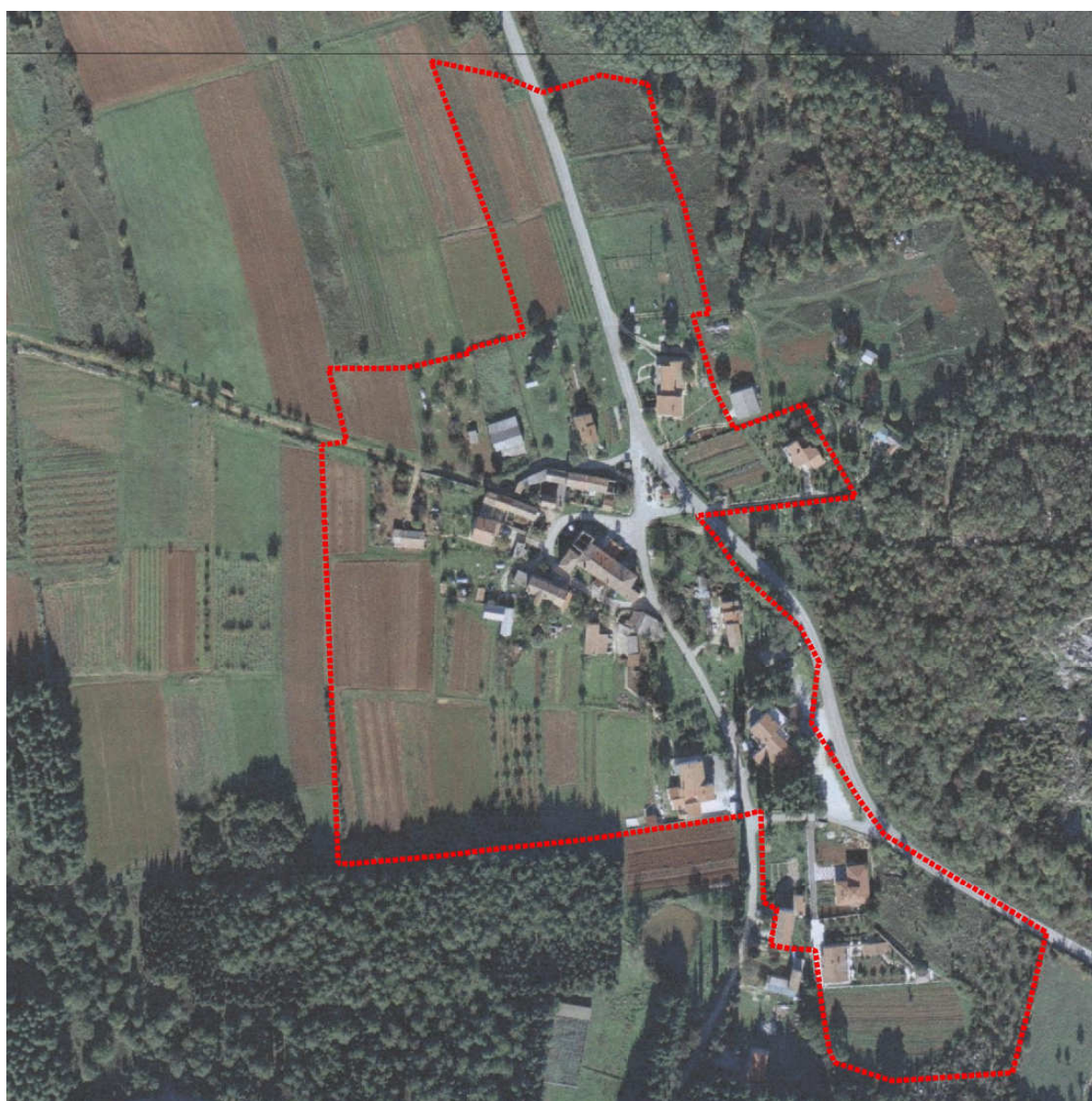


URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA NASELJA KLOŠTAR

III. OBVEZNI PRILOZI PROSTORNOG PLANA
III.7. SAŽETAK ZA JAVNOST

PRIJEDLOG PLANA ZA JAVNU RASPRAVU



POREČ, prosinac 2015.

