



CPA
CENTAR ZA PROSTORNO UREĐENJE
I ARHITEKTURU d.o.o.



Nositelj izrade:
OPĆINA VELIKA

I. IZMJENE I DOPUNE URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA NASELJA VELIKA

- SAŽETAK ZA JAVNOST -

Općinsko vijeće Općine Velika je 25. srpnja 2022. godine donijelo Odluku o izradi I. izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja naselja Velika.

Odlukom o izradi utvrđena je pravna osnova i razlozi za izradu, obuhvat, ocjena stanja u prostoru, ciljevi i programska polazišta, način pribavljanja stručnih rješenja, popis javnopravnih tijela koja daju zahtjeve iz područja svog djelokruga, rokovi te izvori financiranja.

Temeljni dokument prostornog uređenja koji se mijenja je Urbanistički plan uređenja naselja Velika ("Službeno glasilo Općine Velika", broj 5/11 od 27. lipnja 2011. godine) koji propisuje uvjete provedbe svih zahvata u prostoru na području obuhvata Plana.

Sukladno razlozima, ciljevima i programskim polazištima iz Odluke o izradi, obuhvat I. izmjena i dopuna UPU-a naselja Velika odnosi se, među ostalim, na:

- izmjene i dopune Plana temeljem potreba Općine Velika (osiguranje prostornih preduvjeta za realizaciju pojedinih gospodarskih i razvojnih projekata, naročito iz turističkog područja),
- poboljšanje značajki i korištenja prostora za razvoj naselja,
- izmjene i dopune Plana temeljem zahtjeva i prijedloga javnopravnih tijela te pravnih i fizičkih osoba,
- usklađenje Plana sa, u međuvremenu donesenim, zakonima i posebnim propisima te dokumentima prostornog uređenja šireg područja,
- precrtavanje kartografskih prikaza Plana na digitalni ortofoto u HTRS96/TM projekciji,
- ispravci uočenih tehničkih pogrešaka i/ili planskih postavki u tekstualnom i grafičkom dijelu Plana za koje je uočeno da dovode do problema u provedbi Plana).

U skladu s Odlukom o izradi, svi članci Odredbi za provođenje i svi kartografski prikazi Urbanističkog plana uređenja naselja Velika ("Službeno glasilo Općine Velika", broj 5/11) u cijelosti se zamjenjuju novim Odredbama za provedbu i novim kartografskim prikazima te se ove izmjene mogu smatrati pročišćenim tekstom Urbanističkog plana uređenja naselja Velika.

Po provođenju procedure propisane Zakonom o prostornom uređenju I. izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja naselja Velika donosi Općinsko vijeće Općine Velika.

1. Usklađenje s odredbama Zakona o prostornom uređenju i drugim posebnim zakonima i propisima

U svrhu osiguranja provedivosti Plana i zakonskih obaveza, izvršeno je nužno usklađivanje Plana s odredbama Zakona o prostornom uređenju i odredbama ostalih zakona i propisa koji imaju utjecaja na prostorno uređenje.

2. Usklađenje s Prostornim planom uređenja Općine Velika

Obzirom da se, sukladno Zakonu o prostornom uređenju, dokument prostornog uređenja niže razine (užeg područja) mora uskladiti s dokumentom prostornog uređenja više razine (šireg područja) ovim I. izmjenama i dopunama usklađen je Urbanistički plan uređenja naselja Velika s Prostornim planom uređenja Općine Velika.

3. Osnovna namjena i korištenje prostora

Usklađenja, prilagodbe i razrade pojedinih površina namjene u skladu s postojećim (izvedenim) stanjem, stvarnim korištenjem prostora te ažuriranom ortofoto podlogom, među ostalim, odnose se na:

