

Naručitelj:

GRAD SENJ

Nositelj izrade:

Opći upravni odjel Grada Senja

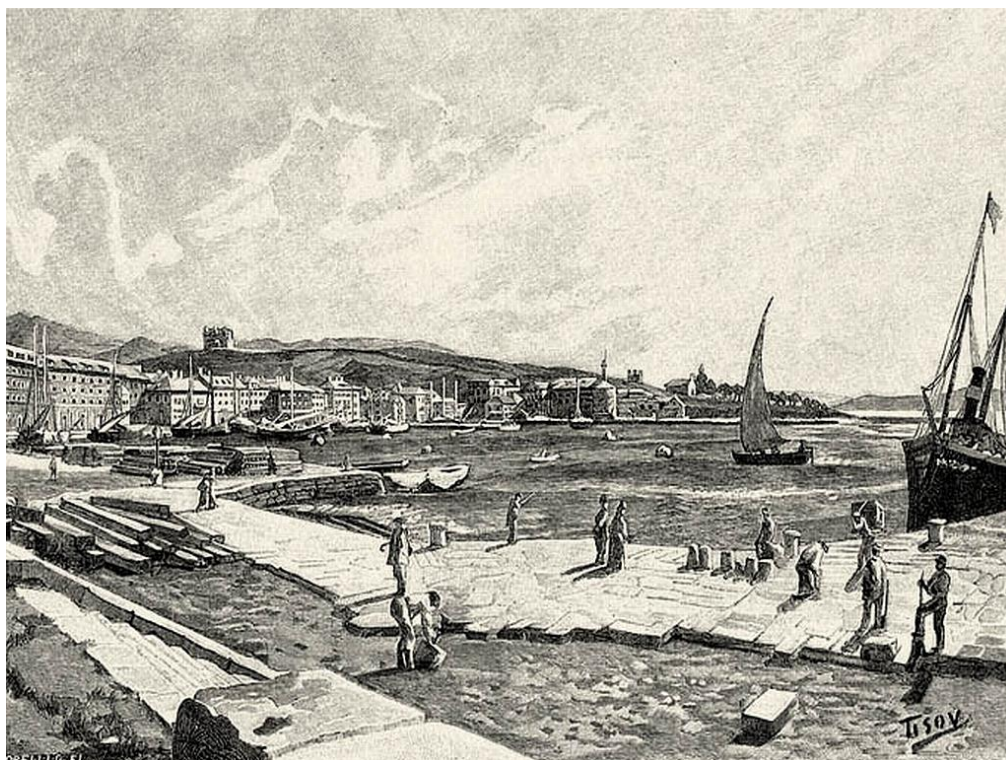
Stručni izrađivač:



Geoprojekt d.d. Opatija



Conefing grupa



**IZMJENE I DOPUNE URBANISTIČKOG PLANA
UREĐENJA U UŽEM PODRUČJU GRADA SENJA -
NASELJA SENJ, PIJAVICA, SVETA JELENA**

OBRAZLOŽENJE PLANA

**SAŽETAK PRIJEDLOGA PLANA ZA JAVNU
RASPRAVU**

Rijeka, listopad 2015.

1. UVOD

Izmjene i dopune UPU-a se izrađuju u skladu s *Odlukom o izradi Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja u užem području Grada Senja – naselja Senj, Pijavica, Sveta Jelena* (objavljena u "Službenom glasniku Grada Senja", br. 7. od 12. rujna 2014.), donesenom na 12. sjednici Gradskog vijeća Grada Senja, 11. rujna 2014.

Osnovni ciljevi i programska polazišta Izmjena i dopuna na području obuhvata (građevinska područja naselja Senj, Pijavica i Sveta Jelena), definirani Odlukom o izradi, su:

- usklađivanje sa Izmjenama i dopunama PPUG-a Senja;
- usklađivanje određenih prometnih koridora sa realnim mogućnostima izgradnje i željama građana;
- omogućiti daljnji razvoj gospodarskih djelatnosti unutar obuhvata;
- utvrđivanje prostornih pokazatelja, uvjeta oblikovanja, te načina i uvjeta gradnje;
- utvrđivanje načina priključenja neizgrađenih građevinskih područja na komunalne sustave šireg područja;
- utvrđivanje načina priključenja neizgrađenih građevinskih područja na pristupne prometnice.