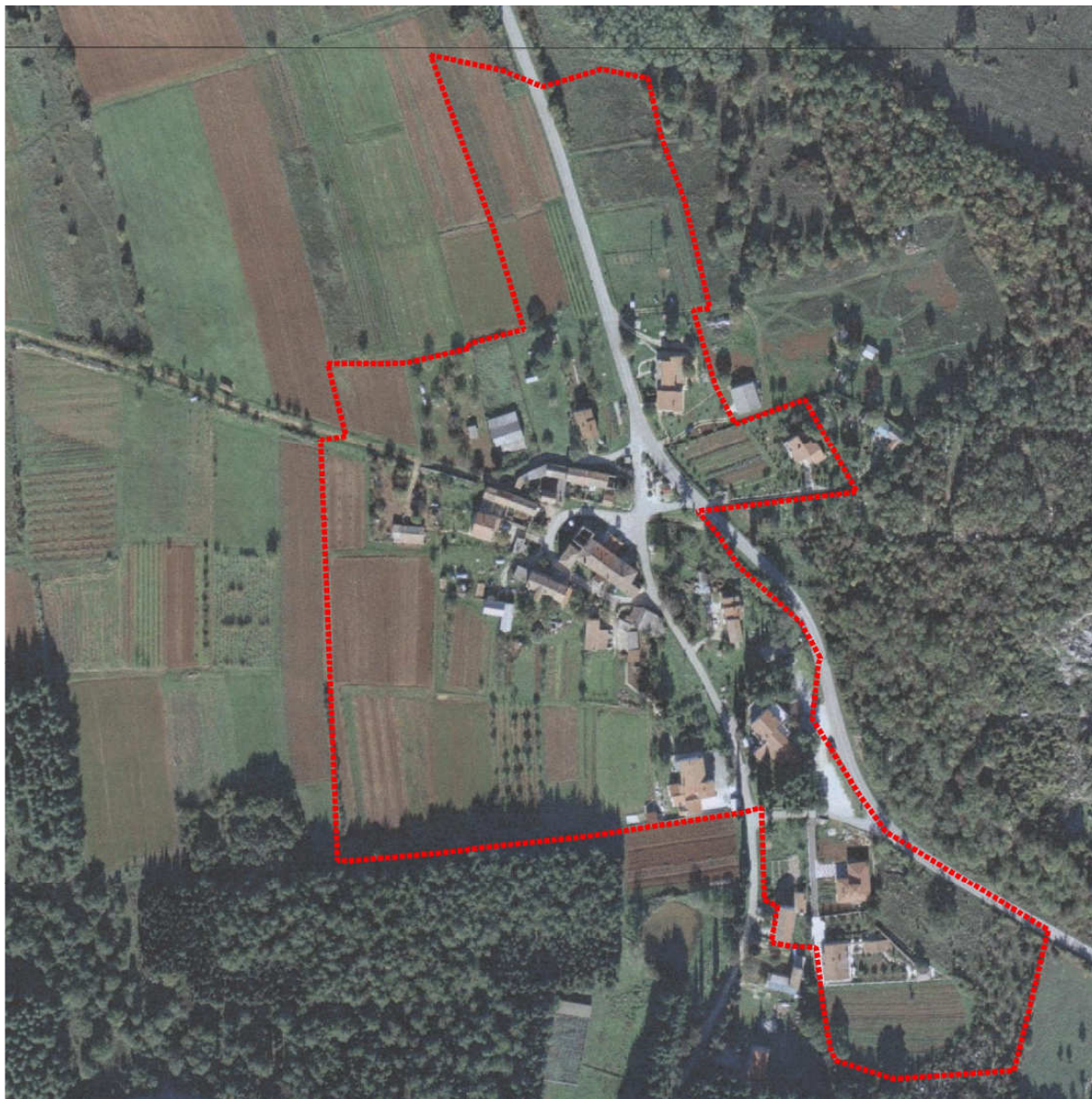
URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA NASELJA KLOŠTAR

