



I. IZMJENE I DOPUNE URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA "LIŽNJAN"

III. Obrazloženje



SADRŽAJ

	UVOD	4
1	POLAZIŠTA	5
1.1	Odluka o izradi Izmjena i dopuna Plana	5
1.2	Zahtjevi javnopravnih tijela te fizičkih i pravnih osoba za Izmjene i dopune Plana	6
1.3	Obaveze iz planova šireg područja	8
1.3.1	Obaveze iz Prostornog plana Istarske županije	8
1.3.2	Obaveze iz Prostornog plana uređenja Općine Ližnjan - Lisignano	9
2	CILJEVI IZMJENA I DOPUNA PLANA	18
3	IZMJENE I DOPUNE PLANA	19
3.1	Izmjene i dopune u grafičkom dijelu plana	19
3.2	Izmjene i dopune u tekstualnom dijelu plana	23



UVOD

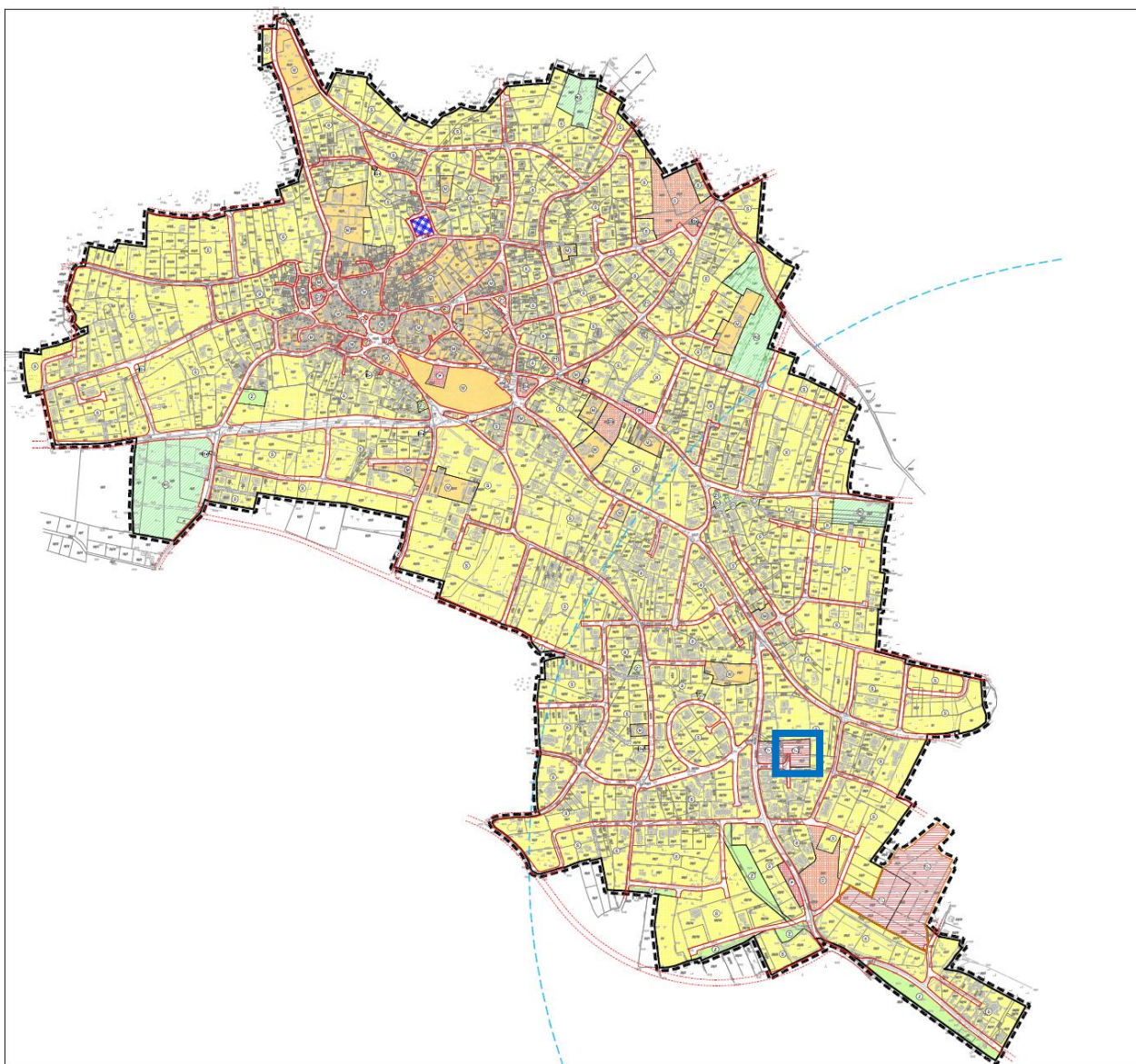
Temeljni Urbanistički plan uređenja "Ližnjan" donesen je 2015. godine. Plan je izradila tvrtka Urbis d.o.o. iz Pule Odluka o donošenju objavljena je u Službenim novinama Općine Ližnjan-Lisignano broj 5/15.

Ove, prve po redu, Izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja "Ližnjan" - u nastavku: Plan, izrađuju se sukladno ciljevima i programskim polazištima utvrđenim Odlukom o izradi Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja "Ližnjan" (Službene novine Općine Ližnjan - Ližnjan br. 7/22).

Nositelj izrade Plana je Općina Ližnjan - Lisignano, tj. Jedinstveni upravni odjel Općine Ližnjan - Lisignano. Stručni izrađivač Plana je tvrtka Urbanistica d.o.o. iz Zagreba.

Izradi Plana pristupit će se isključivo radi prenamjene zone koja je danas važećim planom određena kao pojedinačni zahvat ugostiteljsko turističke namjene – vrste hotel (T1-2) u stambenu namjenu (S).

Granica obuhvata Plana istovjetna je granici važećeg UPU "Ližnjan", a izmjene i dopune odnose se isključivo na zonu ugostiteljsko-turističke namjene određenu važećim planom: zonu pojedinačnog zahvata - hotel (T1-2) (dalje u tekstu: predmetno područje).



Slika 1: Položaj predmeta Izmjena i dopuna unutar obuhvata UPU "Ližnjan"



1 POLAZIŠTA

UPU "Ližnjan" obuhvaća većim dijelom izgrađeno građevinsko područje naselja Ližnjan.

Zona koja je predmet ovih izmjena i dopuna Plana danas je neizgrađena.

Približno 40% površine obuhvata UPU "Ližnjan", u koje pripada i predmetno područje smješteno je unutar prostora ograničenja zaštićenog obalnog područja mora (ZOP), područja od posebnog interesa za Republiku Hrvatsku. Predmetno područje nalazi se u prostoru ograničenja.

U sklopu izrade Plana nositelj izrade zatražio je i pribavio mišljenje Upravnog odjela za održivi razvoj Istarske županije (KLASA: 351-03/22-01/34, URBROJ: 2163-08-02/4-22-04) od 5. travnja 2022. godine kojim se utvrđuje da **nije potrebno provesti postupak strateške procjene niti ocjene o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš.**

Plan se izrađuje sukladno Pravilniku o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova - u dijelu kojim se propisuju pravna pravila koja se odnose na sadržaj, mjerila kartografskih prikaza, obvezne prostorne pokazatelje i standard elaborata prostornih planova (NN 106/98, 39/04, 45/04 - ispravak, 163/04 i 9/11).

Za izradu Plana nije utvrđena potreba izrade sektorskih strategija, planova i studija.

U izradi će se koristiti sva raspoloživa dokumentacija prostora koju iz područja svog djelokruga osiguravaju javnopravna tijela.

Za potrebe izrade važećeg UPU "Ližnjan" izrađena je odgovarajuća geodetska podloga (topografski prikaz s uklopljenim katastarskim planom) u formi digitalnog zapisa u dwg formatu. Ova podloga koristit će se pri izradi Plana.

1.1 ODLUKA O IZRADI IZMJENA I DOPUNA PLANA

Na temelju čl. 86. Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19) i članka 35. Statuta Općine Ližnjan-Lisignano (Službene novine Općine Ližnjan-Lisignano, broj 2/21), a po prethodno ishodenom mišljenju Upravnog odjela za održivi razvoj Istarske županije, Odsjek za zaštitu prirode i okoliša, Općinsko vijeće Općine Ližnjan-Lisignano na sjednici održanoj dana 27. lipnja, 2022. godine donijelo je Odluku o izradi I. Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja "Ližnjan".

Odlukom o izradi kao razlog za izradu i donošenje Plana navedena je isključivo prenamjena zone koja je danas važećim planom određena kao pojedinačni zahvat ugostiteljsko turističke namjene – vrste hotel (T1-2) u stambenu namjenu (S).



1.2 ZAHTJEVI JAVNOPRAVNIH TIJELA TE FIZIČKIH I PRAVNIH OSOBA ZA IZMJENE I DOPUNE PLANA

U postupku izrade Plana, po donošenju Odluke o izradi Izmjena i dopuna Plana, zatraženi su zahtjevi od sljedećih javnopравnih tijela određenih posebnim propisima:

- Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine, Ulica Republike Austrije 20, Zagreb,
- Ministarstvo unutarnjih poslova, Ravnateljstvo civilne zaštite, Područni ured civilne zaštite Rijeka, Služba civilne zaštite Pazin, M.B. Rašana 7, 52 000 Pazin,
- Ministarstvo kulture i medija - Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Puli, Ul. Grada Graza 2, 52100 Pula,
- Zavod za prostorno uređenje Istarske županije, Riva 8, 52100 Pula,
- Istarska županija, Upravni Odjel za održivi razvoj, Flanatička 29, 52100 Pula,
- HAKOM - Hrvatska regulatorna agencija za mrežne djelatnosti, R. Frangeša Mihanovića 9, 10110 Zagreb,
- Hrvatske ceste d.o.o. - Ispostava Pula, Partizanski put 140, 52100 Pula,
- Županijska uprava za ceste, p.p. 82, M.B. Rašana 2/4, 52000 Pazin,
- Hrvatske vode d.o.o. VGO za slivove sjevernog Jadrana, Đ. Šporera 3, 51000 Rijeka,
- HEP-ODS d.o.o. „Elektroistra“ Pula, Vergerijeva 6, 52100 Pula,
- Vodovod Pula d.o.o., Radićeva 9, 52100 Pula,
- Pragrande d.o.o., Trg I istarske brigade 14, 52100 Pula
- Albanež d.o.o., Pomer 1, 52100 Pula
- Plinara d.o.o., Industrijska 17, 52100 Pula

U skladu s odredbama članka 90. Zakona o prostornom uređenju, javnopravna tijela moraju dostaviti svoje zahtjeve koji nisu sadržani u informacijskom sustavu. Ako javnopravno tijelo ne dostavi zahtjeve u roku od 15 dana od dostave Odluke o izradi, smatra se da zahtjeva nema. U tom slučaju u izradi i donošenju Plana uzimaju se u obzir uvjeti koji su od utjecaja na prostorni plan prema odgovarajućem posebnom propisu i/ili dokumentu.

