

II. IZMJENE I DOPUNE URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA GRADA OZLJA (UPU1)

Sažetak

Prijedlog plana za javnu raspravu

UVOD

Urbanistički plan uređenja Grada Ozlja donesen je 2009. (Službeni glasnik Grada Ozlja broj 01/09), a izmijenjen i dopunjen 2019. godine („Službeni glasnik Grada Ozlja“ broj 01/19).

II Izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja Grada Ozlja izrađuju se temeljem Odluke o izradi II Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja Grada Ozlja („Službeni glasnik Grada Ozlja“ broj 8/22).

Metodologija izrade i sadržaj elaborata Izmjena i dopuna usklađeni su s Pravilnikom o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova, s odredbama Zakona o prostornom uređenju i Zakona o gradnji, s odredbama propisa donesenih na temelju tih Zakona te posebnih propisa koji se odnose na područje prostornog uređenja i gradnje.

Postupak javne rasprave provodi se temeljem članka 11. Odluke o izradi II ID UPU Grada Ozlja, u skladu s člankom 94. Zakona o prostornom uređenju.

OBRAZLOŽENJE

Ova izmjena plana smanjenog je obima, obzirom da su izmjene definirane i ograničene Odlukom o izradi.

Izmjenom Plana mijenjaju se kartografski prikaz 1. Korištenje i namjena površina, te 3b. Oblici korištenja. Svi dijelovi Urbanističkog plana uređenja Grada Ozlja koji se ovom izmjenom ne mijenjaju, ostaju na snazi.

RAZLOZI IZRADE IZMJENA I DOPUNA I CILJEVI IZRADE

Odlukom o izradi II. Izmjena i dopuna urbanističkog plana uređenja Grada Ozlja („Službeni glasnik Grada Ozlja“ broj 08/22) određeni su: pravna osnova, razlozi za izradu i donošenje plana, prostorni obuhvat, ocjena stanja u obuhvatu, ciljevi i programska polazišta, potrebne stručne podloge, način pribavljanja stručnih rješenja, popis tijela i osoba određenih posebnim propisima te drugih sudionika koji će sudjelovati u izradi, rokovi te izvori financiranja II. Izmjena i dopuna UPUG Ozlja.

Ciljevi i programska polazišta Izmjena i dopuna

Za II. Izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja Grada Ozlja Odlukom o izradi plana definiran je cilj izrade, a odnosi se na:

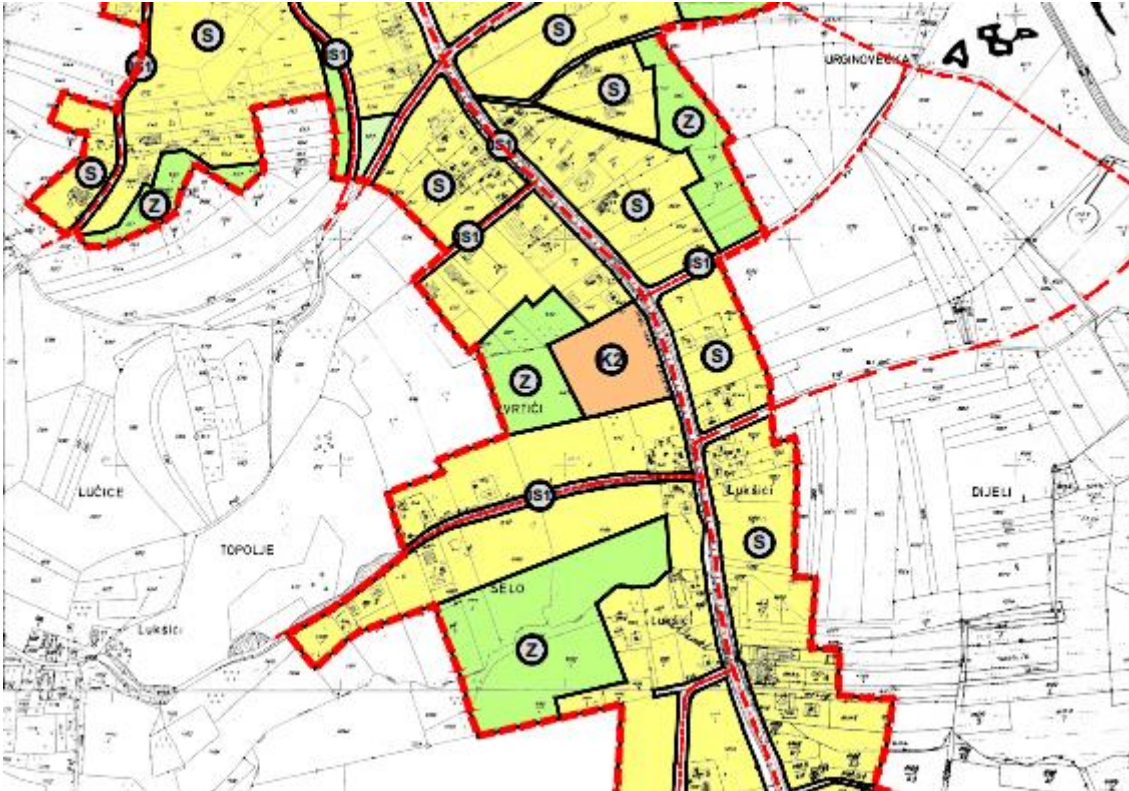
- definiranje planskih preduvjeta za izgradnju građevine za obavljanje trgovačke djelatnosti na katastarskoj čestici 643/3 k.o. Ozalj
- ukidanje propisane obveze raspisivanja urbanističko-arhitektonskog natječaja za lokaciju Kaptol i Ozljanka
- omogućavanje rekonstrukcije vrtića radi povećanja kapaciteta i usklađenja s važećim pedagoškim standardom

ELEMENTI IZMJENA I DOPUNA UPUG OZLJA

Izmjene i dopune odnose se na korekcije tekstualnog i grafičkog dijela Plana na način da se kartografski prikazi zamjenjuju novim odgovarajućim prikazima s oznakom 'II. Izmjene i dopune' dok tekstualni dio – Odredbe za provedbu prate navedene izmjene grafičkog dijela Plana, sukladno obrazloženjima danim u nastavku.

Grafički dio Izmjena i dopuna

Na kartografskom prikazu 1. Korištenje i namjena površina mijenja se namjena na čestici 643/3 k.o. Ozalj - Poslovna namjena – K2 pretežito trgovačka, kao na slici 1.



Slika 1: Izvod iz kartografskog prikaza 1

Tekstualni dio Izmjena i dopuna

Odredbe za provođenje predstavljaju tekstualni dio Plana koji se mijenja, a odnose se na usklađenje tekstualnog dijela sukladno grafičkim izmjenama, te izmjene sukladno definiranim ciljevima prema Odluci o izradi izmjena i dopuna UPU-a. Izmjene plana izvršene su u poglavlju 2. Uvjeti smještaja građevina gospodarskih djelatnosti, članku 50. i 51. koji sada glase:

Članak 50.

Na području obuhvata UPU-a grada Ozlja zone gospodarske – poslovne namjene su prikazane na kartografskom prikazu UPU-a grada Ozlja broj 1. - Korištenje i namjena površina, u mjerilu 1 : 5.000.

U zonama gospodarske – poslovne namjene na području obuhvata UPU-a grada Ozlja dozvoljena je gradnja građevina poslovne, trgovačke, uslužne, komunalno - servisne, ugostiteljsko - turističke, zanatske ili slične namjene, kao i njihove različite kombinacije u sklopu jedne ili više građevina.