Izmjene i dopune UPU-a zahvaćaju cijelo područje važećeg Plana, iako najveći dio UPU-a ostaje jednak postojećem.

2. PROVEDENE IZMJENE I DOPUNE

2.1. PREGLED IZMJENA

Program gradnje i uređenja prostora za područje Plana je definiran osnovnim Planom i u ovim Izmjenama i dopunama se u svojoj osnovi zadržava, uz prilagođavanje ciljevima izrade, određenima u poglavlju 2. ovog Obrazloženja.

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

- uređenje proširenja neizgrađenih i neuređenih dijelova građevinskog područja, planiranih Izmjenama i dopunama PPUG-a, pri čemu su osobito značajna proširenja na Trbušnjaku i Pijavici, gdje se cjelovito revidira struktura planiranih prometnica radi prilagođavanja terenu i potrebama proširenja te detaljno planira parcelacija građevinskog zemljišta na površinama u gradskom vlasništvu
- izmjena rasporeda planiranih prometnica iznad izgrađenih dijelova Lopice, Varoša i Čopićevog Naselja, radi prilagođavanja terenu i izmijenjenoj trasi planirane spojne ceste od Senja do planirane autoceste A7
- izmjena prostorne strukture proširenja na Strmcu, s gornje strane spomenute spojne ceste, i to: izmjena rasporeda i položaja prometnica, radi prilagođavanja novom rasporedu prometnica na području ispod spojne ceste i prilagođavanja karakteru terena, osobito nad Višalima, te ukidanje velikih javnih zelenih površina koje svojim rubnim položajem nemaju značenja u gradskoj strukturi, pogotovo stoga što ne bi činile sastavni dio gradskog tkiva i kao rubne površine u planiranoj rahloj naseobinskoj strukturi, nemaju potencijala za ostvarenje
- uređenje obalnog pojasa Škver - I. Draga, u skladu s PPUG-om, postojećim stanjem (kamp) te planiranom plažom i šetnicom
- revizija industrijske zone - uz isključivanje iz površina proizvodne namjene privatnog zemljišta, čiji vlasnici nemaju interes za takve djelatnosti, pošto ne postoji interes poduzetnika za aktiviranjem tog područja, kako se pokazalo u proteklih 30 godina
- manje korekcije površina namjena, radi usklađenja sa stvarnim stanjem (npr. razgraničenja namjena na području nogometnog igrališta, škole i Nede, crkva Sv. Frane, Vatrogasni dom,

itd.), izvedivošću i potrebitošću (ukidanje sporne planirane prometnice "Vukelić-Bašić", smanjenje planiranih koridora cesta tako da ne zalaze u izgrađene okućnice, gdje god je to bilo moguće bez štetnih posljedica po prometnu mrežu, i sl.) te radi ispravljanja uočenih grešaka, odnosno mijenjanja planiranih zahvata koji su procijenjeni nelogičnima.

Uz navedeno, tekstualni dio Plana se u cijelosti restrukturira, kako bi se osiguralo usklađenje s propisima o prostornom uređenju i gradnji te preglednost i jednoznačnost. Pri tome se zadržavaju planirani uvjeti i načini gradnji i korištenja prostora, uz usklađenje s PPUG-om i posebnim propisima te uklanjanje internih neusklađenosti Plana (kako između grafičkog i tekstualnog dijela, tako i unutar samog tekstualnog dijela) i određivanje uvjeta za zahvate koji nisu bili planirani važećim Planom, kao i za one zahvate za koje ih važeći Plan nije jasno odredio.

2.2. PREGLED IZMJENA TEKSTUALNOG DIJELA

U odnosu na važeći Plan, u poglavlju 1. tekstualnog dijela Plana (odredbama za provođenje) su značajno izmjenjene definicije namjena površina, i to tako da su formulirane jednostavnije, preglednije te nedvosmisleno. Za svaku namjenu površina je sada jasno označeno koje vrste građevina su unutar nje dozvoljene, a zatim su u odgovarajućim poglavljima (2.-6.) određeni uvjeti smještaja, odnosno gradnje za svaku od tih vrsta građevina.