U zahtjevima se moraju navesti odredbe propisa, sektorskih strategija, planova, studija i drugih dokumenata propisanih posebnim zakonima na kojima se temelje zahtjevi. Ako to nije učinjeno, nositelj izrade takve zahtjeve nije dužan uzeti u obzir, ali je to dužan posebno obrazložiti.

U skladu s odredbama članka 91. Zakona o prostornom uređenju javnopravno tijelo ne može zahtjevima postavljati uvjete kojima bi se mijenjali ciljevi i/ili programska polazišta za izradu Plana određeni Odlukom o izradi.

Na Odluku o izradi očitovale se sedam javnopравnih tijela. U tabličnom prikazu u nastavku dan je sažetak zaprimljenih očitovanja i postupanja prema njima.

	JAVNOPRAVNO TIJELO	ZAHTJEV	POSTUPANJE
1.	Javna ustanova, Zavod za prostorno uređenje Istarske županije Klasa: 350-03/22-02/25 Urbroj: 2163-20/1-22-03 Datum: 12.09.2022.	Plan izraditi u skladu s važećim zakonima i propisima.	<u>Postupljeno je prema zahtjevu, osim usklađenja s Uredbom o ISPU. Budući da se radi o ciljanim izmjenama i dopunama gdje se ne mijenjaju svi kartografski prikazi, plan će se s Uredbom uskladiti u prvim sljedećim izmjenama i dopunama, neovisno o razlozima izrade.</u>
2.	Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije Klasa: 350-03/22-02/25 Urbroj: 2163-08-02/4-22-02 Datum: 07.09.2022.	Predmet ID nije unutar zaštićenog područja prirode niti unutar ekološke mreže.	<u>Po predmetnom zahtjevu nema postupanja.</u>



3.	Županijska uprava za ceste Klasa: 340-01/22-15/20 Urbroj: 2163/1-12/03-14-22-4 Datum: 15.09.2022.	Daju se uvjeti za planiranje cesta.	<u>Po predmetnom zahtjevu nema postupanja jer izmjena uvjeta za planiranje cesta nije u skladu s Odlukom o izradi.</u>
4.	Pragrande d.o.o. Znak: 2894 Datum: 06.09.2022.	Daju se uvjeti za planiranje odvodnje.	<u>Po predmetnom zahtjevu nema postupanja jer izmjena uvjeta za planiranje odvodnje nije u skladu s Odlukom o izradi.</u>
5.	HAKOM Klasa: 350-05/22-01/307 Urbroj: 376-05-3-22-02 Datum: 01.09.2022.	Daju se uvjeti za planiranje EKI.	<u>Po predmetnom zahtjevu nema postupanja jer izmjena uvjeta za planiranje EKI nije u skladu s Odlukom o izradi.</u>
6.	Hrvatske ceste, PJ Rijeka Klasa: 350-02/22-01/172 Urbroj: 345-930-562/735-22-02 Datum: 08.09.2022.	Nema zahtjeva.	<u>Po predmetnom zahtjevu nema postupanja.</u>
7.	Vodovod Pula d.o.o. Znak: 8902/22-100/DN Datum: 6.10.2022.	Daju se uvjeti za planiranje vodovodne mreže	<u>Po predmetnom zahtjevu nema postupanja jer izmjena uvjeta za planiranje vodovodne mreže nije u skladu s Odlukom o izradi.</u>



1.3 OBAVEZE IZ PLANOVA ŠIREG PODRUČJA

Za područje obuhvata, od planova više razine, na snazi su Prostorni plan Istarske županije (*Službene novine Istarske županije* br. 2/02, 1/05, 4/05, 14/05 - pročišćeni tekst, 10/08, 07/10, 16/11 - pročišćeni tekst, 13/12, 9/16, 14/16 - pročišćeni tekst) i Prostorni plan uređenja Općine Ližnjan - Lisignano (*Službene novine Općine Ližnjan-Lisignano* br. 02/09., 03/14., 07/15., 02/17., 03/17., 09/17 - pročišćeni tekst. i 7/21).

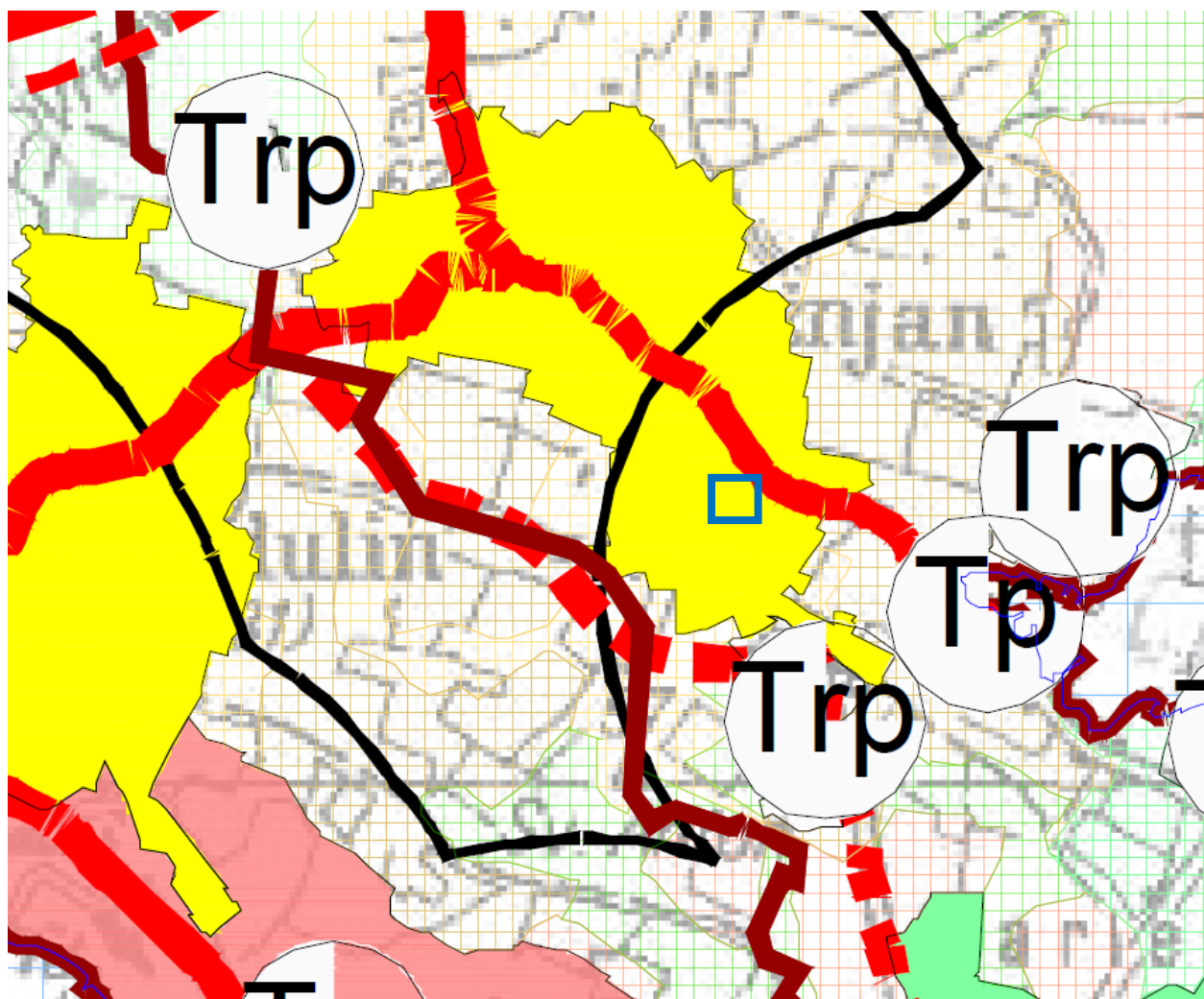
1.3.1 OBAVEZE IZ PROSTORNOG PLANA ISTARSKE ŽUPANIJE

Prostornim planom Istarske županije (dalje u tekstu PPIŽ), članak 12. Odredbi za provedbu, dana je mogućnost detaljnijeg razgraničenja prostora prema namjeni.

Površine naselja su izgrađene površine i površine planirane za uređenje, razvoj i proširenje postojećeg naselja. U površinama naselja se, osim stanovanja, smještaju sve spojive funkcije sukladne značenju naselja, kao što su: javna i društvena namjena, gospodarska namjena (proizvodna, poslovna, ugostiteljsko-turistička i sl.), sportsko – rekreacijska namjena, javne zelene površine, površine infrastrukturnih sustava, groblja, posebne namjene i sl.

Prostornim planom Istarske županije nisu propisana nikakva ograničenja koja bi imala utjecaj na razloge izrade ovih izmjena i dopuna.

U nastavku je dan izvod iz grafičkog dijela PPIŽ-a.



Slika 2: Izvod iz PPIŽ, kartografski prikaz 1. Korištenje i namjena prostora



1.3.2 OBAVEZE IZ PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE LIŽNJAN - LISIGNANO

Temeljni Prostorni plan uređenja Općine Ližnjan-Lisignano izrađen je 2009. godine te je do danas izmijenjen šest puta. Prostornim planom uređenja Općine Ližnjan-Lisignano (dalje u tekstu: važeći PPUO) su utvrđeni uvjeti za uređenje prostora, odnosno svrhovito korištenje i namjena građevinskog područja i drugog zemljišta te uvjeti za zaštitu spomenika kulture i osobito vrijednih dijelova prirode na području Općine Ližnjan-Lisignano.

Planirane Izmjene i dopune UPU "Ližnjan" najvećim dijelom u skladu su s važećim PPUO.

U tijeku su Izmjene i dopune PPUO Ližnjan (Odluka o izradi – Službene novine Općine Ližnjan – Lisignano br. 2/19 i 4/19) koje nemaju utjecaj na donošenje Plana.

Prostornim planom uređenja Općine Ližnjan - Lisignano (dalje u tekstu PPUO) planirano je građevinsko područje naselja za koje je propisana obveza izrade UPU "Ližnjan".

U nastavku je dan izvod iz Odredbi za provedbu relevantnih za predmetno područje:

2.2. GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA

(...)

Članak 50.

(1) *Stambenom građevinom, prema ovim odredbama, smatra se građevina koja je u cjelini ili većim dijelom (iznad 50% bruto površine) namjenjena stanovanju.*

(2) *Građevinom gospodarske namjene, prema ovim odredbama, smatra se građevina koja je u cjelini ili većim dijelom namjenjena obavljanju djelatnosti gospodarske namjene. Kada se to uvjetuje odredbama ovog Plana građevina gospodarske namjene ne može imati prostorije drugih namjena ili su druge namjene u toj građevini pobliže određene.*

(...)

OBLIK I VELIČINA GRAĐEVNE ČESTICE

(...)

Članak 59.

(1) *Veličina građevne čestice, određena u skladu sa člankom 58. ovih odredbi, mora zadovoljavati sljedeće uvjete:*

1. *građevine stambene namjene:*

- *obiteljske kuće:*
- *max površina građevne čestice iznosi 2000 m²*
- *min površina građevne čestice određuje se:*

- <i>slobodnostojeće građevine</i>	- <i>min 400 m²</i>
- <i>poluugrađene građevine</i>	- <i>min 320 m²</i>
- <i>ugrađene građevine</i>	- <i>min 240 m² (najviše 5 građevina u nizu)</i>

- *višeobiteljskih građevina:*
- *max površina građevne čestice iznosi 2000 m²*
- *min površina građevne čestice određuje se:*

- <i>slobodnostojeće građevine</i>	<i>min 600 m²</i>
- <i>poluugrađene građevine</i>	<i>min 450 m²</i>
- <i>ugrađene građevine</i>	<i>min 240 m² (najviše 5 građevina u nizu)</i>

(...)

