

OPĆINA CEROVLJE
URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA
ZONE PROIZVODNE NAMJENE "CIGLANA BORUT"

II.

PRILOZI PLANA

II.5.

SAŽETAK ZA JAVNOST

ISTARSKA ŽUPANIJA

OPĆINA CEROVLJE

**URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA
ZONE PROIZVODNE NAMJENE "CIGLANA ABORUT"
PRIJEDLOG PLANA**

Odluka o izradi plana: Službene novine Grada Pazina br. 23/18	Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana: Službene novine Grada Pazina br.
Javna rasprava (datum objave): 30. listopada 2018.	Javni uvid održan: od 7. studenog 2018. do 7. prosinca 2018.
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave: M.P.	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave: Emil Daus, načelnik
Pravna osoba koja je izradila plan : APE d.o.o. za arhitekturu, planiranje i ostale poslovne djelatnosti, Zagreb	
Pečat pravne osobe koja je izradila plan: M.P.	Odgovorna osoba : Sandra Jakopec, dipl.ing.arh.
Stručni tim u izradi plana: Sandra Jakopec, dipl.ing.arh., odgovorni voditelj izrade nacрта prijedloga plana Mirela Ćordaš, dipl.ing.arh. Nikša Božić, dipl.ing.arh. Marijana Zlodre, mag.ing.arch.	
Goranka Lisac Barbaroša, dipl.ing.arh. Vlatka Žunec, mag.ing.arch. Mate Ćurić, dipl.ing.građ.	
Pečat predstavničkog tijela: M.P.	Predsjednik predstavničkog tijela:
Istovjetnost prostornog plana s izvornikom ovjerava: (ime, prezime, potpis)	Pečat nadležnog tijela: M.P.

SAŽETAK ZA JAVNOST

POLAZIŠTA

Odluka o izradi UPU-a zone proizvodne namjene „Ciglana Borut“ i objavljena u „Službenim novinama Grada Pazina i Općina Cerovlje, Gračišće, Karojba, Lupoglav, Motovun i Sv. Petar u Šumi“ br. 23/2018.

Planom je predviđeno definiranje neizgrađenog dijela zone proizvodne – pretežito industrijske namjene (I1₂). Razlozi za izradu i donošenje plana proizašli su iz potrebe utvrđivanja uvjeta uređenja i gradnje za neizgrađeni i neuređeni dio obuhvata Plana, formiranja posebnih prostornih cjelina, utvrđivanja osnovne prometne i infrastrukturne mreže te uvjeta za njihovu izgradnju kao i provedba ciljeva prostornog uređenja šireg područja.