- korekcije prometnica sukladno izvedenom stanju,
- površine pojedinih namjena korigirane su sukladno stanju na terenu, odnosno postojećoj izgrađenosti,
- zadržavanje postojećeg željezničko-cestovnog prijelaza (ukidanje planiranog izmještanja) te u skladu s tim korekcija površine poslovne namjene (K) sukladno stvarnom korištenju,
- interne (zelene, rekreacijske, infrastrukturne i sl.) površine unutar pojedinih namjena i katastarskih čestica nisu izdvajane, nego su prikazane površinom osnovne namjene,
- uređena površina novog trga prenamijenjena je iz poslovne namjene (K) u infrastrukturnu namjenu - pješačka površina - trg (IS3),
- dio poslovne namjene (K), uz prometnicu južno od osnovne škole, prenamijenjen je u stambeno-poslovnu namjenu (M3) u skladu sa stvarnim korištenju prostora,
- prenamjena kčbr. 238 i 241/1 iz poslovne namjene (K) u stambeno - poslovnu (M3),
- za površinu izvedenog dječjeg igrališta, istočno od stare zgrade Općine, te uređenu zelenu površinu, istočno i sjeverno od benzinske postaje, izvršena je prenamjena iz stambeno-poslovne namjene (M3) u namjenu - javne zelene površine (Z1),
- površina u vlasništvu HEP-a, južno od Nastavnog obrazovnog centra, se iz pretežito stambene namjene (M1) prenamijenjuje u ugostiteljsko-turističku namjenu (T),
- postojeći stambeni objekt u Ulici Luke Ibrišimovića, preko puta Doma umirovljenika, na kčbr. 30 k.o. Velika prenamijenjen je pretežito stambenu namjenu (M1),
- sukladno izvedenom stanju korigirana je površina starog groblja,
- namjene prikazane u postojećem UPU kao šumske površine prenamijenjuju se u zaštitne zelene površine (Z) iz razloga što se cijeli obuhvat UPU-a, sukladno Prostornim planom Općine Velika, nalazi unutar građevinskog područja naselja...

Prenamjene pojedinih površina namjene temeljem razvojnih potreba Općine Velika te pojedinačnih inicijativa pravnih i fizičkih osoba, među ostalim, odnose se na:

- prenamjena poslovne namjene (K) u ugostiteljsko-turističku namjenu (T) na kčbr. 921 k.o. Velika za potrebe izgradnje hotela,
- prenamjena zaštitne zelene površina (Z) za kčbr. 224, 230, 231 i 232 k.o. Velika u pretežito stambenu (M1), a preostalog dijela zelene površine u stambeno-poslovnu namjenu (M3),
- prenamjena dijela zaštitne zelene površine (Z) oko kčbr. 670 k.o. Velika u stambeno - poslovnu namjenu (M3),
- prenamjena kčbr. 72 i dijela kčbr. 31 sve k.o. Velika, u okruženju izgrađenih objekata, iz zelene površine (Z) u pretežito stambenu namjenu (M1),
- prenamjena dijela sportsko rekreacijske namjene (R1) u poslovnu namjenu (K) - sjeverni dio kčbr. 830 k.o. Velika,
- sukladno izvedenom stanju, ucrtavanje postojeće prometnice na kčbr. 2059/1 k.o. Velika (unutar proizvodno-poslovne namjene (IK) uz južnu granicu obuhvata Plana) te njen produžetak prema gospodarskoj zoni istočno od potoka,
- preoblikovanje površine javne i društvene namjene (D) uz sjevernu granicu obuhvata Plana, sukladno katastarskoj čestici, te s ciljem boljeg iskorištenja same površine,

- preoblikovanje površine planiranog trga, a posljedično tome i stambeno-poslovne namjene (M3) južno od župne crkve,
- pomicanje planiranog kružnog toka, sjevernije od planiranog dosadašnjim UPU-om, kako bi se južno od njega mogla planirati površina javnog parkirališta (u skladu s načelima razvoja zelene infrastrukture),
- ukidanje planiranog cestovnog prijelaza potoka Veličanka sjeverno do župne crkve,
- s ciljem daljnje afirmacije turističke djelatnosti planiranje površina ugostiteljsko-turističke namjene - kamp (T3) uz Ulicu Luke Ibrišimovića na dijelovima kčbr. 31, 32 i 274/3 k.o. Velika,
- ukidanje javnog parkirališta sjeverno od župne crkve jer će se isto rješavati projektnom dokumentacijom za izgradnju kampa,
- ukidanje ili izmještanje pojedinih planiranih prometnica u svrhu poboljšanja provedivosti Plana...

