

Na temelju članka 109. stavka 6. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine broj 153/13, 65/17, 114/18,39/19, 98/19, 67/23) i članka 35. Statuta Općine Fužine (Službene novine Općine Fužine broj 06/21) Općinsko vijeće Općine Fužine na sjednici održanoj 14. ožujka 2024. godine, donosi sljedeću

ODLUKU
o donošenju I. Izmjena i dopuna
Urbanističkog plana uređenja (UPU 10)
ugostiteljsko-turističke zone „Bajer“ (T26)

Članak 1.

Donose se I. Izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja (UPU 10) ugostiteljsko-turističke zone „Bajer“ (T26), (u daljnjem tekstu: Plan) kojeg je izradila tvrtka Plan 21 d.o.o. iz Rijeke. 2. Sastavni dio ove Odluke je elaborat koji se sastoji od jedne knjige sa 2 (dva) uveza

- UVEZ I. Tekstualni dio Plana (Odredbe za provođenje) i grafički dio
- UVEZ II. Prilozi Plana

Odredbe za provođenje Urbanističkog plana uređenja (UPU 10) ugostiteljsko-turističke zone „Bajer“ (T26) mijenjaju se i glase:

Članak 2.

U članku 3. u stavku 2., tekst „T1“ briše se.

Članak 3.

U članku 5. u stavku 1., tekst „hotel (planska oznaka T1)“ briše se.

Članak 4.

U članku 9. u stavku 2., tekst „hotel (planska oznaka T1)“ briše se.

U članku 9. stavak 4. mijenja se i glasi:

„Na građevnoj čestici u sklopu turističkog naselja »Bajer« može se graditi jedna ili više građevina ugostiteljsko - turističke namjene i prateći sadržaji. Građevine iz ovog stavka odnose se na građevine iz skupina hotela (prema posebnim propisima „Pravilnika o razvrstavanju, kategorizaciji i posebnim standardima ugostiteljskih objekata iz skupine Hoteli“). Turističko naselje je funkcionalna cjelina koju čine više samostalnih građevina u kojima su recepcija, smještajne jedinice, ugostiteljski i drugi sadržaji. Turističkim naseljem u cjelini upravlja ugostitelj koji posluje istim.“

Članak 5.

Članak 11. briše se.

Članak 6.

Članak 12. mijenja se i glasi:

„Na području obuhvata UPU 10 u sklopu turističkog naselja »Bajer« planirana je gradnja:

- centralne građevine i do 15 građevina na parceli veličine od najmanje 11000 m² (planska oznaka T2-1)

- privatnih vila na parcelama veličine od najmanje 1.600 m² (planska oznaka T2-2)

Privatne vile mogu biti izgrađene kao jedinstveni luksuzni stambeni prostor visoke kategorije. Planiran je visok nivo opremljenosti vila koji, osim stambene površine, uključuje mogućnost gradnje i uređenje pratećih sadržaja kao što su otvoreni ili zatvoreni bazeni, te različiti prateći prostori koji se mogu uklopiti u planirane gabarite izgradnje.

Na građevnoj čestici u zoni T2-1 može se graditi jedna ili više građevina sukladno „Pravilniku o razvrstavanju, kategorizaciji i posebnim standardima ugostiteljskih objekata iz skupine Hoteli,“. Objekti unutar turističkog naselja T2-1 uključuju centralnu građevinu sa wellness&spa zonom. te do 15 smještajnih građevina. Smještajni objekti planirani su u kućicama (moguć „A-frame“ oblik), ali i u centralnoj građevini. Uz centralnu građevinu moguće je planirati vanjski i unutarnji bazen, te prostor za ugostiteljstvo. Izgrađena tlocrtna površina svih građevina koje se grade na građevnoj čestici u zoni T2-1 može biti najviše 1700 m². Smještajne građevine u zoni T2-1 mogu imati najviše do 8 ležajeva po samostalnoj građevini, i do 20 u centralnoj građevini.

Na građevnoj čestici u zoni T2-2 može se graditi jedna ili više građevina osnovne namjene (privatne vile) sa pratećim sadržajima pod uvjetom da sve građevine koje se grade na predmetnoj građevnoj čestici zadovoljavaju sve uvjete propisane ovom Odlukom (visina i etažnost, koeficijent izgrađenosti i iskorištenosti) ali koje su spojene podzemnom suhom vezom.