5. *građevine gospodarske namjene - ugostiteljsko turističke (građevine iz skupine hoteli osim aparthoteli, turističko naselje i turistički apartmani) :*

- *max površina građevne čestice iznosi 30000 m²*
- *min površina građevne čestice određuje se:*

- <i>slobodnostojeće i poluugrađene građevine</i>	- <i>min 900m²</i>
---	-------------------------------



(...)

NAMJENA GRAĐEVINE

Članak 60.

(1) U građevinskim područjima naselja **moгу se graditi građevine stambene namjene**, te graditi i građevine javne i društvene, **gospodarske** sportsko-rekreacijske te poljoprivredne **namjene na vlastitoj građevnoj čestici**.

(...)

Članak 61.

(1) U građevinskom području naselja, u okviru gospodarske namjene obavljat će se uslužne, trgovačke, **ugostiteljsko turističke** i slične djelatnosti koje svojim funkcioniranjem neposredno ili posredno ne premašuju dozvoljene vrijednosti emisija štetnih tvari i utjecaja u okoliš za stambene zone, sukladno važećim propisima (zrak, buka, otpad, otpadne vode), te pod uvjetom da na svojoj vlastitoj građevnoj čestici ostvaruju mogućnost potrebnog parkiranja zaposlenih i klijenata. U naseljima za koja nije donesen prostorni plan užeg područja, što znači da u njima nije izvršena podjela prostora po pojedinim namjenama, gospodarske djelatnosti koje se u tim naseljima ne smiju obavljati su sljedeće:

- industrijske i obrtničke - proizvodnja ili pakiranje kemijskih sredstava za posebnu ili opću uporabu, kemijska obrada metala ili nemetala, proizvodnja građevinskih materijala ili ugradbenih elemenata, proizvodnja i prerada mesa i suhomesnatih proizvoda te ribe i morskih organizama, proizvodnja i prerada sirove kože, gume, plastičnih masa, tekstila, prediva, papira, stakla, proizvodnja ili pakiranje energenata ili sredstava za održavanje strojeva i vozila, proizvodnja, skladištenje ili pakiranje toksičnih materijala, te prikupljanje građevnog, komunalnog, metalnog, toksičnog i bilo kakvog drugog otpada,
- ugostiteljske i turističke - turistička naselja, kampovi, diskoteke i zabavni parkovi,

(...)

Članak 63.

(1) Prema načinu gradnje građevine stambene namjene mogu biti obiteljske kuće, višebiteljske, te višestambene.

(2) Pod **OBITELJSKOM ZGRADOM** prema ovim odredbama, smatra se građevina stambene namjene na zasebnoj građevnoj čestici s najviše dvije (2) funkcionalne jedinice (stambene ili poslovne) od kojih veći dio ukupne bruto površine mora biti namijenjen stanovanju.

(3) Pod **VIŠEOBITELJSKOM ZGRADOM** prema ovim odredbama, smatra se građevina stambene namjene na zasebnoj građevnoj čestici s najviše četiri (4) funkcionalne jedinice (stambene ili poslovne) od kojih veći broj i veći dio ukupne bruto površine mora biti namijenjen stanovanju.

(...)

Gradivi dio građevne čestice

Članak 65.

(1) Gradivi dio građevne čestice određuje se ovisno o obliku i veličini građevne čestice, namjeni građevine, visini i tipu izgradnje, izgrađenosti susjednih čestica, te građevnom pravcu i prirodnim uvjetima, pri čemu se naročito ne smiju oslabiti uvjeti boravka na susjednim građevnim česticama (privatnost, buka, osunčanost i sl.).

(2) Gradivi dio građevne čestice za gradnju slobodnostojeće građevine visokogradnje određuje se tako da je građevina visokogradnje s jedne ili više strana određena građevnim pravcem, a od granice susjedne građevne čestice mora biti udaljena najmanje 4m.

(3) Gradivi dio građevne čestice za gradnju interpolirane građevine visokogradnje može se odrediti na granici susjedne čestice ukoliko je susjedna čestica javna, parkovna (zazelenjena), odnosno prometna površina, te ukoliko se prema toj čestici ne izvode otvori. - Ukoliko susjedna čestica nije javna prema toj čestici se ne mogu izvoditi otvori. Gradivi dio građevne čestice za ugrađene građevine (nizovi) - prvu odnosno posljednju, određuje se sukladno stavku 2. ovog članka.

(4) Gradivi dio građevne čestice za poluugrađene (dvojne) građevine određuje se sukladno stavku 2. ovog članka. Iznimno, u slučaju da poluugrađena građevina ima najveću visinu od dvije nadzemne etaže, udaljenost od granice susjedne građevne čestice može biti min 3 m.

(5) Od odredbe ovog članka izuzimaju se gradnja u posebnim područjima određenim ovim planom, građevne



čestice na kojima su izgrađene građevine te ukoliko je to drugačije određeno prostornim planovima užeg područja.

(...)

Građevni pravac

(...)

Članak 68.

(1) Građevni pravac određuje se tako da je njegova udaljenost od regulacijskog pravca najmanje 3m, a najviše 15m.

(2) Građevni pravac može biti na udaljenosti manjoj od 3m i većoj od 15 m kod izuzetno nepovoljne konfiguracije terena, okruženja postojećih i planiranih građevina kojima je određen građevni pravac, rekonstrukcije postojećih građevina, izgradnje uz javnu prometnu površinu ili drugu građevinu koja svojom blizinom nepovoljno utječe na okoliš te ukoliko je to određeno prostornim planom užeg područja.

(3) Građevni pravac kod poluugrađenih i ugrađenih građevina određuje se tako da je njegova udaljenost od regulacijskog pravca najmanje 3m, a najviše 15m, s time da razlika udaljenosti između građevnih pravaca dvije susjedne građevine ne može biti veća od 3 m.

(4) Kod interpolacija stambenih građevina građevinski pravac određuje se tako da se podudara sa građevinskim pravcima susjednih građevina, ako su oni isti, odnosno ako oni nisu isti, građevinski pravac se određuje tako da je jednak građevinskom pravcu jedne od susjednih građevina ili se određuje na prostoru između tih građevinskih pravaca susjednih građevina.

Izgrađenost građevne čestice

Članak 69.

(1) Izgrađenost građevne čestice utvrđuje se kako slijedi:

1. građevine stambene namjene:

- obiteljske kuće:
 - najmanja dozvoljena izgrađenost - 60m²
 - najveća dozvoljena izgrađenost utvrđuje se:
 - slobodnostojeće građevine

za građevne čestice površine od 400 -800m ²	30% površine građevne čestice
za građevne čestice površine od 800-1200m ²	zbir 240m ² i 25% površine građevne čestice iznad 800m ²
za građevne čestice površine od 1200-1500m ²	zbir 340m ² i 15% površine građevne čestice iznad 1200m ²
za građevne čestice površine iznad 1500m ²	385m ²

- poluugrađene građevine

za građevne čestice površine od 320-500m ²	30% površine građevne čestice
za građevne čestice površine od 500-1000m ²	zbir 150m ² i 20% površine građevne čestice iznad 500m ²
za građevne čestice površine iznad 1000m ²	250m ²

- ugrađene građevine

za građevne čestice površine od 240-300m ²	30% površine građevne čestice
za građevne čestice površine od 300-500m ²	zbir 90m ² i 20% površine građevne čestice iznad 300m ²
za građevne čestice površine iznad 500m ²	130m ²

- višeoiteljske građevine:
 - najmanja dozvoljena izgrađenost - 10% površine građevne čestice
 - najveća dozvoljena izgrađenost utvrđuje se:
 - slobodnostojeće građevine

za građevne čestice površine od 600-1000m ²	30% površine građevne čestice
za građevne čestice površine od 1000-1500m ²	zbir 300m ² i 20% površine građevne čestice iznad 1000m ²
za građevne čestice površine iznad 1500m ²	400m ²

- poluugrađene građevine

za građevne čestice površine od 500(450)-700m ²	30% površine građevne čestice
za građevne čestice površine od 700-1000m ²	zbir 210m ² i 25% površine građevne čestice iznad 700m ²
za građevne čestice površine iznad 1000m ²	285m ²

- ugrađene građevine

za građevne čestice površine od 240-300m ²	30% površine građevne čestice
---	-------------------------------



za građevne čestice površine od 300-500m ²	zbir 90m ² i 20% površine građevne čestice iznad 300m ²
za građevne čestice površine od 500-700m ²	zbir 130m ² i 10% površine građevne čestice iznad 500m ²
za građevne čestice površine iznad 700m ²	150m ²

(...)

5. građevine gospodarske namjene - ugostiteljsko turističke (građevine iz skupine hoteli):

- najmanja dozvoljena izgrađenost - 10% površine građevne čestice
- najveća dozvoljena izgrađenost utvrđuje se:
 - slobodnostojeće i poluugrađene građevine

za građevne čestice površine od 900-2000m ²	50% površine građevne čestice
za građevne čestice površine od 2000-10000m ²	zbir 1000m ² i 55% površine građevne čestice iznad 2000m ²
za građevne čestice površine iznad 10000m ²	zbir 5400m ² i 60% površine građevne čestice iznad 10000m ²

(...)

Uvjeti za arhitektonsko oblikovanje

Članak 72.

(1) Svaka intervencija u prostoru mora biti izvedena uz uvjet poštivanja postojeće strukture u arhitektonskom i urbanističkom smislu, odnosno mora biti usklađena s tom strukturom.

(...)

Visina i broj etaža

(...)

Članak 77.

(1) Najviša dozvoljena visina te najveći broj nadzemnih etaža iznose:

1. građevine stambene namjene:

za obiteljsku kuću	7m	max 2 nadzemne etaže
za višeobiteljsku građevinu	10m	max 3 nadzemne etaže
za višestambenu građevinu	10m	max 3 nadzemne etaže

2. građevine javne i društvene namjene, gospodarske-poslovne, gospodarske proizvodne namjene (u naselju i u izdvojenim zonama), te gospodarske-ugostiteljsko turističke namjene (osim marina):

- najviša dozvoljena visina je 10m, uz najviše 3 nadzemne etaže

(...)

Vrsta krova, nagib i vrsta pokrova

Članak 80.

(1) Stambena građevina može imati kose krovne plohe s pokrovom kanalicama ili sličnim materijalom, uz nagib krovnih ploha 18-22°, odnosno krovovi mogu biti ravni ili kombinirani - kosi i ravni u manjem dijelu.

(...)

Mjesto i način priključivanja građevine na mrežu javnih prometnica

(...)

Članak 98.

(1) Kolni prilaz 1 - 6 građevnim česticama, namjenjenim gradnji građevina, s mreže javnih prometnica mora se osigurati prilaznom prometnom površinom - javnom prometnicom minimalne širine 8 metara, od čega je kolnik profila 5,5m s okretištem na kraju, ako udaljenost najudaljenije građevne čestice od javne prometnice na koju se spaja prilazna prometna površina, mjereno po prilaznoj prometnoj površini, nije veća od 150m.