*Na građevinskim česticama gospodarske namjene, **poslovne-pretežito trgovačke (K2), i mješovite pretežito poslovne (M2)**, mogu se uz građevinu osnovne namjene graditi i uređivati sljedeći sadržaji:*

- *uredski prostori, istraživački centri i škole vezane za gospodarske djelatnosti*
- *poduzetničko - poslovni centri*
- *trgovački centri, specijalizirane prodavaonice, izložbeno prodajni saloni i slično*
- *prodavaonice artikala svakodnevne potrošnje*
- *ugostiteljske građevine i građevine za zabavu*
- *građevine i sadržaji javne i društvene namjene*
- *stan vlasnika najveće građevinske (bruto) površine do 100,0 m², ali samo u sklopu građevine gospodarske namjene*
- *komunalne građevine i uređaji te prometne građevine, benzinske postaje i javne garaže*
- *građevine i površine za šport i rekreaciju te rasadnici*

- parkovne površine, ulice i trgovi
- ostali prateći sadržaji.

Na građevnoj čestici gospodarske namjene može se graditi više građevina.

Građevine gospodarske namjene mogu se graditi unutar građevinskog područja naselja pod uvjetom da je do građevne čestice izgrađena prometnica širine minimalno 4,5 m za jednosmjerni promet odnosno 5,5 m za dvosmjerni promet.

Članak 51.

Za izgradnju građevina gospodarskih djelatnosti na pojedinačnim građevinskim česticama treba biti tako koncipirana da:

- najmanja površina građevne čestice iznosi 600 m²
- iznimno, veličina građevnih čestica može biti manja kod zamjenske gradnje i interpolacija na postojećim građevnim česticama gospodarske namjene
- najveća izgrađenost građevne čestice iznosi 60%
- najmanje 20 % od ukupne površine parcele mora biti ozelenjeno
- najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti (k_{is}) građevne čestice iznosi 1,0
- najveći dopušteni broj etaža građevine iznosi 2 etaže
- najveća dozvoljena visina građevine iznosi 12,5 m
- iznimno, dijelovi građevina gospodarske namjene mogu biti i više od 12,5 m, ali samo kada je to nužno zbog djelatnosti koja se u njima obavlja ili zbog odvijanja tehnološkog procesa
- unutar građevine pretežito poslovne namjene dopušten je smještaj prostora stambene namjene, najveće dopuštene površine 100 m²
- udaljenost građevine od regulacijskog pravca iznosi najmanje 6,0 m
- ograde ne mogu biti više od 2,0 m, osim kada je to iznimno nužno radi zaštite građevine
- krovnište može biti ravno ili koso nagiba kojeg predviđa usvojena tehnologija građenja pojedine građevine
- najmanja udaljenost **osnovne građevine** iznosi 20 m od ~~građevinskih čestica~~ **osnovnih** stambenih i javnih građevina
- građevne čestice gospodarskih djelatnosti moraju biti odijeljene, od građevinskih čestica stambene, javne i društvene djelatnosti, zelenim pojasom ili javnom prometnom površinom, zaštitnim infrastrukturnim koridorom i sl.
- građevna čestica na kojoj će se graditi građevine gospodarske namjene mora imati osiguran priključak na niskonaponsku električnu mrežu, javni vodovod i sustav javne odvodnje
- na građevnoj čestici gospodarske namjene, ovisno o vrsti i namjeni prostora, obvezno je potrebno osigurati potreban broj parkirališna - garažnih mjesta propisan ovom Odlukom.

Poglavlju 3.1. Predškolske ustanove i osnovne škole, članku 59. koji sada glasi:

Članak 59.

Predškolske ustanove (dječje jaslice i dječji vrtići) i osnovne škole planiraju se tako da pokriju potrebe određenog područja i da se njihovim rasporedom stvore optimalna gravitacijska područja za svaku građevinu, a prema mreži za svaku djelatnost na osnovu posebnih zakona i standarda.

Na građevnoj čestici predškolske ustanove, osnovne ili srednje škole potrebno je osigurati prostor građevinu te površinu za prostor za odmor i rekreaciju, prostor za vanjske športske terene, prostor za zelene površine i druge aktivnosti.