Građevine u sklopu zona iz stavka 1. ovog članka (privatne vile i smještajne građevine (mogućeg „A-frame“ oblika)) namijenjene su isključivo smještaju, te u njima nema drugih sadržaja (npr. poslovni, trgovački, uslužni, ugostiteljski i ostali sadržaji). „A frame“ građevina je kuća prizmastog oblika čije prednje i stražnje pročelje podsjeća na slovo „A“. Često je građena na dvije etaže sa širokim prizemljem, te manjim prvim katom. Prednja i stražnja pročelja uglavnom imaju velike prozore koji propuštaju prirodno svjetlo.“

Članak 7.

U članku 14. u stavku 2. tekst „u zoni T1 - ne može biti manja od 2.000 m²“ briše se.

U članku 14. u stavku 2. tekst „800“ zamjenjuje se tekстом „11000“.

Članak 8.

U članku 15. u stavku 1. tekst „-u zoni T1 najviše 0,5“ briše se.

U članku 15. u stavku 1. tekst „120“ zamjenjuje se tekстом „1700“.

Članak 9.

U članku 16. u stavku 1. tekst „-u zoni T1 najviše 1,5“ briše se.

Članak 10.

U članku 20. stavak 1. mijenja se i glasi:

„Najveći dozvoljeni broj nadzemnih etaža građevina je:

- za građevine ugostiteljsko - turističke namjene u sklopu zone T2-2 - najviše četiri nadzemne etaže, pri čemu se četvrta etaža obavezno oblikuje kao potkrovlje (S+Pr+1K+Pk),*
- za građevine ugostiteljsko - turističke namjene u sklopu zone T2-1 - najviše tri nadzemne etaže, pri čemu se treća etaža obavezno oblikuje kao potkrovlje (S+Pr+Pk),*
- za građevine ugostiteljsko - turističke namjene u sklopu zone T3 - najviše dvije nadzemne etaže, pri čemu se druga etaža obavezno oblikuje kao potkrovlje (Pr+Pk),*
- za prateće sadržaje koji se grade kao samostalne građevine - najviše dvije nadzemne etaže, pri čemu se druga etaža oblikuje kao potkrovlje (Pr+Pk),*
- galerijski prostori u potkrovlju ne smatraju se etažom, ukoliko ne zauzimaju više od 60%neto površine etaže.“*

Članak 11.

U članku 21. stavak 1. mijenja se i glasi:

„Najveća dopuštena visina građevina je:

- za građevine ugostiteljsko - turističke namjene u sklopu zone T2-2 - najviše 11,2 m,*
- za građevine ugostiteljsko - turističke namjene u sklopu zone T2-1 - najviše 9,5 m,*
- za građevine ugostiteljsko - turističke namjene u sklopu zone T3 - najviše 6,0 m,*
- za prateće sadržaje koji se grade kao samostalne građevine - najviše 6,0 m.“*

Članak 12.

Članak 22. mijenja se i glasi:

„Građevine i prateći sadržaji na području obuhvata UPU 10 moraju se položajem i veličinom te elementima oblikovanja prilagoditi ambijentalnim vrijednostima i prirodnom okolišu, pri čemu je potrebno u najvećoj mogućoj mjeri sačuvati postojeći biljni fond i konfiguraciju terena te naglasiti kvalitetne vizure.

Krovište građevina može biti koso, nagiba između 25 i 45 stupnjeva, „A-frame“ oblika, ili bačvasto.

Dio krovnih ploha može se koristiti i kao neprohodna i prohodna terasa (otvorena krovišta), pri čemu je dio prohodne terase moguće ozeleniti.

Na krovište je moguće ugraditi kupole za prirodno osvjetljavanje te kolektore sunčeve energije (sunčani prijetvornici). Smještaj sunčanih prijetvornika treba biti takav da ne narušavaju ambijentalne vrijednosti naselja i okoliša.

Građevine u sklopu zone T3 potrebno je oblikovati naglašeno u duhu tradicijske ambijentalne goranske arhitekture s obaveznom uporabom autohtonih materijala u vanjskoj obradi pročelja i krovišta (drvo, kamen, opeka, biber crijep i slično), pri čemu

kao materijal dominira drvo.

Građevine u sklopu zona T2-1 i T2-2 moguće je slobodnije oblikovati u duhu suvremenih arhitektonskih rješenja, pri čemu je u vanjskoj obradi pročelja i krovništa preporučljiva primjena autohtonih materijala (drvo, kamen, opeka, biber crijep, lim i slično), pri čemu kao materijal dominira drvo.

Pročelja građevina u sklopu zone T2-2 koje se grade u okviru maksimalne dopuštene visine moraju biti izlomljena po etažama.“

Članak 13.

U članku 23. u stavku 1. dodaje se alineja 5. i glasi: „- *gradnja infrastrukturnih objekata*“.

Članak 14.

