

**II. IZMJENE I DOPUNE
UPU SJEVERNI DIO NASELJA**

JEZERA *Obrazloženje*

PRIJEDLOG PLANA

1. Polazišta

1.1. Pravna osnova

II. izmjene i dopune Urbanističkog plan uređenja sjeverni dio naselja Jezera (u daljnjem tekstu Plan) izrađene su na osnovi ugovora sklopljenog između Općine Tisno i tvrtke Akteracija d.o.o. iz Zagreba.

Osnova za izradu plana je:

- Zakon o prostornom uređenju (Narodne novine, 153/13)
- Pravilnik o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova (Narodne novine, 106/98, 39/04, 45/04, 163/04, ~~448/10~~ (prestao važiti) i 9/11)
- Prostorni plan uređenja Općine Tisno (Službeni vjesnik Šibensko-kninske županije, 1/07 i 14/09 i Službeni glasnik Općine Tisno, 2/14, 8/15 i 4/16)
- Urbanistički plana uređenja sjeverni dio naselja Jezera (Službeni vjesnik Šibensko-kninske županije, 11/11 i Službeni glasnik Općine Tisno, 3/15)
- Odluka o izradi II. izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja sjeverni dio naselja Jezera (Službeni glasnik Općine Tisno, 4/15)

Plan je izrađen u skladu s važećom prostornom dokumentacijom i zakonskom regulativom iz područja prostornog planiranja, te u skladu s Pravilnikom o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova.

Nositelj izrade Plana je Upravni odjel za imovinsko-pravne poslove, prostorno uređenje i planiranje te komunalne poslove Općine Tisno.

Nakon provedenog postupka Ocjene o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš općinski načelnik donio je Odluku kojom se utvrđuje da nije potrebno provesti stratešku procjenu utjecaja na okoliš za II. Izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja sjeverni dio naselja Jezera (Klasa: 350-02/16-3870, Urbroj: 2182/05-02/16-01, od 9. prosinca 2016.).

1.2. Razlozi izrade Izmjena i dopuna Plana

Osnovni razlog izrade Plana je ugrađivanje u Plan odredbi koje su promijenjene kroz III. Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Tisno ("Službeni glasnik Općine Tisno", 4/16), te ispravak manjih grešaka i neusklađenosti uočenih tokom provedbe plana.

2. Ciljevi

Odredbe koje su se promijenile kroz III. Izmjene i dopune PPUO Tisno mogu se primijeniti u okviru UPU-a sjeverni dio naselja Jezera jedino kroz njegove izmjene i dopune, a uzevši u obzir velik interes za gradnju unutar obuhvata Plana pristupilo se izmjenama paralelno s postupkom III. Izmjena i dopuna PPUO Tisno.

Ispravak manjih grešaka i neusklađenosti trebao bi spriječiti dvojbene i nejasne situacije u provedbi.

3. Plan

3.1. Obuhvat izmjena i dopuna

Površina obuhvata Plana određena je na kartografskim prikazima Prostornog plana uređenja Općine Tisno i iznosi 19 ha. Sukladno navedenim razlozima i ciljevima izrade izmjena i dopuna, planirano je mijenjanje samo Odredbi za provođenje dok grafički dio plana ostaje nepromijenjen.

3.2. Pregled izmjena i dopuna

Kao prilog ovog obrazloženja dan je pročišćeni tekst UPU sjeverni dio naselja Jezera s označenim prijedlogom izmjena i dopuna na način da je ~~crvenom bojom~~ i precrtanim tekstom označen dio koji se briše, a ~~plavom bojom~~ dio kako se dodaje.

U nastavku je dan pregled i kratko obrazloženje osnovnih (ne svih) izmjena.

Članak 4.a

Usklađenje s PPUO Tisno. Članak je dodan zbog dvojbi koje su se pojavljivale prilikom provedbe Plana, a nakon donošenja Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine, 153/13) koji donosi znatno reducirani pojmovnik u odnosu na Zakon o prostornom uređenju i gradnji (Narodne novine, 76/07, 38/09, 55/11, 90/11, 50/12, 55/12, 80/13 i 78/15).

Članak 6.

Usklađenje s PPUO Tisno, uključivo i sve ostale članke gdje se spominje "dom kulture).

Članak 6.e

Usklađenje s PPUO Tisno. Pojedini dijelovi naselja orijentirani su na način da je pogled prema moru sa suprotne strane uličnog pročelja. Uz dosadašnju odredbu uvučena etaža se samo formalno uvlačila s ulične strane da bi se zadovoljila forma, a na suprotnoj strani je uvlačenje bilo značajno kako bi se stvorila terasa s pogledom prema moru.

Članak 6.i

Usklađenje s PPUO Tisno. Veća visina sljemena kod većih zgrada, poput doma kulture je potrebna kako bi se zadržao propisani (tradicionalni) nagib krova i kod većih širina krovista. U praksi se pokazalo da fasade od umjetnog kamena u slučaju kvalitetne i kreativne primjene estetski ne zaostaju za onima iz prirodnog kamena.

Članak 6.j

Usklađenje s PPUO Tisno. Maksimalna visina potpornih zidova od 1,5 m na strmim dijelovima pokazala se problematična, pogotovo prilikom osiguranja parkirnih mjesta u slučaju pristupa na građevnu česticu na nižoj točki terena. Zbog malih građevnih čestica i visina zgrada, potporni zidovi su najčešće zaklonjeni od pogleda s mora ili drugih vizurnih točaka, često se nastavljaju na zidove suterenske etaže te vizualno ne predstavljaju problem.