~~Površina građevinske čestice za predškolsku ustanovu dimenzionira se:~~

~~— za jednoetažnu građevinu — najmanje 35 m² po djetetu~~

~~— za dvoetažnu građevinu — najmanje 25 m² po djetetu.~~

Površina potrebnog zemljišta za izgradnju zgrade dječjeg vrtića i formiranje prilaznih putova, igrališta, slobodnih površina, gospodarskoga dvorišta i parkirališta treba biti najmanje 30 m² po djetetu, a ako se zemljište dječjeg vrtića nalazi uz postojeće slobodne zelene površine, najmanje 15 m² po djetetu.

Najmanja površina građevinske čestice za predškolsku ustanovu iznosi 2.000 m².

Površina građevinske čestice škole određena je normativom od 20 do 40 m² po učeniku (školska zgrada, prostor za odmor i rekreaciju, vanjski športski tereni, zelene površine i dr.).

Izgrađenost građevne čestice na kojoj će se graditi škola ili predškolska ustanova iznosi najviše 30% u što se ne uračunavaju površine športskih terena i prostora za odmor i rekreaciju učenika, odnosno djece.

Iznimno, izgrađenost građevne čestice postojeće predškolske ustanove na površini javne i društvene namjene – predškolske namjene (D4), u slučaju njene rekonstrukcije radi usklađenja s važećim pedagoškim standardom, može iznositi najviše 40% u što se ne uračunavaju površine športskih terena i prostora za odmor i rekreaciju učenika, odnosno djece.

Poglavlju 8.2. Mjere očuvanja i zaštite kulturno-povijesnih cjelina i građevina, članku 124. koji sada glasi:

Članak 124.

UPU-om grada Ozlja su, u skladu s PPUG-om Ozlja, kao kulturna dobra lokalnog značaja evidentirane sljedeće građevine i lokaliteti:

- povijesna naselja i dijelovi povijesnih naselja: urbano naselje Ozalj
- povijesne civilne građevine i sklopovi, stambene građevine: vila Schlicht
- povijesne civilne građevine i sklopovi, građevine javne namjene: Šumarija-Ozalj, Restoran "Ozljanka"
- sakralne građevine: kapela sv. Florijana
- građevine niskogradnje: tunel ispod željezničke pruge i vodovod
- javna plastika: portal stambenog naselja uz HE Ozalj II i kovani kandelaber u naselju
- memorijalni spomenici: spomen ploča strijeljanima na zgradi HE Ozalj (NOB), spomenik palim borcima na Trgu Braće Radić (NOB) i spomenik domobranima (Domovinski rat)
- povijesne komunikacije: dio željezničke pruge Karlovac - Ozalj - Bubnjarci - Metlika i dio ceste Karlovac - Ozalj - Metlika.

Do donošenja odgovarajućeg rješenja za navedene se građevine i lokacije ovim Planom preporuča:

- za izgradnju građevina unutar urbanog naselja Ozalj uporabu prirodnih materijala uobičajenih u ovom podneblju, natkrivanje kosi krovom, izgradnja u volumenima koji bitno ne odstupaju od uobičajenog volumena obiteljskih kuća, a ako je zbog funkcije građevine potreban veći volumen preporučljivo je formirati od nekoliko manjih volumena
- za izgradnju i rekonstrukciju građevina uz crkvu sv. Vida a izvan zaštitne zone, zbog njihove prostorne izloženosti i ekspozicije preporuča se:
 - čuvanje postojeće parcelacije
 - izgradnja građevina malih volumena, visine prizemlje + potkrovlje
 - uporaba prirodnog građevinskog materijala (kamen, drvo i opeka)
 - žbukanje pročelja, kosa krovišta, uporaba manjih otvora na pročelju i sl.
 - uređenje građevnih čestica bez ograda
- rekonstrukciju stambene građevine vile Schlicht i ~~građevine Šumarije Ozalj~~ vršiti na način da iste što više približe svom originalnom obliku
- portal stambenog naselja uz HE Ozalj II i kovani kandelaber u naselju treba zadržati na postojećim lokacija i po potrebi rekonstruirati u originalnom obliku
- kapelu sv. Florijana treba po potrebi obnavljati sukladno uputstvima Konzervatorskog odjela
- ~~u ocjenjivački sud za izradu urbanističko arhitektonskih natječaja propisanih ovim Planom obvezno treba uključiti i stručnjake nadležnog Konzervatorskog odjela~~
- produženje tunela ispod željezničke pruge prema istoku treba izvršiti uz konzultaciju sa Konzervatorskim odjelom
- spomen ploču strijeljanima na zgradi HE Ozalj (NOB), spomenik palim borcima na Trgu Braće Radić (NOB) i spomenik domobranima (Domovinski rat) treba zadržati na postojećim lokacijama, a ako ih zbog nekog neizbježnog razloga treba dislocirati, u odabir eventualne nove lokacije svakako treba uključiti i nadležni Konzervatorski odjel.

