe marine (**K1**) se mijenja u mješovitu, pretežno stambenu (**M1**)
- dio površine sportsko-rekreacijske namjene (**R5**) se prenamjenjuje u površinu za planirani pročistač otpadnih voda (**BP**), a do sada planirana površina pročistača postaje javno parkiralište (**P**)
- određuju se površine infrastrukturne namjene (**TS**) za gradnju novih trafostanica.

### 3.3. ISKAZ PROSTORNIH POKAZATELJA ZA NAMJENU, NAČIN KORIŠTENJA I UREĐENJA POVRŠINA

Namjena	Oznaka	Ukupno ha	% od površine Plana
<b>KOPNENI DIO</b>			
<b>Unutar građevinskog područja naselja</b>			
Stambena	<b>S</b>	17,93	24,66%
Mješovita - pretežno stambena	<b>M1</b>	17,31	23,81%
Mješovita - pretežno poslovna	<b>M2</b>	0,24	0,33%
Ugostiteljsko-turistička - hotel	<b>T1</b>	0,83	1,14%
Poslovna - suha marina	<b>K1</b>	0,36	0,49%
Poslovna - tržnica na malo	<b>K3</b>	0,01	-
Javna i društvena - uprava, zdravstvo, obrazovanje, kultura, vjerska, vatrogasci	<b>D1, D3, D4, D7, D8, D9</b>	0,52	0,72%
Sportsko-rekreacijska - centar vodenih sportova	<b>R5</b>	1,75	2,41%
Sportsko-rekreacijska - uređena plaža	<b>R6</b>	0,58	0,80%
Javne zelene površine - javni park	<b>Z1</b>	0,24	0,33%

**IZMJENA I DOPUNA URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA SVETI JURAJ**  
**NACRT PRIJEDLOGA PLANA**

Javne zelene površine - spomen park	<b>Z3</b>	0,15	0,21%
Javne zelene površine - ostale	<b>Z4</b>	2,26	3,11%
Zaštitne zelene površine	<b>Z</b>	6,75	9,28%
Groblje		0,61	0,84%
Lučko područje (luka za javni promet) - kopneni dio		0,32	0,44%
Lučko područje (luka nautičkog turizma) - kopneni dio		0,96	1,32%
Površine infrastrukturnih sustava	<b>TS, VS, BP</b>	0,3	0,41%
Parkiralište	<b>P</b>	0,35	0,48%
Ostale javne površine		10,15	13,96%
Vodotok		0,25	0,34%
<b>Ukupno kopneni dio</b>		<b>61,87</b>	<b>85,10%</b>
Lučko područje (luka za javni promet) - morski dio		3,20	4,40%
Lučko područje (luka nautičkog turizma) - morski dio		2,83	3,89%
Akvatorij plaže		4,80	6,60%
<b>Ukupno morski dio</b>		<b>10,83</b>	<b>14,90%</b>
<b>UKUPNO PLAN</b>		<b>72,70</b>	

### 3.4. PROMETNA I ULIČNA MREŽA

Zadržava se prometna i ulična mreža iz važećeg Plana, uz manje izmjene na kartografskom prikazu

#### 2.1. Prometna i infrastrukturna mreža - Prometna mreža odnosno 1. Korištenje i namjena površina:

- ispravlja se planski koridor ulice Pod Gradinom, u skladu sa stvarnim stanjem
- planira se kolni spoj gornjeg odvojka ulice Kotlina s dijelom ulice uz more, kod Hrvatskih šuma
- uz odvojak ceste za Biljevine se planira manje parkiralište
- ucertava se izvedeno stubište na Otinji između magistrale i Splitske ulice
- planira se javno parkiralište na do sada planiranoj površini pročistača (koji se sada planira na drugoj lokaciji).