UVJETI ZA GRADNJU GRAĐEVINA

Izmjenu i dopunu Odredbi za provedbu vezano za daljnju afirmaciju turističke djelatnosti

- preoblikovan je opis ugostiteljsko-turističkih građevina na način da su nedvojbeno uključene sve građevine u kojima se obavlja ugostiteljska djelatnost sukladno posebnom propisu,
- među gospodarske namjene tihe i čiste djelatnosti koje se grade u području stanovanja dodane su i vinske kuće i/ili podrumi, vinarije, kušaone, enološki i degustacijski sadržaji vezani za predstavljanje poljoprivrednih proizvoda i sl. u smislu turističke i poslovne djelatnosti,
- unutar površina mješovite namjene ugrađena je mogućnost uređenja objekata u domaćinstvu sukladno važećem Pravilniku o razvrstavanju i kategorizaciji objekata u kojima se pružaju ugostiteljske usluge u domaćinstvu,
- odredbe za provedbu nadopunjene su uvjetima za gradnju unutar ugostiteljsko-turističke namjene - kamp (T3).

Izmjenu Odredbi za provedbu vezano na moguće sadržaje gospodarskih djelatnosti unutar mješovitih namjena - pretežito stambenih (M1) i stambeno - poslovnih (M3)

U Odredbama za provedbu navedenih zona, radi jasnoće i lakše provedbe, detaljnije je razjašnjen, redefiniran i nadopunjen opis gospodarskih djelatnosti koje se mogu graditi unutar navedenih namjena.

Izmjenu Odredbi vezano na uvjete smještaja građevina gospodarskih djelatnosti

- povećane su maksimalne tlocrtnne veličine građevina gospodarske namjene koje se grade kao zasebna građevina na građevnoj čestici obiteljskog stanovanja s 100,0 na 300,0 m² bruto,
- definirano je da tlocrtna veličina građevine proizvodne i poslovne namjene, koja se gradi na zasebnoj građevnoj čestici u području stanovanja može biti maksimalno 1.000,0 m² bruto,
- odredbe za provedbu nadopunjene su dodatnim uvjetima vezanim na gradnju građevina s potencijalno nepovoljnim utjecajem na okoliš.

Korekcija Odredbi za provedbu vezanih za gradnju građevina poljoprivrednih djelatnosti

- dozvoljena površina zasebne građevne čestice za gradnju poljoprivredne građevine - dodan je i kriterij da površina čestice ne može biti manja od 1.000 m²,
- smanjen je maksimalni kapacitet građevina za uzgoj životinja s 30 na 10 uvjetnih grla te je dodana odredba da Općina posebnom odlukom može, ovisno o mjesnim prilikama, potpuno zabraniti uzgoj životinja u pojedinim dijelovima naselja.

Korekcija Odredbi za provedbu vezanih za gradnju građevina javne i društvene namjene

Radi olakšanja provedbe i otklanjanja nedvojbenosti dodatno su pojašnjene i nadopunjene Odredbe za provedbu građevina javne i društvene namjene u smislu etažnih visina.

Usklađenje Odredbi za provedbu koje određuju uvjete rekonstrukcije, dogradnje i nadogradnje postojećih građevina

Sukladno PPUO Velika, Plan je nadopunjen Odredbama za provedbu vezano za rekonstrukciju, dogradnju i nadogradnju postojećih građevina u smislu izgrađenosti, udaljenosti građevina od regulacijske linije, dvorišnih međa, potrebnog broja parkirališnih mjesta te ostalih segmenata u kojima izlaze iz normativnih okvira.

4. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža

4.1. PROMETNA I ULIČNA MREŽA

Radi jednostavnije primjene i provedbe Plana, u Odredbama za provedbu, a sve sukladno PPUO Velika, korigirane su i nadopunjene odredbe vezane za uvjete gradnje prometne i ulične mrežu (naročito način izgradnje parkirališta/garaža).