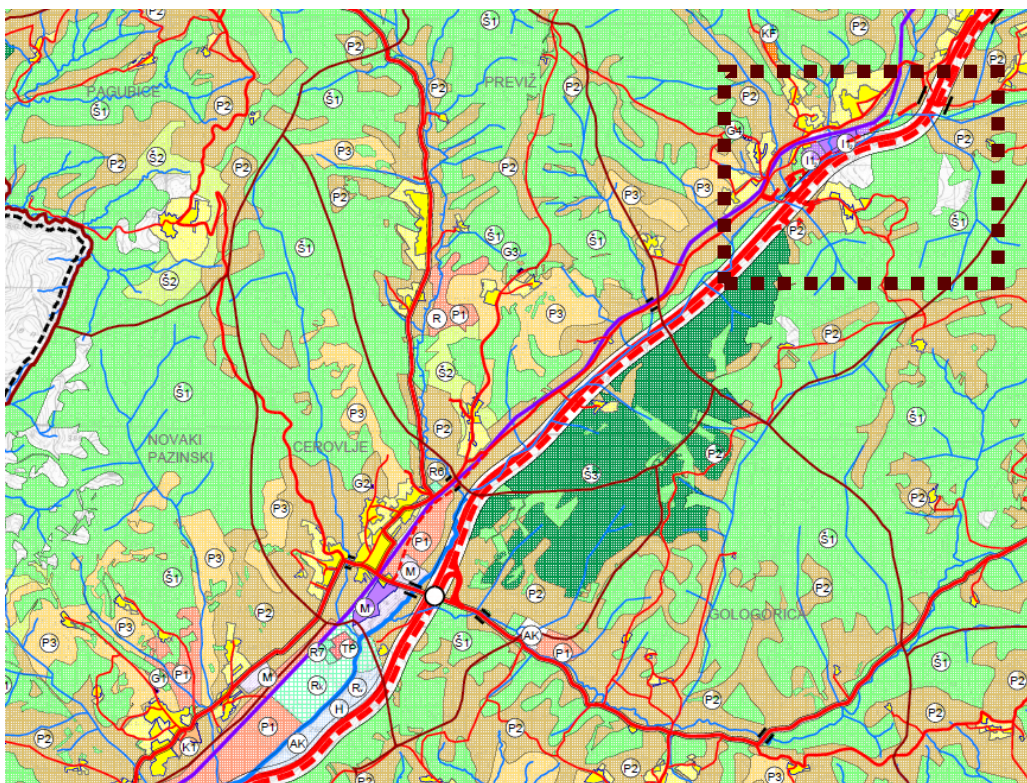
Prostorni obuhvat plana

Područje obuhvata Urbanističkog plana uređenja zone proizvodne namjene "Ciglana Borut" prostornim je planom uređenja Općine Cerovlje određeno za prostor gospodarske namjene-područje proizvodne, pretežito industrijske namjene (I1₂).

Područje je smješteno na sjeveroistoku općine Cerovlje, u naselju Borut neposredno uz tok potoka Borut. Teren je uglavnom ravan sa vrlo malim padom od sjeveroistoka (302 m.n.m.) prema jugozapadu (298 m.n.m.).

Granica obuhvata određena je Odlukom o izradi plana i obuhvaća zonu koja je planirana Prostornim planom uređenja općine te zauzima ukupnu površinu od **5,7 ha**.

Područje obuhvata obuhvaća prostor između koridora za proširenje auto ceste A8 na jugu i Koridora željezničke pruge regionalnog značaja R101 Lupoglav- Kanfanar – Pula na sjeveru. Na istoku i zapadu omeđen je parcelama koje se nalaze izvan granice izdvojenog građevinskog područja.



CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

U situaciji demografskog pada i nezaposlenosti zona gospodarske namjene ima važnu ulogu ne samo kao izvor novih radnih mjesta, nego i kao zajednički promotor za gospodarske djelatnosti čitavog područja.

Temeljni strateški pravci – djelatnosti koje će se razvijati na području općine orijentacijski su definirani kroz slijedeće odrednice:

- Razvitak i uređenje prostora ostvariti po načelima održivog razvoja,
- Podići razinu razvijenosti i povećati životni standard stanovništva,
- Pozitivno utjecati na demografska kretanja,
- Uspostaviti demografsku i gospodarsku ravnotežu,
- Povećati volumen proizvodnje roba i usluga,
- Povećati broj radnih mjesta,
- Postupno ostvariti uravnoteženu gospodarsku strukturu.

Posebni ciljevi razvoja koji se direktno ili posredno odnose na područje gospodarske zone su sljedeći:

- iskoristiti prostorne resurse i prednosti koje proizlaze iz prometnog položaja i položaja u sustavu naselja općine,
- poboljšati prometnu infrastrukturu kao i pojedine segmente komunalne infrastrukture,
- prilagođavati strukturu zone gospodarske namjene potrebama domicilnog stanovništva, kako bi se prvenstveno rješavao problem njihovog zapošljavanja,
- sve gospodarske sadržaje i tehnologije podrediti zahtjevima očuvanja okoliša, te povijesnih i kulturnih vrijednosti ovoga kraja,
- definirati detaljne uvjete za uređenje i gradnju pojedinih zahvata u prostoru, osobito u odnosu na njihovu namjenu, položaj, veličinu i opće smjernice oblikovanja.

OBRAZLOŽENJE PLANSKIH RJEŠENJA

OSNOVNA NAMJENA PROSTORA

Uzimajući u obzir postojeće stanje u prostoru, provedenu analizu važećih dokumenata prostornog uređenja koji su relevantni za područje, kao i temeljne ciljeve i polazišta razvitka prostornog uređenja za gospodarsku zonu obuhvaćenu UPU-om, definirani su organizacija prostora, korištenje i namjena površina, uvjeti za uređenje i izgradnju te elementi zaštite na području obuhvata Plana.



Predviđene su slijedeće namjene površina:

Gospodarska namjena:

Gospodarska namjena – proizvodna pretežno industrijska (I1₂)

Ostale površine:

Površine infrastrukturnih sustava (IS)

Posebno su prikazane zaštitne zelene površine unutar infrastrukturnih koridora i inundacije.

Uvjeti gradnje određeni su za izgradnju građevina osnovne namjene sukladno utvrđenoj namjeni površina i navedeni u odredbama za provedbu ovoga Plana. Način i uvjeti gradnje građevina drugih namjena unutar zona osnovne namjene isti su kao i oni koji su određeni za građevine osnovne namjene koja je pretežita u toj zoni.