III. OBVEZNI PRILOZI PROSTORNOG PLANA
III.7. SAŽETAK ZA JAVNOST

UVOD

Urbanistički plan uređenja naselja Kloštar (u nastavku teksta: Plan) je dugoročni dokument prostornog uređenja, koji u skladu s ciljevima i zadacima utvrđenim važećim prostornim planom šireg područja - Prostornim planom uređenja Općine Sveti Lovreč i istočnog dijela Općine Vrsar (Službene novine Općine Vrsar, br. 4/07) utvrđuje uvjete za uređenje, gradnju, korištenje i zaštitu površina i građevina unutar obuhvata Plana.

Plan je izrađen u skladu s odredbama Zakona o prostornom uređenju i gradnji (Narodne novine, br. 76/07., 38/09., 55/11., 90/11. i 50/12.), Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine, br. 153/13) i Pravilnika o prestanku važenja Pravilnika o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova (Narodne novine, br. 9/11), odnosno Pravilnika o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova (Narodne novine, br. 106/98. 39/04. 45/04. i 163/04.) i drugim propisima.



POLAZIŠTA

Prostornim planom uređenja Općine Sveti Lovreč i istočnog dijela Općine Vrsar utvrđena su građevinska područja naselja, te izgrađeni i neizgrađeni dijelovi građevinskih područja naselja. Plan se donosi za područje obuhvata prikazano na svim kartografskim prikazima u grafičkom dijelu Plana, ukupne površine cca 8,8 ha. Područje obuhvata Plana istovjetno je obuhvatu građevinskog područja naselja Kloštar. Veliki dio građevinskog područja naselja Kloštar čine neizgrađeni dijelovi. Na navedenom se području trenutno dijelom obrađuje zemljište, dok je dio terena zapušten.

Tokom izrade nacrtu prijedloga Plana za javnu raspravu izvršena je analiza mogućnosti uređenja prostora snimanjem postojećeg stanja na terenu i suradnjom s nadležnim tijelima i pravnim osobama, kao i mogućnosti međusobnog povezivanja i usklađivanja izgrađenog dijela naselja s planiranom strukturom, posebice u segmentu stvaranja planirane prometne mreže javnih kolnih i pješačkih površina, telekomunikacijske i komunalne infrastrukturne mreže.

Prostornim planom uređenja Općine Sveti Lovreč i istočnog dijela Općine Vrsar utvrđene su smjernice za gradnju, uređenje i zaštitu površina i građevina u građevinskim područjima naselja, pa tako i za područje obuhvata Plana. Ove smjernice implementiraju se u odredbe Urbanističkog plana uređenja naselja Kloštar.

Područje obuhvata Plana većim je dijelom neizgrađeno, te je djelomično opremljeno prometnom, telekomunikacijskom i komunalnom infrastrukturom. Zatečene građevine unutar obuhvata Plana su dijelom zakonito, a dijelom nezakonito izgrađene građevine stambene namjene i pomoćne građevine.

Zemljište na području obuhvata Plana u najvećem je dijelu u privatnom vlasništvu, a manjim je dijelom u vlasništvu općine Vrsar.

PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

Planom se utvrđuju uvjeti realizacije pojedinih zahvata u prostoru, osobito u odnosu na namjenu, smještaj, veličinu i oblikovanje građevina, način priključivanja građevnih čestica i građevina na infrastrukturnu mrežu, te određuju mjere zaštite okoliša, prirodnih, krajobraznih, spomeničkih i drugih vrijednosti na području obuhvata Plana, kao i mjere provedbe Plana.