Članak 11.

Usklađenje s PPUO Tisno. U praksi se pokazalo da fasade od umjetnog kamena u slučaju kvalitetne i kreativne primjene estetski ne zaostaju za onima iz prirodnog kamena.

Članak 26.

Usklađenje s PPUO Tisno. Definicije niske i srednje građevine usklađene su s definicijama iz PPUO Tisno.

Članak 27.

Usklađenje s PPUO Tisno. Posebni uvjeti parkiranja.

Članak 28.

Usklađenje s PPUO Tisno. Komunalna opremljenost.

Članak 29.

Usklađenje s PPUO Tisno. *Ispravak tehničke greške u stavku 2).* Korekcija koeficijentata izgrađenosti, iskoristivosti, visina građevina, širina građevnih čestica i udaljenosti od međe sukladno situaciji na terenu, postojećoj izgradnji i veličini otprije definiranih građevnih čestica. Stavak 8) je bio nejasan. Sad je jasno navedena mogućnost rekonstrukcije zgrada i ukoliko nije poštivan neki od propisanih uvjeta, ali uz poštivanje ostalih lokacijskih uvjeta propisanih Planom.

Članak 30.

Usklađenje s PPUO Tisno. Usklađenje visina niske i srednje građevine, te drugačija definicija uvučene etaže. Pojedini dijelovi naselja orijentirani su na način da je pogled prema moru sa suprotne strane uličnog pročelja. Uz dosadašnju odredbu uvučena etaža se samo formalno uvlačila s ulične strane da bi se zadovoljila forma, a na suprotnoj strani je uvlačenje bilo značajno kako bi se stvorila terasa s pogledom prema moru.

Članak 31.

Usklađenje s PPUO Tisno. Udaljenosti od međe, jasnija definicija udaljenosti od međa građevne čestice uz usklađenje s propisanim uvjetima za zaštitu od posljedica elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti.

Članak 32.

Usklađenje s PPUO Tisno. Veća visina sljemena kod većih zgrada potrebna je kako bi se zadržao propisani (tradicionalni) nagib krova. Na određenom broju neizgrađenih građevnih čestica, onih na kojima se zbog dimenzija ne mogu izgraditi funkcionalne zgrade osnovne namjene ili dok se one ne izgrade, omogućena je gradnja (postavljanje) manjih pomoćnih objekata (kiosk/montažni objekt) uz suglasnost Općine. Ovo je prvenstveno učinjeno radi manjih poslovnih objekata namijenjenih uslugama turistima (iznajmljivanje opreme, prodaja turističkih aranžmana i sl.).

Članak 34.

Usklađenje s PPUO Tisno. Veća visina sljemena kod većih zgrada potrebna je kako bi se zadržao propisani (tradicionalni) nagib krova. U praksi se pokazalo da fasade od umjetnog kamena u slučaju kvalitetne i kreativne primjene estetski ne zaostaju za onima iz prirodnog kamena.

Članak 35.

Usklađenje s PPUO Tisno. Ispravak tehničke greške u stavku 5). Maksimalna visina potpornih zidova od 1,5 m na strmim dijelovima pokazala se problematična, pogotovo prilikom osiguranja parkirnih mjesta u slučaju pristupa na građevnu česticu na nižoj točki terena. Zbog malih građevnih čestica i visina zgrada, potporni zidovi su najčešće zaklonjeni od pogleda s mora ili drugih vizurnih točaka, često se nastavljaju na zidove suterenske etaže te vizualno ne predstavljaju problem.

Članak 37.

Usklađenje s PPUO Tisno. Propisanu širinu kolnika i obostranih pješačkih staza u većini slučajeva zbog guste izgradnje nije bilo moguće poštivati. Izbačeni nepotrebni dijelovi.

Članak 38.

Usklađenje s PPUO Tisno. Kriterij koji parkirališne potrebe propisuje sukladno površini (1 PM na 50 m²) izuzetno je restriktivan, pogotovo za obiteljske kuće s jednom stambenom jedinicom. Sada je izračun potrebnih parkirnih mjesta definiran prema broju funkcionalnih jedinica (stan ili apartman). Propisani broj parkirnih mjesta za hotele i pansionere daleko nadmašuje one propisane Pravilnikom o kategorizaciji. Također, natkrivanje parkirnih mjesta nije bilo moguće iako ono izravno utječe na kategoriju.

Članak 48.

Ispravak tehničke greške. Izmjenama i dopuna UPU sjeverni dio naselja Jezera je greškom je navedeno da se mijenja 2), umjesto 1) stavka.

Članak 49.

Usklađenje s PPUO Tisno. Izmjene su napravljene na traženje HEP-a koji se u praksi susreće s problemima kod ishođenja akata kojima se odobrava građenje zbog nefleksibilnog tumačenja pozicija trafostanica i dalekovoda.

Članak 53.a.

Usklađenje s PPUO Tisno. Ukidaju se pojedini ograničavajući uvjeti.

Članak 55.

Izmjena sukladno prethodnom zahtjevu Hrvatske agencije za okoliš i prirodu.