U članku 26. stavak 2. briše se.

Članak 15.

U članku 31. u stavku 6. tekst „*hotela*“ briše se i zamjenjuje tekstem „*turističkog naselja*“,

U članku 31. u stavku 6. tekst „*T1*“ briše se i zamjenjuje tekstem „*T2-1*“.

U članku 31. u stavku 7. tekst „*T2-1*“ briše se.

Članak 16.

U članku 34. stavak 2. briše se.

U članku 34. stavak 3., alineja jedan, riječ „*hotel*“ briše se.

U članku 34. stavak 3., dodaje se nova alineja 2., i glasi: „- *za površine turističkog naselja (planska oznaka T2-1, T2-2) - 20 do 40 PGM na 1.000² GBP i/ili 2 parkirna mjesta/smještajnoj kućici*“.

U članku 34. stavak 3., dosadašnje alineje 2., i 3., postaju alineje 3., i 4.

Članak 17.

U članku 41. stavak 4. mijenja se i glasi:

„Novu elektroničku komunikacijsku infrastrukturu za pružanje komunikacijskih usluga putem elektromagnetskih valova, bez korištenja vodova, odrediti planiranjem postave baznih stanica i njihovih antenskih sustava na antenskim prihvata na izgrađenim građevinama i rešetkastim i/ili jednocjevnim stupovima bez detaljnog definiranja (točkastog označavanja) lokacija, vodeći računa o mogućnosti pokrivanja tih područja radijskim signalom koji će emitirati antenskim sustavima smještenim na te antenske prihvate (zgrade i/ili stupove), uz načelo zajedničkog korištenja od strane svih operatera gdje god je to moguće.“

Članak 18.

U članku 43. stavak 2. mijenja se i glasi:

„Priključenje planiranih sadržaja u obuhvatu UPU 10 na sustav javne vodoopskrbe Općine Fužine osigurati će se izradom novog spoja na postojeći tlačni vodovodni cjevovod (ductilni lijev profila 200mm, raspoloživi tlak je 10 bara), kao i vodospreme. Svi potrebni detalji oko dimenzioniranja i izvođenja spojnog cjevovoda i vodospreme dogovoriti će se naknadno u skladu sa realno procijenjenim potrebama ugostiteljsko turističke zone, odnosno na osnovu hidrauličkog proračuna izrađenog od strane ovlaštene projektantske kuće, a prema posebnim uvjetima nadležnog distributera.“

Članak 19.

U članku 45. dodaje se novi stavak 8. i glasi:

„Vode koje se ispuštaju u akumulaciju Bajer i njene pritoke moraju biti po fizikalnom-kemijski-biološkim svojstvima prema važećem propisu o očuvanju i održavanju propisane kakvoće svih površinskih voda u sustavu HE Vinodol.“

Članak 20.

U članku 46. stavak 1. mijenja se i glasi:

„Oborinske vode odводе se sustavom javne lokalne oborinske odvodnje površinskih otpadnih voda zatvorenog ili otvorenog tipa u skladu s posebnom Odlukom Općine Fužine. Izlijevanje oborinske odvodnje na državnu cestu nije dozvoljeno.“

Članak 21.

U članku 47. stavak 2. mijenja se i glasi:

„Sve otpadne vode (fekalne vode, oborinske vode s javnih površina) koje se ispuštaju u sustav moraju svojim fizikalno - kemijsko - biološkim svojstvima biti u skladu s uvjetima zaštite za navedene sanitarne zone koje zahtijevaju posebni propisi (Prema važećem propisu o očuvanju i održavanju propisane kakvoće svih površinskih voda u sustavu HE Vinodol).“

ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 22.

Elaborat I. Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja (UPU 10) ugostiteljsko-turističke zone „Bajer“ (T26) izrađen je u 4 (četiri) istovjetnih izvornika plana, ovjerenih pečatom i potpisom predsjednika Općinskog vijeća Općine Fužine.

Jedan Izvornik I. Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja (UPU 10) ugostiteljsko-turističke zone „Bajer“ (T26) čuva se u pismohrani Općine Fužine, a po jedan izvornik zajedno sa ovom Odlukom dostavlja se:

- Upravnom odjelu za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša Primorsko-goranske županije, Ispostava Delnice
- Javnoj ustanovi Zavod za prostorno uređenje Primorsko-goranske županije,
- Ministarstvu prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine

Članak 23.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u Službenim novinama Općine Fužine.

KLASA: 024-02/24-01/01

URBROJ: 2170-19-24-8

Fužine, 14.03.2024. godine

OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE FUŽINE

Predsjednik

Valentin Crljenko, v.r.