Svi elementi temeljem kojih će se izdavati akti kojima se dozvoljava građenje u skladu s propisima, a koji nisu posebno navedeni u ovom Planu, određuju se temeljem odredbi važećih prostornih planova šireg područja.

Područje obuhvata Plana dijeli se na zone i lokacije slijedećih namjena:

- Površine stambene namjene, planske oznake S,
- Površine sportsko rekreacijske namjene - rekreacijske, planske oznake R2,
- Površine za trafostanice,
- Javne prometne površine.

Unutar površina stambene namjene mogu se formirati građevne čestice stambene namjene na kojima se mogu graditi građevine stambene namjene prema odredbama Plana:

- Obiteljske kuće, koje mogu biti slobodnostojeće, dvojne ili u nizu, s najviše dvije stambene jedinice.

- Stambene građevine, koje mogu biti slobodnostojeće ili dvojne, s najviše četiri stambene, odnosno funkcionalne jedinice, uz uvjet da građevinska (bruto) površina prostora stambene namjene mora biti veća od prostora drugih namjena (gospodarske - poslovne ili ugostiteljsko turističke namjene, javne i društvene namjene ili druge namjene kompatibilne sa stanovanjem, pri čemu prostor druge namjene može biti smješten isključivo u prizemlju stambene građevine. Navedene gospodarske i društvene djelatnosti svojim funkcioniranjem neposredno ili posredno ne smiju premašivati dozvoljene vrijednosti emisija štetnih tvari i utjecaja na okoliš određenih važećim propisima (zrak, buka, otpad, otpadne vode i sl.). Stambene građevine mogu se graditi i kao građevine isključivo stambene namjene.

Na površinama stambene namjene daje se mogućnost gradnje i pomoćnih građevina uz građevine osnovne namjene, mogu se graditi građevine i uređivati površine pod uvjetom da omogućuju rješavanje sveukupnih potreba za površinama i/ili građevinama za promet u mirovanju korisnika na vlastitoj građevnoj čestici, a ne mogu se graditi građevine koje narušavaju vrijednosti okoliša, te pogoršavaju uvjete života i rada na susjednim građevnim česticama, te u susjednim zonama i lokacijama.

Unutar površina sportsko rekreacijske namjene - rekreacija, planske oznake R2 mogu se graditi i uređivati otvorena i nenatkrivena sportska, rekreacijska i dječja igrališta s odgovarajućom opremom i rekvizitima prema propisima i normama, te postavljati urbana oprema, uz najveću dozvoljenu izgrađenost građevne čestice sportsko rekreacijske namjene od 50%, pri čemu su najmanja i najveća dozvoljena površina građevnih čestica sportsko rekreacijske namjene istovjetne Planom određenim površinama, odnosno zonama sportsko rekreacijske namjene. Na površinama sportsko rekreacijske namjene - sport nije moguća gradnja građevina i prostorija stambene namjene, a mogu se na zasebnim građevnim česticama i/ili u sklopu građevnih čestica sportsko rekreacijske namjene graditi i uređivati građevine, vodovi i uređaji telekomunikacijske i komunalne infrastrukture, uređivati zelene površine i površine za promet u mirovanju, te postavljati urbana oprema.

Površine za trafostanice namjenjene su isključivo gradnji građevina i uređaja komunalne infrastrukture - trafostanica, uz najveću dozvoljenu izgrađenost građevne čestice trafostanice od 75%, pri čemu je najmanja i najveća dozvoljena površina građevne čestice za trafostanice istovjetna Planom određenoj površini, odnosno zoni za trafostanice. Osim na površinama za trafostanice, građevine trafostanica mogu se graditi i na površinama drugih namjena, prema konkretnim potrebama, u skladu s ukupnim uvjetima Plana.