Sukladno podacima HŽ-a, korigirana je podjela i naziv postojeće željezničke pruge, naziv željezničko-cestovnog prijelaza te su nadopunjene Odredbe o uvjetima gradnje unutar zaštitnog pružnog pojasa.

U Odredbe za provedbu Plana ugrađena je odredba da su uvjeti za gradnju biciklističkih staza određeni posebnim propisom

4.2. ELEKTRONIČKA KOMUNIKACIJSKA MREŽA

Uvjeti gradnje elektroničke komunikacijske infrastrukture usklađeni su s PPUO Velika na način da je u naselju Velika, dopušteno postavljanje elektroničke komunikacijske infrastrukture i povezane opreme isključivo na postojećim građevinama (antenski prihvat).

4.3. DISTRIBUCIJSKA PLINSKA MREŽA

Odredbe za provedbu plana upotpunjene su detaljnijim uvjetima polaganja distribucijskih plinovoda.

4.4. DISTRIBUCIJA ELEKTRIČNE ENERGIJE

Kako je lokacija novih TS, osim potrebama konzuma, izravno uvjetovana i rješavanjem imovinsko-pravnih odnosa, a u svrhu poboljšanja provedivosti Plana, trase i lokacije postojećih i planiranih elektroenergetskih građevina naponske razine 20 kV i niže ne prikazuju se na kartografskim prikazima. Način i uvjeti njihove gradnje određuju se projektnom dokumentacijom za ishođenje akata za građenje, sukladno Odredbama ovog Plana.

4.5. OBNOVLJIVI IZVORI ENERGIJE

U skladu s PPUO Velika, a u svrhu poticanja korištenja alternativnih izvora energije, Odredbe za provedbu nadopunjene su poglavljem Odredbi koje se odnosi na korištenje obnovljivih izvora energije.

4.6. ODVODNJA

U skladu s PPUO Velika, korigirane su Odredbe za provedbu koje se odnose uvjete zbrinjavanja otpadnih voda putem septičkih taložnica i sabirnih jama.

Odredbe vezane za odvodnju oborinskih voda nadopunjene su u skladu s načelima razvoja zelene infrastrukture.

4.7. GOSPODARENJE OTPADOM

Sukladno novonastalim okolnostima i zakonskim okvirima kojima se regulira gospodarenje otpadom i u skladu s prostornim planovima više razine ažurirano je stanje gospodarenja otpadom na području obuhvata Plana te u skladu s tim izmijenjene i dopunjene Odredbe za provedbu plana te kartografski prikaz.

5. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora

5.1. ZAŠTIĆENI DIJELOVI PRIRODE

Za područje dijela Parka prirode Papuk, a koji je u granicama obuhvata Plana, organizacija prostora, način korištenja, uređenja i zaštite prostora utvrdit će se Prostornim planom područja posebnih obilježja (PPPP) koji, u trenutku izrade ovog Plana, nije donesen. Za gradnju građevina unutar granica Parka prirode, potrebno tražiti posebne uvjete/mišljenja/suglasnosti od strane nadležnih službi.

Područje Ekološke mreže RH/Natura 2000 ažurirano je i opisano u Odredbama za provedbu i prikazano na kartografskom prikazu. Svi planovi, programi i zahvati koji mogu imati značajan negativan utjecaj na ciljne vrste i stanišne tipove područja ekološke mreže podliježu ocjeni prihvatljivosti za ekološku mrežu, sukladno posebnim propisima.

Kao osobito vrijedno krajobrazno područje, sukladno prostorno-planskoj dokumentaciji više razine, utvrđeno je područje vodotoka Veličanka koje je označeno na kartografskom prikazu. Smjernice zaštite navedenog područja dodane su u Odredbe za provedbu.

5.2. MJERE ZAŠTITE KULTURNIH DOBARA

Sukladno PPUO Velika te dostavljenim podacima za izradu I. izmjena i dopuna UPU-a naselja Velika, Konzervatorskog odjela u Požegi, izvršeno je usklađivanje i ažuriranje, u grafičkom i tekstualnom dijelu Plana, stanja zaštite kulturnih dobara na području obuhvata Plana.