(2) Uzdužni nagib prilazne prometne površine ne smije biti veći od 10%.

(3) Visina slobodnog profila prilazne prometne površine ne smije biti manja od 4,5m.

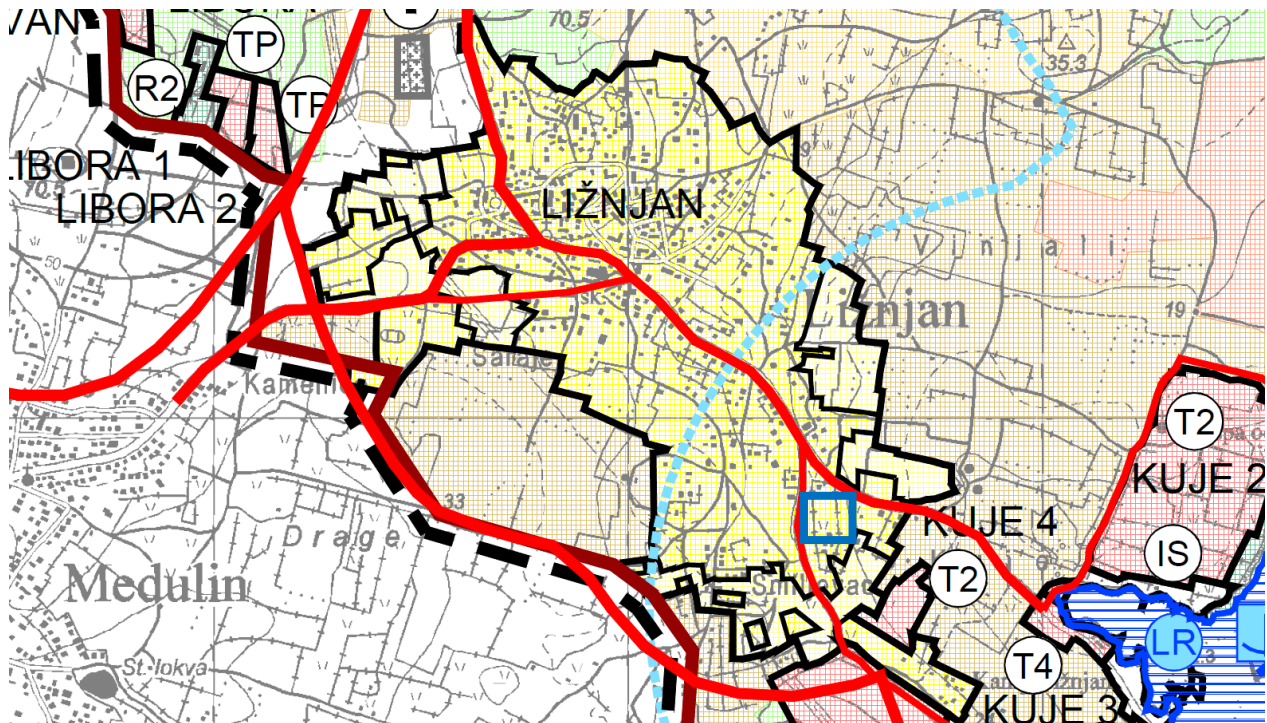
(4) Ako je prilazna prometna površina u krivini, potrebno je povećati širinu prometnog i slobodnog profila, u skladu s propisima.

(...)



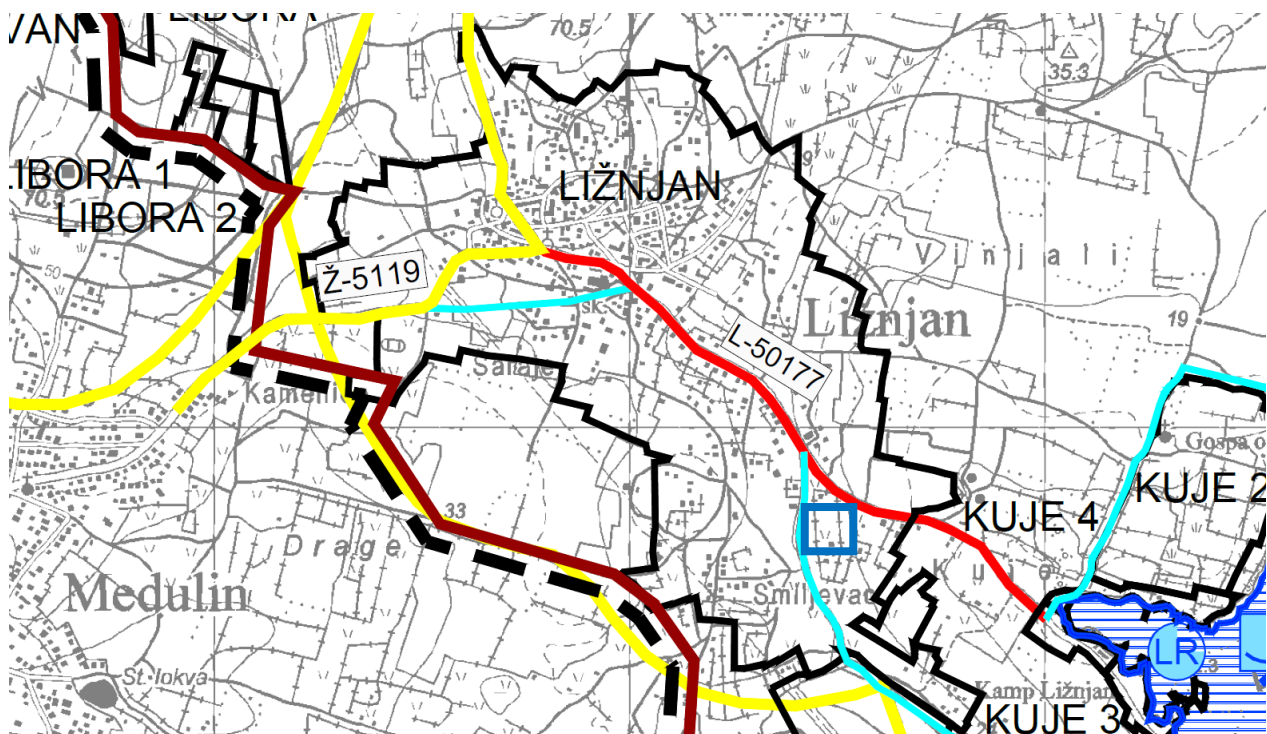
U nastavku su dani izvodi iz grafičkog dijela važećeg PPUO.

Za predmetno područje PPUO-om je planirano građevinsko područje naselja.



Slika 3: Izvod iz PPUO, kartografski prikaz 1. Korištenje i namjena prostora

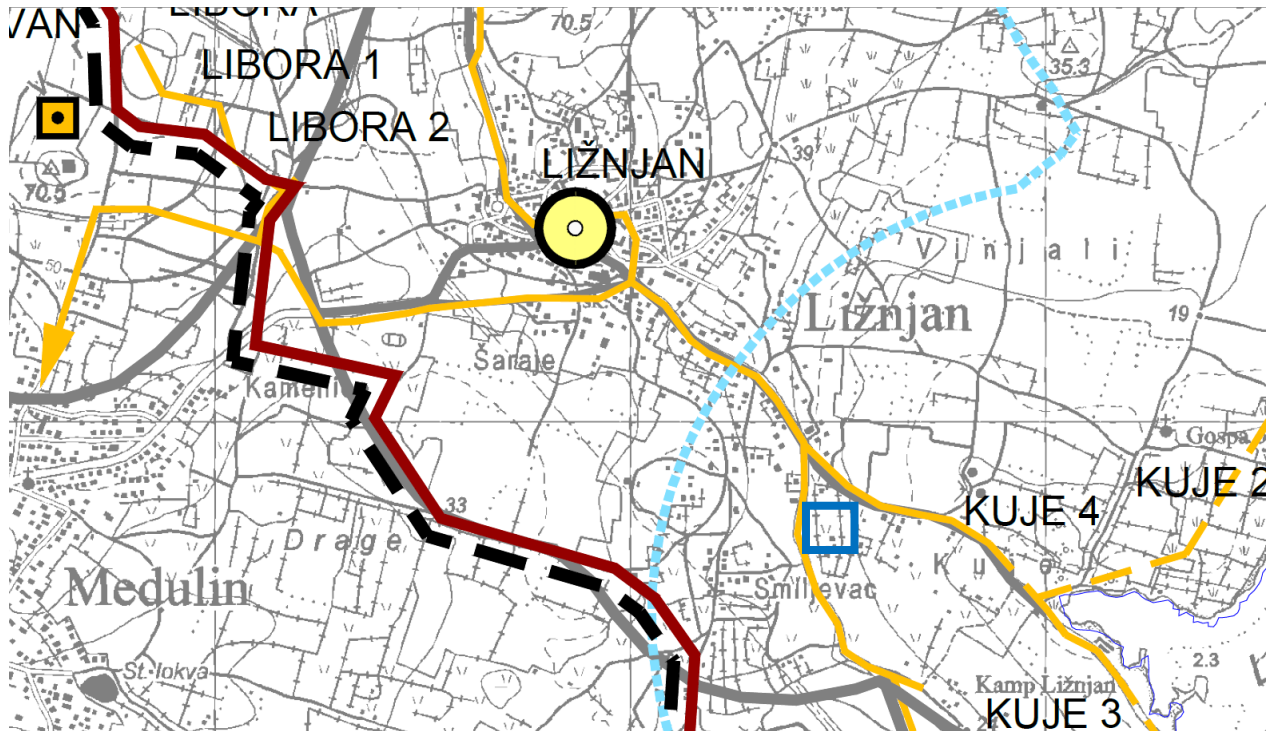
Predmetno područje prometno se nalazi između lokalne ceste L-50177 (Ližnjanska cesta) i nerazvrstane ceste (Put za Marleru), međutim nema izravan pristup niti na jednu od ovih cesta. Do predmetnog područja pristupa se s odvojka nerazvrstane ceste Put za Marleru.