Javne prometne površine namijenjene su gradnji javnih kolnih i pješačkih površina i površina za promet u mirovanju. Prometnim rješenjem određen je planirani koridor rezervacije prostora za gradnju prometnica. Planom se prometna mreža na području obuhvata Plana dijeli na:

- Glavnu sabirna cesta - državna cesta D75,
- Ostale pristupne ulice.

Zaštitni pojas državne ceste D75 mjeri se od vanjskog ruba zemljišnog pojasa tako da je širok sa svake strane 25 m. Komunalnu infrastrukturu planirati i projektirati u nogostupu ili u zaštitnom pojasu državne ceste D75, u skladu s prethodno ishodenim posebnim uvjetima građenja nadležnog javnopravnog tijela.

Unutar obuhvata Plana se prema smjernicama i uvjetima Plana grade i uređuju građevine, uređaji i vodovi telekomunikacijske i komunalne infrastrukturne mreže:

- Telekomunikacije,
- Energetski sustavi:

- Elektroopskrba,
- Plinoopskrba,
- Sustavi gospodarenja vodama:
 - Vodoopskrba,
 - Odvodnja otpadnih voda:
 - Fekalna odvodnja,
 - Oborinska odvodnja.

Odvodnja fekalnih - sanitarno potrošnih i tehnoloških voda iz građevina na građevnim česticama unutar obuhvata Plana izvodi se u planirani sustav javne fekalne odvodnje, povezan s odgovarajućim uređajem za pročišćavanje otpadnih voda izvan obuhvata Plana. Do izgradnje planiranog sustava javne odvodnje, dozvoljava se odvodnja sanitarno potrošnih otpadnih voda internom kanalizacijom u propisne individualne vodonepropusne sabirne jame, smještene u sklopu građevnih čestica.

Unutar obuhvata Plana izvodi se javni sustav oborinske odvodnje s propisnim separatorima za masti i ulja, koji se izvode u sklopu prometnica ili u neposrednoj blizini izvan obuhvata Plana.

Oborinske vode s građevnih čestica unutar obuhvata Plana moguće je evakuirati individualnim upojnim bunarima smještenim na tim građevnim česticama u skladu s propisima i uvjetima nadležne pravne osobe.

MJERE ZAŠTITE PRIRODNIH I KULTURNO-POVIJESNIH CJELINA I GRAĐEVINA I AMBIJENTALNIH VRIJEDNOSTI

Južni dio područja obuhvata Plana dijelom je arhitektonsko-krajobrazne cjeline - zone zaštite kulturnog krajolika - K, povijesno vezanog za samostanski kompleks Svetog Mihovila nad Limom i ruralno naselje Kloštar. Za ovu cjelinu određuje se očuvanje svih elemenata povijesnog krajolika (aleja čempresa, lokva, livade do ruba šume), bez nove gradnje, kako bi se zadržala postojeća zelena površina između naselja i samostana.

Središnji dio područja obuhvata Plana označen je kao Zona ruralnih naselja i dijelova naselja Kloštar. Zona zaštite ruralnog naselja Kloštar, označena kao B1, podliježe II. stupnju zaštite, obzirom da je naselje dijelom ruševno ili neprikladno obnovljeno. Planom se određuje očuvanje tradicijske planske matrice, postojećih gabarita, tradicijske tipologije gradnje i preostalih elemenata tradicijskog graditeljstva (krušne peći, arkadni trijem na jednoj gospodarskoj građevini).

Za naselje Kloštar određuju se sljedeće smjernice za očuvanje postojeće gradnje u ruralnim cjelinama:

- Sve građevne intervencije na stambenim i gospodarskim objektima izvoditi u skladu s regionalnom, odnosno zavičajnom graditeljskom tradicijom i građevnim materijalima,
- Zadržavanje proporcija tlocrta i volumena građevina,
- Obnavljanje očuvanih krovova pokrivenih kamenim pločama, a ostale obnavljati crijepom (kupa kanalica),
- Dogradnje i nadogradnje objekata ne smiju izlaziti iz gabarita postojeće 'korte',
- Mogućnost žbukanja glatkom žbukom i bojanja, dok se postojeći kameni okviri prozora i vrata moraju ostaviti neožbukanim,
- Održavanje visokih ogradnih kamenih zidova i portala u postojećem obliku, bez intervencija betonom i cementom.

