

SAŽETAK ZA JAVNOST

UVOD

Na temelju Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine 153/13 i 65/17), Prostornog plana uređenja Općine Sveti Filip i Jakov („Službeni glasnik Općine Sveti Filip i Jakov” broj 02/02, 03/06, 02/14, 03/15 i 02/17) te Odluke o izradi Urbanističkog plana uređenja površine ugostiteljsko turističke namjene naselja Turanj („Službeni glasnik Općine Sveti Filip i Jakov” broj 07/18) izrađen je ovaj Plan.

Izrada Urbanističkog plana uređenja površine ugostiteljsko turističke namjene naselja Turanj odvija se u sljedećim fazama:

- I. Prethodni radovi
- II. Programsko analitički dio (radni sastanci)
- III. Prijedlog Plana (javna rasprava)
- IV. Nacrt Konačnog prijedloga Plana
- V. Konačni prijedlog Plana
- VI. Završna obrada Plana

Izrada Urbanističkog plana uređenja površine ugostiteljsko turističke namjene naselja Turanj temelji se na sljedećim zakonima i propisima:

- Zakon o prostornom uređenju ("Narodne novine" broj 153/13 i 65/17)
- Prostorni plan uređenja Općine Sveti Filip i Jakov ("Službeni glasnik Općine Sveti Filip i Jakov" broj 2/02, 3/06, 2/14, 3/15 i 2/17)
- Ostali važeći propisi iz područja prostornog uređenja kao i posebni propisi

RAZLOZI DONOŠENJA URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA

Razlozi za izradu i donošenje Urbanističkog plana uređenja površine ugostiteljsko turističke namjene naselja Turanj su sljedeći:

- Određivanje planskih smjernica za uređenje i korištenje ugostiteljsko turističke zone
- Određivanje detaljnih uvjeta uređenja i gradnje
- Usvajanje prijedloga i zahtjeva (podataka, planskih smjernica) javnopravnih tijela određenih posebnim propisima

Plan se izrađuje u mjerilu 1:1000 na digitalnoj katastarskoj podlozi.

OBUHVAT URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA

Granice obuhvata Urbanističkog plana uređenja površine ugostiteljsko turističke namjene naselja Turanj (u daljnjem tekstu: „Plan”) određene su Prostornim planom uređenja Općine Sveti Filip i Jakov i prikazane su na kartografskom prikazu „4.4. Građevinska područja naselja Turanj”, a površina obuhvata iznosi 5,12 ha.

OSNOVNA NAMJENA PROSTORA

Razgraničenje namjena površine unutar obuhvata Plana prikazan je na grafičkom prikazu „1. Korištenje i namjena površina” u mjerilu 1:1000.

Unutar obuhvata Plana predviđene su površine sljedećih namjena:

- | | |
|---|----------------|
| 1. Gospodarska namjena – ugotstiteljsko turistička | T1 i T2 |
| 2. Gospodarska namjena – komunalno servisna | K3 |
| 3. Površine infrastrukturnih sustava | IS |

Gospodarska namjena – ugostiteljsko turistička – T1 i T2

Površine s oznakama **T1** i **T2** namijenjene su gradnji hotela, turističkog naselja (vila) i ostalih pratećih ugostiteljskih sadržaja. Ova turistička zona obuhvaća osnovne turističke sadržaje kao i sve prateće – komplementarne funkcije kompatibilne s osnovnom turističkom funkcijom, pri čemu obvezno treba u sklopu zone osigurati prometne i pješačke površine, igrališta, te parkove kao uređeno zelenilo.

Gospodarska namjena – komunalno servisna – K3

Površina s oznakom **K3** namijenjena je gradnji benzinske postaje s potrebnom infrastrukturom koja će se izgraditi prema važećim standardima i normativima.

Površine infrastrukturnih sustava – IS

Površine s oznakom **IS** su površine na kojima se mogu graditi komunalne građevine i uređaji i građevine infrastrukture na posebnim prostorima i građevnim česticama te linijske i površinske građevine za promet.

Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenje površina

Ukupna površina obuhvata Plana iznosi **2,85 ha**.

- | | |
|--|---------|
| • ukupna površina ugostiteljsko turističke namjene – T | 2,10 ha |
| ▪ hotel – T1 | 1,20 ha |
| ▪ turističko naselje – vile – T2 | 0,90 ha |
| • ukupna površina komunalno servisne namjene – K3 | 0,42 ha |
| • ukupna površina infrastrukturnih sustava – IS | 0,33 ha |

Unutar obuhvata Plana (2,85 ha) površine za gradnju objekata ugostiteljsko turističke namjene iznose 2,10 ha ili 73,68% površine obuhvata Plana.

Kod maksimalne izgrađenosti površine namijenjene za gradnju (koeficijent izgrađenosti $k_{ig} = 0,3$) ukupna površina prostora pod zgradama iznosila bi 0,63ha ili 22,11% obuhvata.

UVJETI I NAČIN GRADNJE

Oznake i brojčani pokazatelji (površina i kapacitet) ugostiteljsko turističke namjene:

Oznaka prostorne cjeline	Približna površina (m ²)	Namjena	Max. kapacitet (kreveta/korisnika)
T1	12 000	hotel	120 kreveta
T2	9 000	turističko naselje	80 kreveta
Ukupno	21 000 m²		200

Unutar prostorne cjeline ugostiteljsko - turističke namjene T1 i T2, prema kartografskom prikazu 4.b. Uvjeti gradnje, moguća je gradnja hotela i vila, odnosno ugostiteljsko turističkih građevina manjeg kapaciteta (kuća za odmor, apartman i sl.) kao osnovnih turističkih sadržaja, te pratećih komplementarnih turističkih sadržaja kompatibilnih sa osnovnom turističkom namjenom koji se mogu graditi unutar područja gradivog dijela prostorne cjeline kao dopuna sadržaja hotela i vila.