### 3.5. KOMUNALNA I OSTALA INFRASTRUKTURNA MREŽA

Zadržava se sustav komunalne i ostale infrastrukturne mreže iz važećeg Plana, uz manje izmjene:

- planira se izmicanje postojećeg kablenskog dalekovoda 10 (20) kV od trafostanice TS 35/10 kV Sv. Juraj do TS 10(20)/0.4 kV Jurjevo 2, na novu trasu prema prijedlogu HEP ODS d.o.o. (izmjena na kartografskom prikazu 2.3. Prometna i infrastrukturna mreža - Elektroenergetska mreža)



- manje korekcije položaja planiranih TS 10(20)/0.4 kV s formiranjem pripadajuće površine infrastrukturne namjene (**IS**), kako bi se omogućio smještaj njihovih građevnih čestica u skladu s optimalnim dimenzijama koje za takav zahvat predlaže HEP ODS d.o.o. (izmjena na kartografskim prikazima 2.3. *Prometna i infrastrukturna mreža - Elektroenergetska mreža i 1. Korištenje i namjena površina* te u čl. 54. (3))
- položaj planiranog pročistača otpadnih voda i njegove prirapdne površine namjene (**BP**) se pomiče dalje na poluotok Kol, kako bi bio udaljeniji od planiranih turističkih sadržaja na tom području te se s time usklađuje raspored mreže odvodnje (izmjena na kartografskim prikazima 2.3. *Prometna i infrastrukturna mreža - Odvodnja otpadnih i oborinskih voda i 1. Korištenje i namjena površina*).

### **3.6. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA**

#### **3.6.1. Uvjeti i način gradnje**

Zadržavaju se postojeći uvjeti i način gradnje, uz manje izmjene:

- **zona načina i uvjeta gradnje I:** korigira se granica, tako da obuhvati i kuće kod parka, na ulazu u mjesto s Magistrale (izmjena na kartografskom prikazu 4. *Način i uvjeti gradnje*)
- **zona načina i uvjeta gradnje Ib:** formira se ova zona, kojom se omogućava izgradnja troetažnih zgrada (prizemlje i dva kata) u prvom redu stare jezgre, iza starog zadružnog doma (planiranog hotela (**T1**)) i u njoj se daje mogućnost veće gustoće izgradnje u najužem dijelu jezgre - zonama I i Ib (koeficijent izgrađenosti građevne čestice 0,6 umjesto 0,5) (izmjena na kartografskom prikazu 4. *Način i uvjeti gradnje* te u članku 33. (1))
- **zone načina i uvjeta gradnje I i Ib:** u površinama mješovite namjene u jezgri se izjednačavaju uvjeti gradnje za gospodarske i stambene građevine (izmjene u člancima 23. (5) i 26. (2))
- **zone načina i uvjeta gradnje II i III:** daje se mogućnost veće gustoće izgradnje, u skladu s prevladavajućim načinom izgradnje (koeficijent izgrađenosti građevne čestice 0,5 umjesto 0,4) (izmjena u članku 33. (1)); ublažuje se uvjet kojim se propisuje manja visina građevine koja se nalazi blizu međe (3 m od susjedne građevine, umjesto 2 m od susjedne međe) (izmjena u članku 33. (5))
- **zona načina i uvjeta gradnje III:** manja korekcija uvjeta gradnje, koja se odnosi na područje između ulica Pod Gradinom i Vjenceslava Novaka - za građevine čije etaže ispod razine javne prometne površine su dijelom ukopane, dozvoljava se mogućnost gradnje dvije etaže iznad razine javne prometnice s kojom graniče, čak i ako se time prekoračuje visina i etažnost propisana za zonu III (izmjena u članku 33. (4))
- **zona načina i uvjeta gradnje V:** planirana izgrađenost građevne čestice usklađuje se pretežnim načinom izgradnje na tom području (0,4 umjesto 0,35) (izmjena u članku 33. (1))
- **zona načina i uvjeta gradnje VII:** planirana izgrađenost građevne čestice usklađuje se pretežnim načinom izgradnje na tom području (0,35 umjesto 0,3) (izmjena u članku 33. (1))
- **zona načina i uvjeta gradnje IX:** daje se mogućnost veće gustoće izgradnje, (koeficijent izgrađenosti građevne čestice 0,4 umjesto 0,35) (izmjena u članku 33. (1))
- uklanjanje se kolizija uvjeta za samostojeće građevine u zonama uvjeta i načina gradnje I-III (koje se mogu graditi uz među) s uvjetima za poluugrađene građevine (izmjena u članku 34. (1), (5))
- uklanjanje se kolizija uvjeta za samostojeće građevine u zonama uvjeta i načina gradnje I-III (koje se mogu graditi uz među) s uvjetima za ugrađene građevine (izmjena u članku 35. (1), (4))
- olakšavaju se uvjeti za rekonstrukciju postojećih stambenih građevina:

**IZMJENA I DOPUNA URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA SVETI JURAJ**  
**NACRT PRIJEDLOGA PLANA**

- postojeća građevina koja je u skladu s uvjetima za novu gradnju te ne nadvišuje sve susjedne građevine (dakle, čiji je najviši dio na nižoj visini od najvišeg dijela barem jedne susjedne građevine) može se povisiti do visine koja je za 1 m viša od visine dozvoljene za novu gradnju, ako se time ne nadvisuju sve susjedne građevine (izmjena u članku 36. (1))
- za rekonstrukciju postojeće stambene građevine koja nije u skladu s uvjetima za novu gradnju, naglašava se kako se  $k_{ig}$  (koeficijent izgrađenosti građevne čestice) na osnovi kojeg se određuju uvjeti rekonstrukcije odnosi samo na zgrade (zgrada je zatvorena i/ili natkrivena građevina namijenjena boravku ljudi, odnosno smještaju životinja, biljaka i stvari), a ne na sve građevine na čestici (izmjene u članku 36. (2), alinejama 1.-3.)
- ublažava se ograničenje rekonstrukcije za zgrade s  $k_{ig}$ -om 15% do 30% većim od propisanog - omogućava se dogradnja 1 etaže, ako je to u skladu s uvjetima za novu gradnju (izmjena u članku 36. (2), alineji 2.)
- ublažava se ograničenje građevine koja se nalazi na manjoj udaljenosti od granice građevne čestice nego li je propisano - dozvoljava se nadogradnja u visinu prema uvjetima za novu gradnju (izmjena u članku 36. (2), alineji 8.)
- pojašnjava se način primjene uvjeta za rekonstrukciju - moraju se gledati kao cjelina, tj. moraju se istovremeno primjeniti sva ograničenja pod koja građevina potpada (za svaki uvjet s kojim nije u skladu) (izmjena u članku 36. (3))
- ukopane garaže, kojima je prednja fasada (pristupačna izvana i neukopana) ugrađena u potporni zid, smatraju se podrumskom etažom, i ne ubrajaju se više u ograničenje etažnosti (izmjena u članku 33. (3))
- pojednostavljaju se iznimni uvjeti za pomoćne građevine garaža - brišu se uvjeti za garaže koje su konstruktivno povezane s osnovnom građevinom (dakle, čine njen dio), jer te iznimke sada pokriva prethodna alineja, tj. izmjena u članku 33. (3) (izmjena u članku 38. (8)).

**3.6.2. Mjere zaštite prirodnih vrijednosti i posebnosti i kulturno-povijesnih i ambijentalnih cjelina**

Zadržava se sustav mjera zaštite iz važećeg Plana, uz manja usklađenja na kartografskom prikazu 3. *Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina:*

- ucrtavaju se granice područja ekološke mreže - kopneni dio Plana se u cijelosti nalazi unutar međunarodno važnog područja za ptice "Velebit" (HR 1000022) i važnog područje za divlje svojte i stanišne tipove „Park prirode Velebit“ (HR5000022)
- ispravlja se granica Parka prirode Velebit - morski dio Plana se ne nalazi unutar parka prirode.

**3.7. SPRJEČAVANJE NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ**

Unutar obuhvata Plana se ne planiraju, niti očekuju građevine koje bi imale značajniji utjecaj na okoliš, tako da se ne propisuju posebne mjere zaštite okoliša osim onih već predviđenih posebnim propisima iz područja zaštite okoliša.