Za kulturna dobra iz stavka 1. ovog članka **-potrebno je obavezno uključiti** nadležni Konzervatorski odjel **može, koji može,** ukoliko se to daljnjim istraživanjima utvrdi kao potrebno, pokrenuti postupak dokumentiranja i donošenja rješenja o zaštiti.

Nacrt prijedloga prostornog plana

Nositelj izrade dostavlja nadležnom javnopravnom tijelu odluku o izradi prostornog plana s pozivom da mu u roku od najviše trideset dana, odnosno u roku koji odredi tom odlukom, dostavi zahtjeve za izradu prostornog plana koji nisu sadržani u informacijskom sustavu. Ako javnopravno tijelo ne dostavi zahtjeve za izradu prostornog plana u određenom roku, smatra se da zahtjeva nema.

Javnopravno tijelo nema pravo na naknadu za dostavljene zahtjeve za izradu prostornog plana. U tom slučaju u izradi i donošenju prostornog plana uzimaju se u obzir uvjeti koji su od utjecaja na prostorni plan prema odgovarajućem posebnom propisu i/ili dokumentu. U zahtjevima za izradu prostornog plana moraju se 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.

Javnopravno tijelo je dužno nositelju izrade na njegov zahtjev dostaviti i sve raspoložive podatke i drugu dokumentaciju iz svojega djelokruga, koji su potrebni za izradu prostornog plana, a koji nisu sadržani u informacijskom sustavu.

Prijedlog prostornog plana za javnu raspravu i javni uvid

O prijedlogu prostornog plana provodi se javna rasprava u kojoj može sudjelovati svatko. Sudionici u javnoj raspravi daju mišljenja, prijedloge i primjedbe na prijedlog prostornog plana u roku i na način propisan Zakonom. Prijedlog prostornog plana koji se utvrđuje za javnu raspravu sadrži tekstualni i grafički dio plana te njegovo obrazloženje i sažetak za javnost. Prijedlog prostornog plana utvrđuje načelnik.

Sudionici sudjeluju u javnoj raspravi na način da:

- imaju pravo pristupa na javni uvid u prijedlog prostornog plana
- postavljaju pitanja tijekom javnog izlaganja o predloženim rješenjima, na koja usmeno odgovaraju osobe koje vode javno izlaganje
- daju prijedloge i primjedbe u zapisnik za vrijeme javnog izlaganja
- upućuju nositelju izrade pisane prijedloge i primjedbe u roku određenom u objavi o javnoj raspravi.

Prijedlozi i primjedbe koji nisu dostavljeni u roku ili nisu čitljivo napisani, ne moraju se uzeti u obzir u pripremi izvješća o javnoj raspravi.

Odgovorni voditelj u suradnji s nositeljem izrade obrađuje mišljenja, prijedloge i primjedbe iznesene u javnoj raspravi i priprema izvješće o javnoj raspravi. Izvješće o javnoj raspravi objavljuje se na oglasnoj ploči i mrežnim stranicama nositelja izrade prostornog plana i u informacijskom sustavu.