Prateći sadržaji kompatibilni sa osnovnom turističkom namjenom su: parkirališta, površine za rekreaciju (različita igrališta, zatvoreni i otvoreni bazen i dr.), sadržaji potrebni za zdravstveni turizam, zabavni, ugostiteljski, trgovački sadržaji i sl.

Uvjeti gradnje hotela unutar prostorne cjeline T1 i T2:

- najmanja površina građevne čestice iznosi 3000 m²,
- najveća katnost može biti Po+P+2+Pkt,
- najveća visina može iznositi 13,5 m,
- moguća je gradnja jedne ili više podrumskih etaža,
- najveći broj kreveta je 120,
- hotel se gradi kao samostojeća građevine ili kao složena građevina (sklop više međusobno funkcionalno i/ili tehnološki povezanih građevina koji obuhvaća hotel, depadanse, prateće sadržaje).

Uvjeti gradnje vila, odnosno ugostiteljsko turističkih građevina manjeg kapaciteta (kuća za odmor, apartman i sl.) unutar prostorne cjeline T1 i T2:

- najmanja površina građevne čestice iznosi 750 m²,
- najveća katnost može biti P+1,
- najveća visina može iznositi 7,5 m,
- moguća je gradnja suterena,
- najveća građevinska bruto površina je 150m²,
- najveći ukupni broj ležaja u vilama je 80,
- vile se mogu graditi kao samostojeće, dvojni objekti ili kao složena građevina (sklop više međusobno funkcionalno i/ili tehnološki povezanih građevina), više vila na jednoj čestici mogu činiti složenu građevinu.

Opći uvjeti gradnje unutar prostorne cjeline T1 i T2:

- koeficijent izgrađenosti čestice ne može biti veći od 0,3,
- koeficijent iskoristivosti čestice ne može biti veći od 0,8,
- najveći kapacitet prostorne cjeline je 200 kreveta,

- krov može biti ravni ili kosi. Nagib kosog krova mora biti od 18° do 27°,
- unutar prostorne cjeline može se graditi u fazama uz uvjet da se za svaku pojedinu fazu ishodi poseban akt za građenje,
- prilikom projektiranja posebno se mora voditi računa da se osigura kategoriju smještajnih kapaciteta minimalno 4 zvjezdice, a adekvatno tome i nivo pratećih sadržaja (športskih, rekreacijskih, ugostiteljskih, uslužnih i zabavnih),
- objekti pratećih sadržaja mogu imati najveću katnost maksimalno Po+P i visinu 4,5 m ili P+1 i visinu 6m,
- vrsta i kapacitet pratećih sadržaja i javnih površina određuje se proporcionalno u odnosu na svaku fazu izgradnje smještajnih građevina,
- otvoreni bazeni do 100 m² s ukopanim pripadajućim pomoćnim prostorijama kao i otvoreni dijelovi zgrade ne uračunavaju se u obračun izgrađenosti i iskoristivosti građevne čestice,
- najmanje 40% površine građevne čestice ugostiteljsko-turističke namjene mora se urediti kao parkovi nasadi i prirodno zelenilo,
- potrebno je osigurati potrebni broj parkirališnih/garažnih mjesta prema odredbama ovog Plana,
- na parkiralištima osigurati potrebni broj mjesta za vozila osoba s teškoćama u kretanju (najmanje 5% od potrebnog broja parkirališnih mjesta),
- minimalna udaljenost građevine od granica susjednih čestica iznosi minimalno H/2, ali ne manje od 6,0 m. udaljenost građevine od javno prometne površine je najmanje H/2, a ne može biti manja od 6,0 m. u smislu određivanja udaljenosti građevine granice čestice H je visina građevine.

Unutar površine s oznakom **K3** poslovne namjene – komunalno servisne dopušteno je građenje benzinske postaje. Ista se nalazi unutar zaštitnog pojasa javne ceste (zaštitni pojas od 25 m za državne ceste) unutar kojeg je, prema Prostornom planu uređenja Općine Sveti Filip i Jakov, dozvoljena gradnja građevina za potrebe održavanja cesta i pružanja usluga vozačima i putnicima.

Unutar građevine može se smjestiti prodajni, ugostiteljski i drugi prostor neophodan za rad benzinske postaje (prodavaonica auto pribora, hrane i pića, sanitarni čvor, caffe bar).

Prije izdavanja lokacijske dozvole za građevinu benzinske postaje potrebno je zatražiti uvjete nadležne Uprave za ceste.

Benzinske se postaje mogu graditi na način da se osigura:

- sigurnost svih sudionika u prometu,
- zaštita okoliša,
- da građevina bude veličinom i smještajem prilagođena okolišu.

Minimalna veličina građevne čestice iznosi 3000 m².

Maksimalna građevinska (bruto) površina građevine iznosi 180 m².

Maksimalna visina građevine i minimalna svijetla visina nadstrešnice iznose 6 m.

Najmanje 30% površine građevne čestice mora biti ozelenjeno s tim da je najmanja širina zelene površine prema susjednim građevnim česticama 9 m i unutar koje mora biti zasađeno visoko zelenilo te ograda visine minimalno 1,80 m.