Naselje Kloštar smatra se evidentiranim ruralnim naseljem. Naselje je nastalo uz samostan Svetog Mihovila, sjedišta feudalnog posjeda Fratrije. Nosi sve osobine tradicijske gradnje porečkog zaleđa, tj. zapadne Istre. Dobro je očuvana planska matrica naselja i ostali elementi ruralnog prostora, posebice velika seoska lokva i nekoliko ruralnih sklopova. Karakterističan je gospodarski objekt s (kasnije zazidanim) lučnim trijemom, te nekoliko očuvanih krušnih peći u dvorištima. Dio građevina je ruševan, a jedan je dio rekonstruiran. Kompleks je okružen krajolikom s dobro očuvanim povijesnim elementima - alejom čempresa koja povezuje pripadajuće selo Kloštar i ulaz u palaču, te velikom lokvom za napajanje blaga.

Prostornim planovima šireg područja utvrđena su područja i lokaliteti osobite vrijednosti, osjetljivosti i ljepote krajolika, kojima treba posvetiti posebnu pažnju, a područje obuhvata Plana dio je osobito vrijednog predjela - prirodnog krajobraza - obalnog područja: dio Istarskog priobalja, u kojem se također nalaze dio područja Limskog zaljeva, mora, podmorja i strme sjeverne obale obrasle šumskim zajednicama hrasta crnike, te šuma Kontija. Uvjeti korištenja koji imaju utjecaja na područje obuhvata Plana su:

- Zadržati izletnički karakter Limskog zaljeva,
- Smanjiti upotrebu pesticida i umjetnih gnojiva, a gdje god je to moguće poticati biološko poljodjelstvo, te poticati tradicionalne načine obrade tla,
- Radi očuvanja biološke i krajobrazne raznolikosti na oranicama treba čuvati rubne dijelove staništa: živice, pojedinačna stabla, skupine stabala, lokve, bare i livadne pojase, te obnavljati živice i suhozide između oranica.

Područje obuhvata Plana dio je zaštićenog dijela prirode - zaštićenog krajolika: Obronci Limskog zaljeva. Kategorija zaštićenog krajolika obuhvaća prirodne ili kultivirane predjele veće estetske ili kulturno-povijesne vrijednosti, ili krajolike očuvanih jedinstvenih obilježja karakterističnih za pojedina područja, odnosno predjele većih krajobraznih vrijednosti. Namijenjeni su odmoru i rekreaciji. U njima nisu dozvoljene radnje koje narušavaju obilježja zbog kojih su proglašeni. Limski zaljev u Istri nalazi se na zapadnoj obali Istre, te predstavlja primjer potopljene kanjonske doline u kršu. Stvoren je u jurskim vapnencima. Visina kanjonskih strana dostiže do 150 mnv. Položen je u smjeru istok-zapad, dok su njegovi obronci položeni u smjeru sjever-jug. Limski zaljev se nalazi na granici eumediteranske i submediteranske zone, te predstavlja primjer za utjecaj ekspozicija na razvitak vegetacije. Sjeverni obronci zaljeva čiji je dio područje obuhvata Plana imaju južnu ekspoziciju, koja uvjetuje razvitak zimzelene makije hrasta crnike. Ukupna površina zaštićenog krajolika iznosi 262,10 ha.

Planom je određena točka i potez značajan za panoramske vrijednosti krajobraza, koju u najvećoj mogućoj mjeri treba sačuvati i to: potez - vizura na kompleks nekadašnjeg benediktinskog samostana s crkvom u Kloštru, u neposrednoj blizini južno od područja obuhvata Plana.