Slika 4: Izvod iz PPUO, kartografski prikaz 2.1. Infrastrukturni sustavi – Prometni sustav

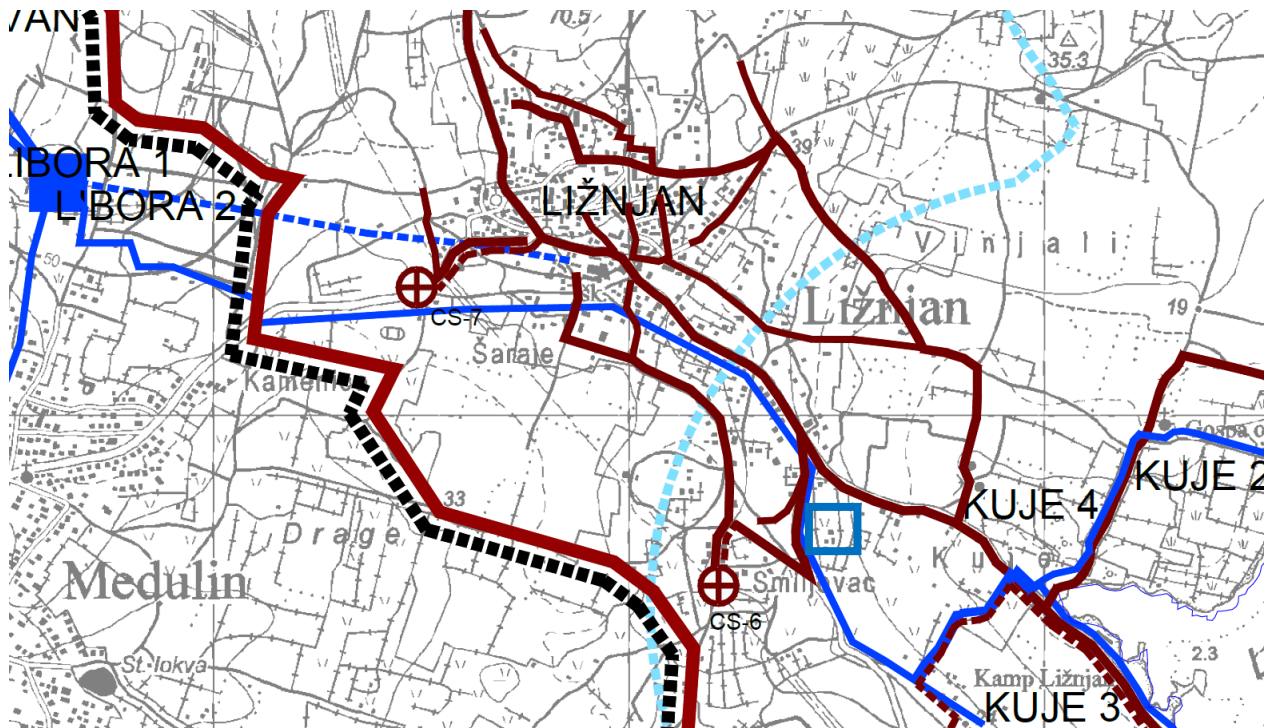


Obodnim cestama izvedena je infrastruktura elektroničkih komunikacija. U PPUO-u je prikazana s detaljnošću primjerenom za mjerilo u kojem se izrađuje PPUO.



Slika 5: Izvod iz PPUO, kartografski prikaz 2.2. Infrastrukturni sustavi - Pošta i telekomunikacije

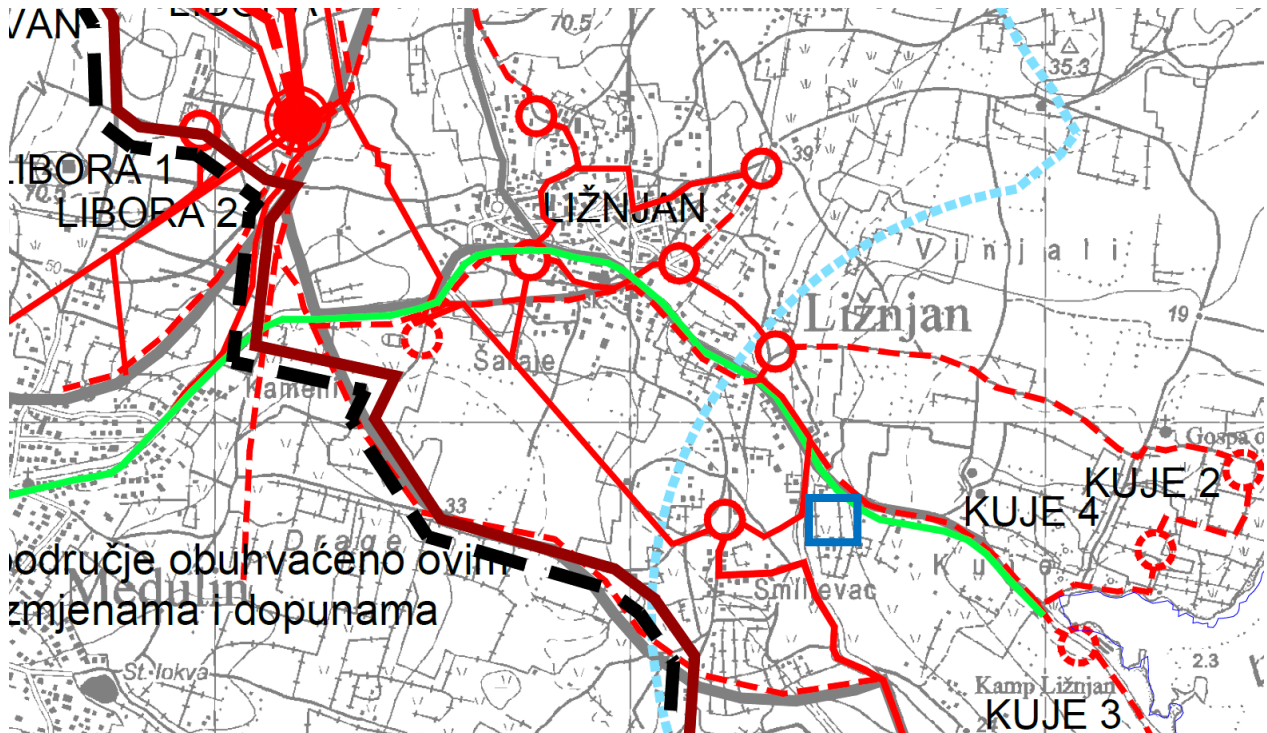
U obodnim cestama postoji izvedena vodoopskrba i odvodnja. Mogući je priključak predmetnog područja na sustav javne vodoopskrbe i odvodnje.



Slika 6: Izvod iz PPUO, kartografski prikaz 2.3. Vodnogospodarski sustavi

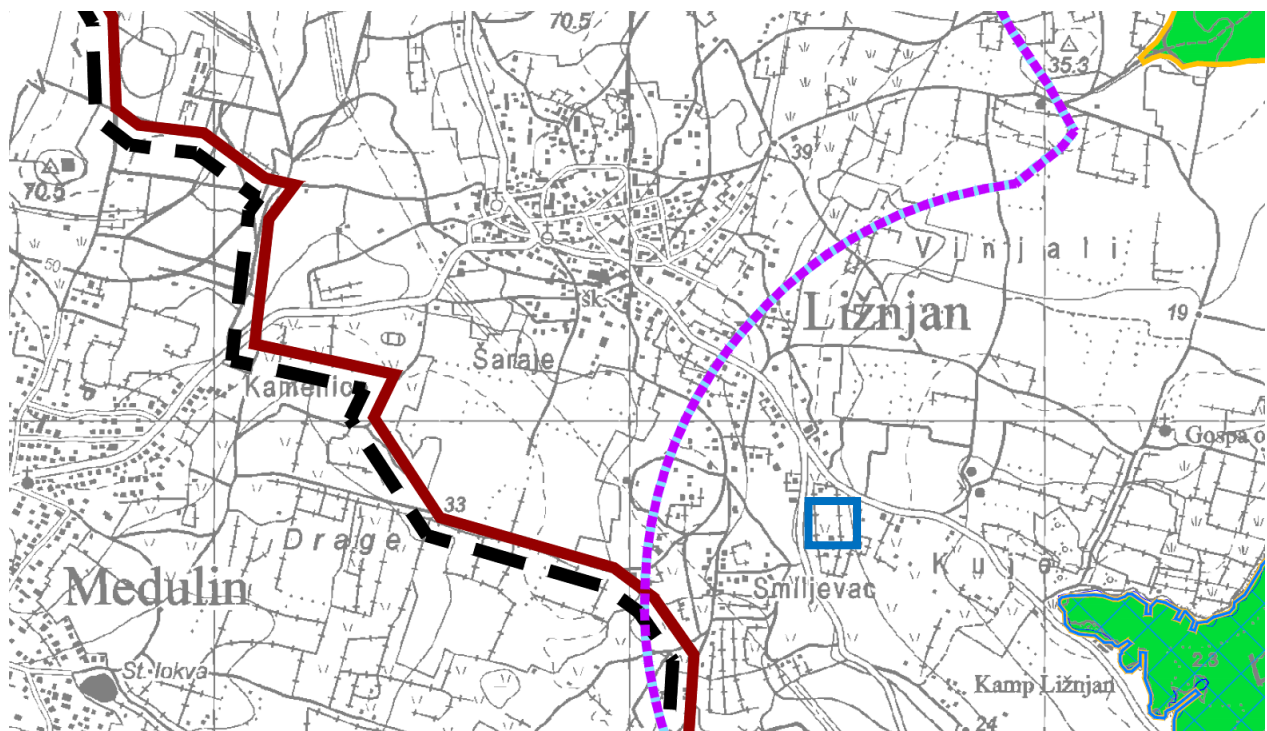


U neposrednoj blizini predmetnog područja postoji izvedena elektroenergetka infrastruktura. Planiran je i priključak na plinoopskrbu.



Slika 7: Izvod iz PPUO, kartografski prikaz 2.4. Infrastrukturni sustavi - Energetski sustavi

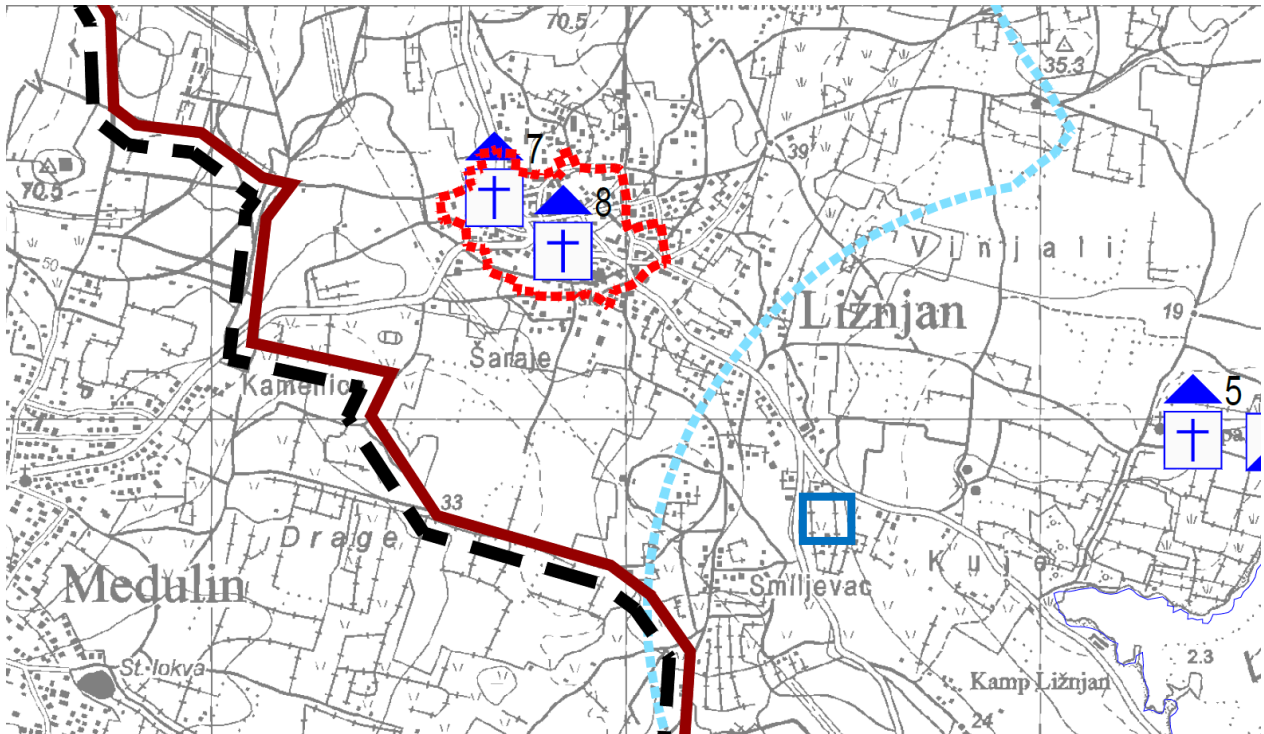
Predmetno područje nalazi se u prostoru ograničenja ZOP-a te unutar krajobrazno značajnog područja određenog PPUO-om.