Vrste građevina koje su dozvoljene unutar obuhvata Plana su:

- **stambene građevine** - u potpunosti ili pretežno namijenjene stanovanju, smiju sadržavati i 1 uporabnu cjelinu gospodarskih ili društvenih djelatnosti unutar površina stambene namjene (**S**), odnosno više njih unutar mješovite namjene - pretežno stambene (**M1**)
- građevine gospodarskih djelatnosti koje se grade unutar površina mješovite namjene (**M1**, **M2**):
 - **poslovne građevine** - u potpunosti ili pretežno namijenjene gospodarskim djelatnostima; smiju sadržavati javne i društvene djelatnosti; za trgovinu se ograničava dozvoljena površina; smještajnoj (ugostiteljsko-turističke) djelatnosti se ograničava ležajni kapacitet, i ne smije zauzimati više od 50% površine građevine; ako sadrže stanovanje, grade se prema uvjetima za stambene građevine; unutar površina mješovite namjene, pretežno stambene (**M1**), dodatno im se ograničava veličina te ne smiju sadržavati stanovanje
 - **ugostiteljsko-turističke građevine** - u potpunosti ili pretežno namijenjene djelatnostima pružanja smještaja, a smiju na manjem dijelu površine sadržavati i stan vlasnika te druge djelatnosti koje nisu u suprotnosti s osnovnom djelatnošću; ne smiju se graditi unutar površina mješovite namjene - pretežno stambene (**M1**),
- građevine gospodarskih djelatnosti koje se grade unutar površina gospodarskih namjena:
 - **poslovne građevine, unutar gospodarske namjene - poslovne (K)** - u potpunosti namijenjene svakovrsnim poslovnim djelatnostima, ali ne i smještaju;
 - **poslovne građevine trgovačkih djelatnosti**, unutar gospodarske namjene - poslovne, pretežno trgovačke (**K2**) - u potpunosti namijenjene isključivo djelatnostima trgovine i onim sadržajima koji se mogu nalaziti u prodajnim objektima;
 - **proizvodne građevine** - namijenjene industrijskim i srodnim djelatnostima; smiju se graditi unutar površina proizvodne namjene (**I**)
 - **građevine ugostiteljskih objekata - unutar površine (T)** mogu biti svih vrsta, s tim da u zoni gradske jezgre ne mogu biti kampovi

- **građevine društvenih djelatnosti** - u potpunosti namijenjene odgovarajućim društvenim djelatnostima: javne uprave, nadzora i organizacije društveno važnih područja (**D1**), socijalne skrbi (**D2**), zdravstvene zaštite (**D3**), predškolskog obrazovanja (**D4**), obrazovanja koje nisu predškolsko obrazovanje (**D5**), izvođačke umjetnosti i umjetničkog stvaralaštva, kulturnim djelatnostima i aktivnostima, djelatnostima prikazivanja filmova te emitiranja programa (**D6**), vjerskim djelatnostima i aktivnostima (**D7**); građevine društvenih djelatnosti koje se grade unutar površina namjena (**D**) i (**M2**) mogu biti namijenjene bilo kojoj društvenoj djelatnosti
- **sportske građevine** - objekti za sportska natjecanja, odnosno sportske aktivnosti, na otvorenom i/ili zatvorenom prostoru; mogu sadržavati prateće i pomoćne djelatnosti; smiju se graditi unutar površina sportsko-rekreacijske namjene - sporta (**R1**);
- **rekreacijske građevine** - u potpunosti namijenjene rekreacijskim i zabavnim djelatnostima, uključujući terapijsko jahanje; smiju se graditi unutar površina sportsko-rekreacijske namjene - rekreacije (**R2**)
- **plaže** - u potpunosti namijenjene uređenju plaža, unutar kojih je dozvoljena gradnja pomoćnih, pratećih i rekreacijskih građevina; smiju se graditi unutar površina sportsko-rekreacijske namjene - kupališta (**R3**)
- građevine prometne, komunalne i ostale infrastrukturne mreže:
 - **građevine prometne mreže** - ceste, autobusni kolodvor, luka, javna parkirališta i garaže, pješačke površine,
 - **građevine komunalne infrastrukturne mreže** - groblje, tržnica na malo, vodoopskrbni sustav (cjevovodi i vodospreme), sustav odvodnje otpadnih i oborinskih voda (cjevovodi, crpne stanice, uređaji za pročišćavanje, ispusti), javna rasvjeta
 - **građevine ostale infrastrukturne mreže** - elektronička komunikacijska infrastruktura (kabelska kanalizacija, antenski prihvat), opskrba električnom energijom (srednjenaponski i niskonaponski podzemni elektroenergetski kabeli, trafostanice), opskrba plinom (plinovodi distribucijskog sustava)
 - smiju se graditi unutar površina svih namjena, ali u skladu s rasporedom građevina na kartografskim prikazima Plana, odnosno uvjetima smještaja određenima u tekstualnom dijelu Plana; prvenstveno ih se smješta unutar površina javne namjene.