Gradnja građevina u području proizvodne namjene moguća je pod sljedećim uvjetima:

- najmanja dopuštena veličina građevne čestice poslovne namjene je 4000 m²;
- najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti građevne čestice je 0,5;
- najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti građevne čestice je 1,0;
- najveća dopuštena visina svih građevina iznosi 10 metara (P+1), a iznimno može biti i viša ako to zahtjeva tehnološki proces u skladu s uvjetima za ne postrojenje, mjereno od bilo koje točke prirodnog terena koji pokriva građevina do sljemena ili najviše kote ravnog krova;
- krovšte građevina može biti ravno ili koso bez nadozida (do 20°), nagiba kojeg predviđa usvojena tehnologija građenja pojedine građevine;
- vrsta pokrova i broj streha određeni su, u pravilu, usvojenom tehnologijom građenja objekta;
- obvezni građevni pravac udaljen je, u pravilu, najmanje 10 metara od regulacijskog pravca odnosno granice površine proizvodne namjene prema javnoj cesti i predstavlja granicu gradivog dijela čestice;
- na dijelovima građevne čestice prema susjednim građevnim česticama, granica gradivog dijela čestice udaljena je od granice građevne čestice najmanje 6 metara;
- najmanje 20% površine građevne čestice trebalo bi urediti kao parkovne ili zaštitne zelene površine, posebice prema česticama drugih namjena, treba urediti kao pojaseve zaštitnog zelenila;
- zabranjuje se podizanje ograda i potpornih zidova, odnosno izvođenje drugih radova koji bi mogli smanjiti propusnu moć korita vodotoka, onemogućili čišćenje i održavanje vodotoka ili ga ugroziti na neki drugi način, a najmanje na udaljenosti 15 metara od vodotoka;
- obavezno predvidjeti otjecanje i pročišćavanje oborinskih i otpadnih voda s parkirališta i površina predviđenih za odlaganje proizvoda i manipulaciju prije nego što se ispuštaju u vodotok ili izuzetno, putem upojnog bunara u podzemlje, separatorom ulja i masti vel. 20% mjerodavnog protoka oborinskih voda;
- građevine treba projektirati i oblikovati prema načelima suvremenog oblikovanja gospodarskih građevina, uz upotrebu postojanih materijala te primjenu suvremenih tehnologija građenja;
- građevine se mogu graditi i kao montažne;
- kote prilaza pojedinim građevnim česticama poslovne namjene potrebno je prilagoditi niveleti prilazne ceste ili koti okolnog terena;

- parkirališta na površinama proizvodne namjene rješavaju se na građevnim česticama, prema uvjetima ovog Plana;
- prilaz vatrogasnih vozila treba omogućiti internom kolnom prometnicom dimenzioniranom za interventna vozila, prema važećim zakonima i propisima;
- pri postavljanje solarnih kolektora i fotonaponskih ćelija u obliku samostalnih fotonaponskih sustava i fotonaponskih elektrana potrebno se pridržavati uvjeta za izgradnju pomoćnih građevina u pogledu visine, udaljenosti od rubova čestice i sl.

POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA

Površine infrastrukturnih sustava su površine na kojima se mogu graditi infrastrukturne građevine i uređaji na posebnim prostorima i građevnim česticama te linijske i površinske građevine za promet.

Unutar prostora UPU-a definirane su ili rezervirane površine, koridori i lokacije za površine prometnih i ostalih infrastrukturnih sustava. Način njihovog uređenja i odnos prema ostalim namjenama u prostoru određeni su provedbenim odredbama.

Površine infrastrukturnih sustava mogu se uređivati unutar prostora određenih za druge pretežite namjene.

Sve javne prometne površine unutar građevinskog područja, na koje postoji neposredan pristup s građevnih čestica ili su uvjet za formiranje građevnih čestica, moraju se projektirati, graditi i uređivati na način da se omogući vođenje komunalne infrastrukture (vodovod, odvodnja, elektroenergetska i mreža elektroničkih komunikacija).

ISKAZ PROSTORNIH POKAZATELJA U ODNOSU NA PLANIRANE NAMJENE

NAMJENA	POVRŠINA (HA)	%
Gospodarska namjena		
Gospodarska namjena – proizvodna (I)	5,0	87,7
Ostale površine		
Prometne površine i infrastrukturni sustavi	0,7	12,3
UKUPNO:	5,7	100