Slika 8: Izvod iz PPUO, kartografski prikaz 3.1. Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora - Zaštita prirodne baštine

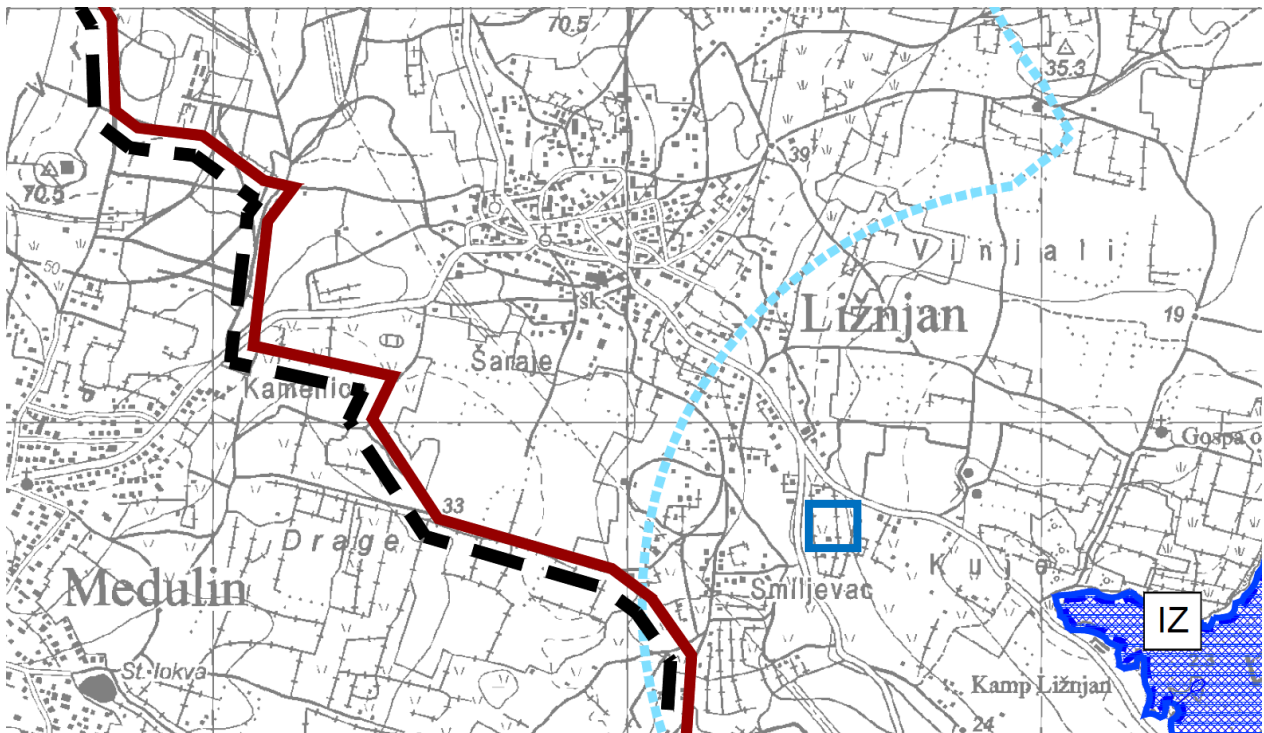


Predmetno područje ne nalazi se unutar zaštićene kulturno-povijene cjeline, niti se unutar njega nalaze pojedinačna zaštićena kulturna dobra.



Slika 9: Izvod iz PPUO, kartografski prikaz 3.1. Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora - Zaštita kulturne baštine

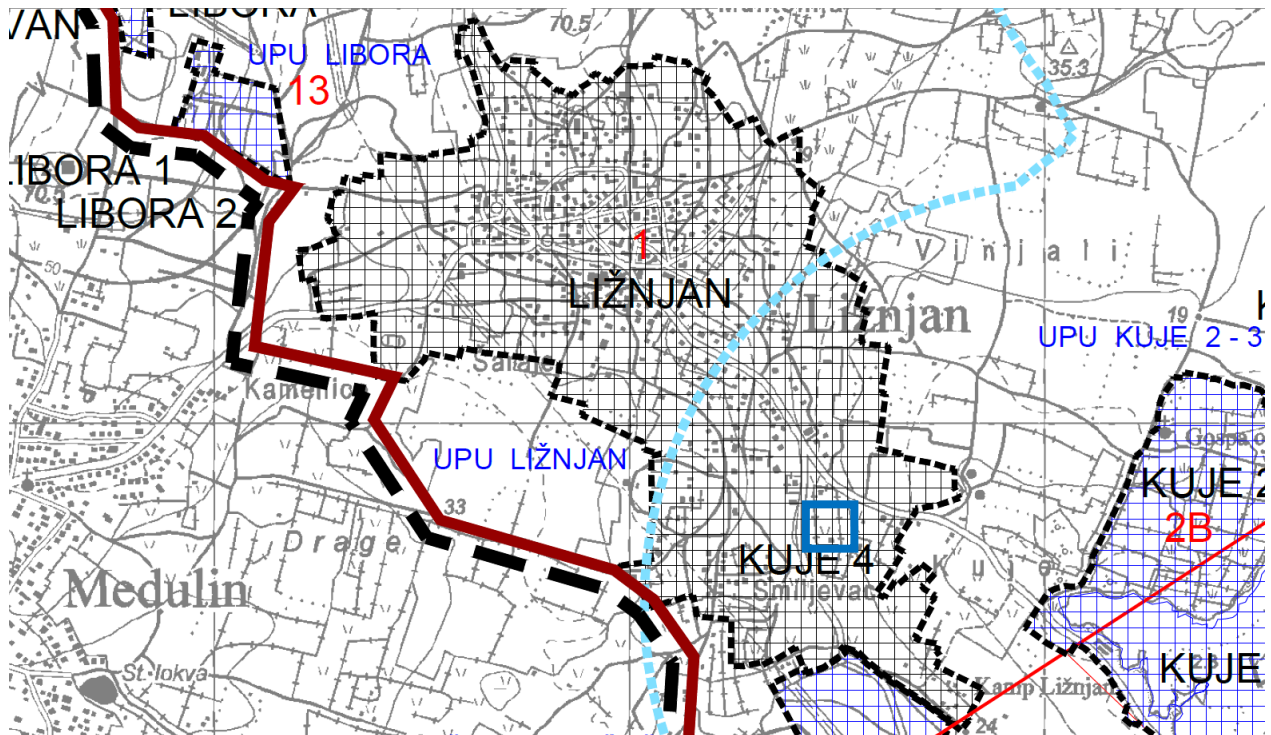
Za predmetno područje nema posebnih ograničenja u korištenju.



Slika 10: Izvod iz PPUO, kartografski prikaz 3.2.2. Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora - Područja posebnih ograničenja u korištenju

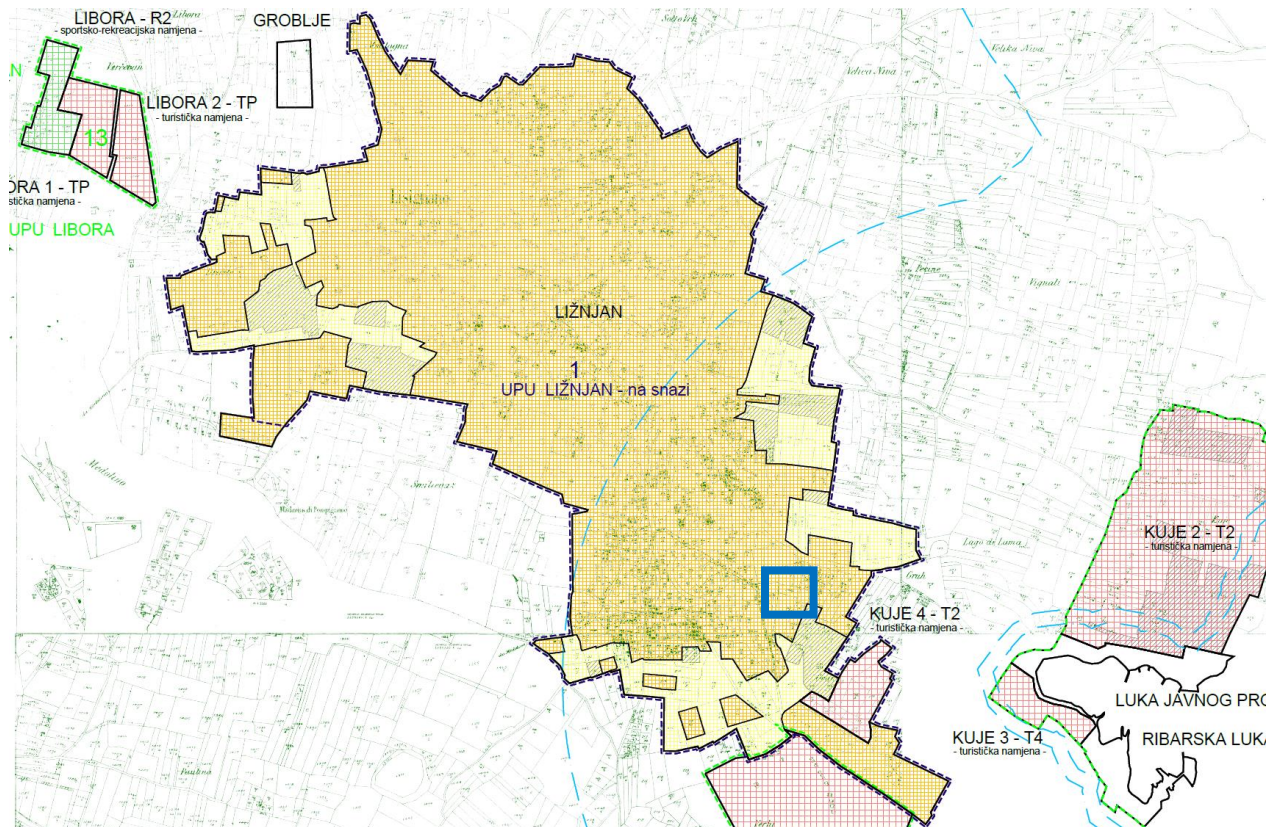


Od posebnih mjera, na snazi je važeći UPU "Ližnjan".