Tekstualni dio Plana koji se odnosi na komunalnu i ostalu infrastrukturnu mrežu je značajno pojednostavljen u odnosu na važeći Plan, jer je način gradnje i korištenja infrastrukturnih mreža sada uvelike normiran odgovarajućim posebnim propisima, pa više nema potrebe za detaljnim određivanjem tih uvjeta ovim Planom.

Uvjeti i način gradnje definirani važećim Planom se zadržavaju gotovo u potpunosti, no, restrukturira se i revidira način na koji ih Plan određuje, radi usklađivanja s posebnim propisima te postizanja bolje preglednosti i lakše upotrebljivosti Plana.

Zadržava se sustav zona individualne, niske i visoke gradnje iz važećeg Plana, kojim se određuje visina (i veličina) građevina unutar površina stambene i mješovite građevine, uz mjestimično prilagođavanje tih zona mjerilu izgrađenog gradskog tkiva i terenu odnosno položaju na kojem se planirane građevine nalaze. Uz to, iz tih zona su isključene površine drugih namjena, jer se na njih primjenjuju uvjeti specifični za te površine.

Sustav zona gradnje 0, A i B iz važećeg Plana se mijenja. Umjesto toga se određuju samo zone u kojima vrijede posebni uvjeti gradnje: zona gradske jezgre (dosadašnja zona 0), u kojoj vrijede ograničenja zahvata sukladno statusu gradske jezgre kao zaštićenog kulturnog dobra i zona neizgrađenog područja koja obuhvaća neizgrađeni dio građevinskog područja naselja određen PPUG-om, i u kojoj vrijede drugačiji uvjeti u skladu s odredbama PPUG-a.

**IZMJENE I DOPUNE URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA U UŽEM PODRUČJU GRADA SENJA -
NASELJA SENJ, PIJAVICA, SVETA JELENA PRIJEDLOG PLANA**

Mjestimično su određene površine dodatnih uvjeta gradnje (K-1, K-2, K-3, R1-1, R1-2, R1-3, građevine lučke nadgradnje), za zone u kojima je osim uvjeta koji vrijede za sve površine te namjene, bilo potrebno odrediti i dodatne uvjete s obzirom na posebnosti građevina planiranih na tim lokacijama, odnosno s obzirom na prikladnost pojedinih površina za određene djelatnosti.

Na neizgrađenim dijelovima građevinskog područja naselja na Trbušnjaku i Pijavici, detaljno se utvrđuje oblik građevnih čestica na površinama u gradskom vlasništvu, kako bi se omogućilo jednostavna parcelacija tog zemljišta, u skladu s odredbama čl. 160. (1) 4. Zakona o prostornom uređenju. Na kartografskom prikazu *4. Način i uvjeti gradnje* se tako, u mjerilu 1:2000 određuju područja obavezne preparcelacije, za koje su zatim, na umetcima *Oblik i veličina građevnih čestica unutar područja obavezne parcelacije* u mjerilu 1:1000, precizno određene međe budućih građevnih čestica.