Slika 11: Izvod iz PPUO, kartografski prikaz 3.4. Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora – Područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite

Predmetno područje nalazi se u izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja Ližnjan.



Slika 12: Izvod iz PPUO, kartografski prikaz 4b. Granice građevinskih područja – Granice obuhvata prostornih planova užih područja – k.o. Ližnjan – naselje Ližnjan



2 CILJEVI IZMJENA I DOPUNA PLANA

Osnovni ciljevi i programska polazišta proizlaze prije svega iz Odluke o izradi za izradu Plana, a odnose se na stvaranje planskih preduvjeta za realizaciju stambene namjene na području koje je dosad bilo namijenjeno za gradnju hotela (T1-2).

Ovim Izmjenama i dopunama mijenjat će se sljedeći dijelovi Plana:

1. Tekstualni dio - Odredbe za provođenje
2. Grafički dio plana - kartografski prikazi (svi u mjerilu 1:2000):
 1. Korištenje i namjena površina
 3. Uvjeti korištenja i zaštite prostora
 4. Način i uvjeti gradnje

Sastavni dio ovih Izmjena i dopuna bit će Obrazloženje u kojem su opisane sve izmjene u tekstualnom i grafičkom dijelu Plana.



3 IZMJENE I DOPUNE PLANA

U skladu s polazištima i ciljevima, odnosno obzirom na iskazanu potrebu izmjene namjene unutar obuhvata Plana, s ciljem stvaranja prostorno planskih mogućnosti za realizaciju stambene namjene na predmetnom području, izmjenama i dopunama redefinirana je namjena površina.

3.1 IZMJENE I DOPUNE U GRAFIČKOM DIJELU PLANA

Izmjenom namjene na predmetnom području, mijenjaju se pojedini kartografski prikazi plana. Na kartografskom prikazu **1. Korištenje i namjena površina**, namjena predmetnog područja mijenja se iz ugostiteljsko-turističke, vrsta hotel, u stambenu namjenu, za gradnju obiteljskih kuća.

Kartografski prikazi iz grupe 2. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža:

- 2.1 Prometna mreža,**
- 2.2 Elektronička komunikacijska infrastruktura,**
- 2.3 Elektroenergetika,**
 - 2.3.A. Elektroenergetika – srednji napon,**
 - 2.3.B. Elektroenergetika – niski napon,**
 - 2.3.C. Elektroenergetika – javna rasvjeta,**
- 2.4 Vodoopskrba,**
- 2.5 Odvodnja otpadnih i oborinskih voda i**
- 2.6 Plinoopskrba,**

neće se mijenjati jer izmjena namjene na predmetnom području ne utječe na ukupnu planiranu infrastrukturnu mrežu.

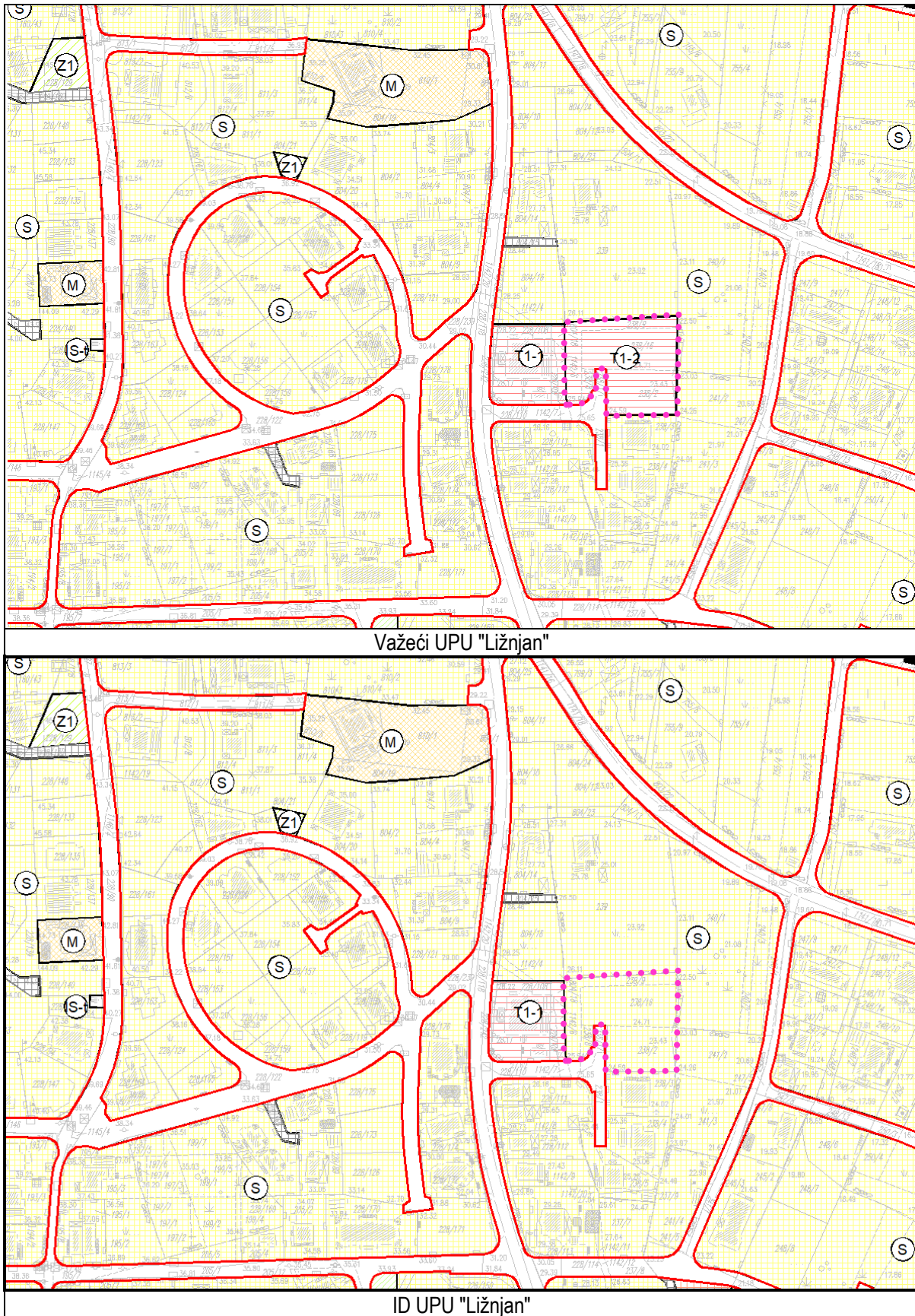
Također, kartografski prikaz **3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina** ostaje nepromijenjena jer na predmetnom području nisu na snazi nikakvi posebni uvjeti korištenja, uređenja i zaštite.

Kartografski prikaz **4.A. Način i uvjeti gradnje – način gradnje** promijenit će se na način da se miče granica bivše ugostiteljsko-turističke namjene, ali predmetno područje i dalje ostaje u zoni gradnje slobodnostojećih građevina, najviše visine 7,5 m s najviše dvije nadzemne etaže.

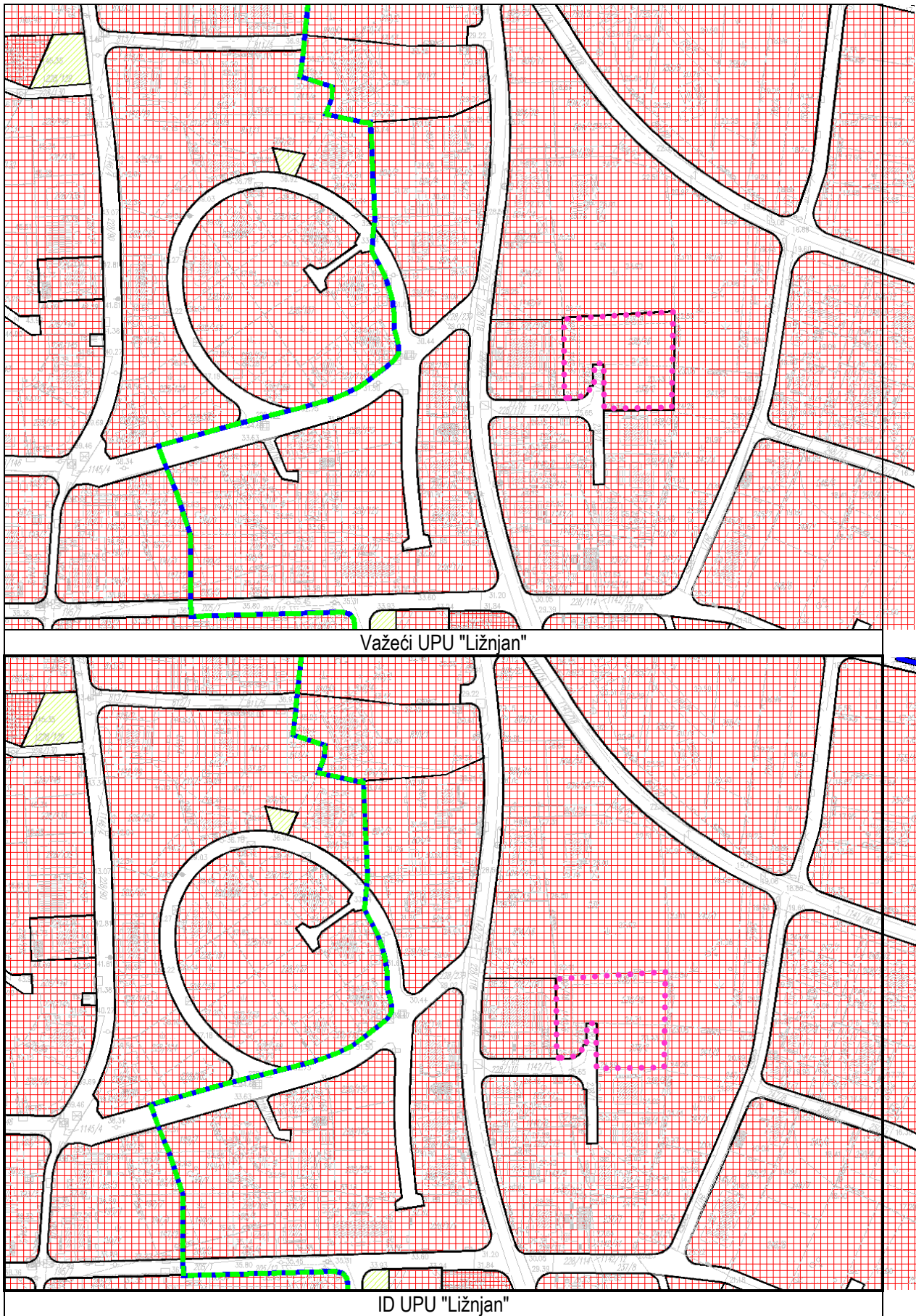
Kartografski prikaz **4.B. Način i uvjeti gradnje – oblici korištenja** promijenit će se tako da se predmetno područje uključi u zonu nove gradnje obiteljskih i višeobiteljskih zgrada.

Budući da se ne mijenjaju sce karte, ove izmjene izradit će se sukladno Odluci o izradi na postojećoj geodetsko-katastarskoj podlozi. Usklađenje s Uredbom o informacijskom sustavu obaviti će se prilikom sljedećih cjelovitih izmjena i dopuna UPU "Ližnjan" za koje će se izraditi nova geodetsko-katastarska podloga u HTRS96 koordinatnom sustavu na koji će se prenijeti svi kartografski prikazi.

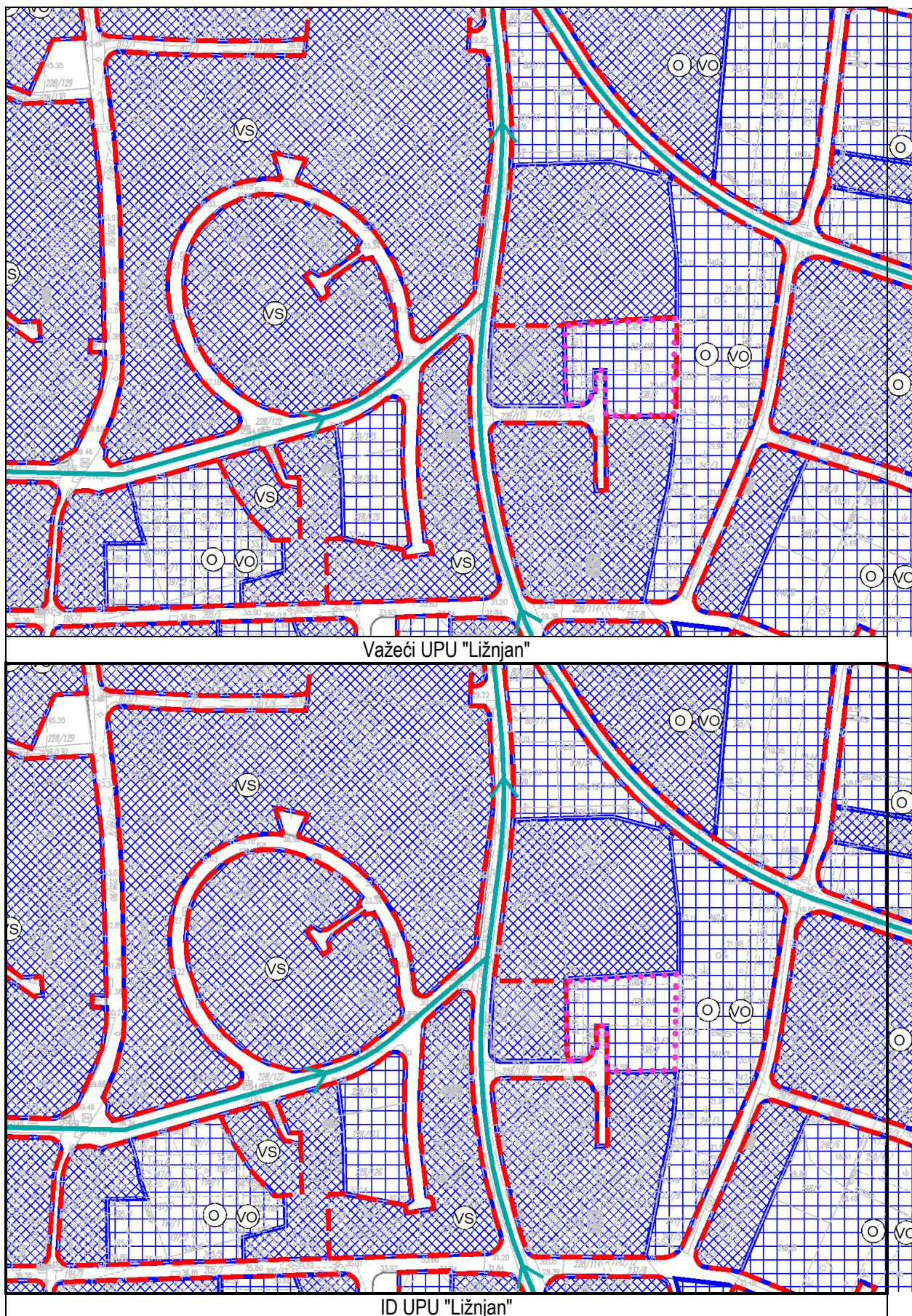
U nastavku je usporedba kartografskih prikaza važećeg Plana i prijedloga izmjena i dopuna.



Slika 13: Izvod, kartografski prikaz 1. Korištenje i namjene površina



Slika 14: Izvod, kartografski prikaz 4.A. Način i uvjeti gradnje – Način gradnje



Slika 15: Izvod, kartografski prikaz 4.B. Način i uvjeti gradnje – Oblici korištenja



3.2 IZMJENE I DOPUNE U TEKSTUALNOM DIJELU PLANA

U skladu sa izmjenama u grafičkom dijelu plana koje se odnose na Uvjete i način gradnje, izmijenjeni su odgovarajući dijelovi Tekstualnog dijela Plana. U Odredbama za provedbu izmijenjeni su dijelovi točke 1. Uvjeti određivanja površina javnih i drugih namjena i 2. Uvjeti smještaja građevina gospodarskih djelatnosti

U nastavku je dan izvod iz prijedloga izmjena Odredbi za provedbu:

1.3.1.2. Hotel (T1) - unutar granica građevinskog područja naselja

Članak 32.

(1) Unutar područja obuhvata - granica građevinskog područja naselja ~~planirano su dvije površine ugostiteljsko-turističke namjene – zone pojedinačnih zahvata u prostoru namijenjenih~~ planirana je površina ugostiteljsko-turističke namjene – zona pojedinačnog zahvata u prostoru namijenjenog gradnji vrste hotel (T1).

(2) Unutar površine ugostiteljsko turističke namjene – hotela (T1) ugostiteljska smještajna građevina može, osim smještaja gostiju, sadržavati jednu ili više dodatnih djelatnosti u građevini i/ili na građevnoj čestici (trgovina, usluge, kultura, sport i rekreacija i dr.), ali koje sa smještajnim dijelom moraju činiti prostorno funkcionalnu i sadržajnu cjelinu.

(3) Ugostiteljska smještajna građevina unutar ove površine mora biti isključivo hotel te odgovarati uvjetima iz ~~važjećeg~~ Pravilnika o razvrstavanju, kategorizaciji i posebnim standardima ugostiteljskih objekata iz skupine hotela (~~"Narodne novine", br. 88/07, 58/08, 62/09, 63/13, 33/14 i 92/14~~) za vrstu "hotel" (~~u slučaju promjene navedenog propisa primjenjuje se odgovarajući važeći propis~~).

(4) Za ~~zone pojedinačnih~~ zonu pojedinačnog zahvata - ~~površina~~ površine ugostiteljsko turističke namjene unutar ~~kojih~~ koje je ovim Planom predviđena organizacija i gradnja građevina ugostiteljsko turističke namjene ~~podnamjene vrste~~ hotel (T1) u tablici u nastavku su definirani maksimalni smještajni kapaciteti iskazani brojem kreveta.

Oznaka zahvata	Kapacitet kreveta
T1 - 1	25
T1-2	25
Smještaj T1 ukupno	50-25

(...)

2.2.2. Hoteli (T1) - unutar granica građevinskog područja naselja

2.2.2.1. Tipologija građevina

Članak 74.

(1) Hoteli se mogu graditi kao samostojeće građevine.

2.2.2.2. Oblik i veličina građevne čestice

Članak 75.

(1) Oblik i veličina građevne čestice određuje se sukladno uvjetima iz članka 6.ovih odredbi.
 (2) Veličina građevne čestice namijenjene gradnji hotela iznosi minimalno 900 m².
 (3) Maksimalna veličina građevne čestice je određena veličinom površine ugostiteljsko turističke namjene - ~~podnamjene vrste~~ hotel (T1) i iznosi za zonu T1 -1- cca 1330 m², i za zonu T1-2 cca 2165 m².



2.2.2.3. Gradivi dio građevne čestice

Članak 76.

- (1) Gradivi dio građevne čestice se određuje prema uvjetima iz članka 13. ovih odredbi za provedbu.

2.2.2.4. Građevni pravac

Članak 77.

- (1) Građevni pravac se određuje prema uvjetima iz članka 15. ovih odredbi za provedbu Plana.
(2) Udaljenost građevnog pravca od regulacijskog pravca je određena položajem postojeće građevine ili iznosi od minimalno 3 do maksimalno 15 m.

2.2.2.5. Izgrađenost i iskoristivost građevne čestice

Članak 78.

- (1) Izgrađenost građevne čestice se izračunava prema veličini građevne čestice i iznosi maksimalno za:
- | | |
|---|---|
| - za građevne čestice površine od 900-2000m ² | - 50% površine građevne čestice |
| — za građevne čestice površine veće od 2000m² | — zbir 1000m² i 55% površine građevne čestice iznad 2000m² |
- (2) Najmanja dozvoljena izgrađenost za građevine ugostiteljsko-turističke namjene vrste hotel (T1) iznosi 10% površine građevne čestice

Članak 79.

- (1) Koeficijent iskorištenosti građevne čestice ne može biti veći od umnoška koeficijenta izgrađenosti građevne čestice i broja etaža građevine.

2.2.2.6. Uvjeti za arhitektonsko oblikovanje

Članak 80.

- (1) Uvjeti arhitektonskog oblikovanja sadržani su u članku 17. ovih Odredbi za provedbu Plana.

2.2.2.7. Visina građevina i broj etaža

Članak 81.

- (1) Najviša visina i najveći broj nadzemnih etaža hotela ovise o položaju građevine unutar naselja i dati su kroz zonsku podjelu u kartografskom prikazu br. 4A.

2.2.2.8. Uređenje građevne čestice

Članak 82.

- (1) Građevna čestica hotela mora se krajobrazno urediti kao parkovni nasad i prirodno zelenilo uz primjenu prvenstveno autohtonih biljnih vrsta.
(2) Obvezni minimalni udio hortikulturno uređenog dijela građevne čestice hotela iznosi 20% površine građevne čestice.
(3) Na građevnoj čestici hotela mogu se izvoditi i popločenja, staze, parkirališta, manipulativne i interne prometne površine.
(4) Zelene i ostale neizgrađene površine na građevnoj čestici mogu se opremiti odgovarajućim elementima urbane opreme: klupama, javnom rasvjetom, koševima za otpatke i slično.



Članak 83.

- (1) Pomoćne građevine se moraju smjestiti unutar gradivog dijela.
- (2) Pomoćne građevine (garaža, konoba, ljetna kuhinja, spremišta) mogu imati maksimalno jednu nadzemnu etažu bez mogućnosti podrumске etaže i najvišu visinu do sljemena 4,00 m.
- (3) Zbirna ~~ukupna bruto razvijena~~ građevinska (bruto) površina pomoćnih građevina ne može premašiti 50m² (u površinu nisu uračunate površine bazena tlocrtnе površine do 100 m²).

2.2.2.9. Ostali uvjeti

Članak 84.

- (1) Ostali lokacijski uvjeti za gradnju građevina koje će se graditi unutar površina ugostiteljsko turističke namjene ~~podnamjene~~ vrste hoteli (T1) sadržani su u ostalim poglavljima Odredbi za provedbu Plana.