



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



Nositelj izrade:

GRAD OTOK

UPRAVNI ODJEL ZA KOMUNALNO
GOSPODARSTVO I PRAVNE POSLOVE

IV. IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA GRADA OTOKA

- SAŽETAK ZA JAVNOST -

UVOD

Gradsko vijeće Grada Otoka je 28. studenoga 2017. donijelo Odluku o izradi IV. izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Otoka (objava: "Službeni vjesnik" VSŽ, broj 16/17).

Temeljni dokument prostornog uređenja koji se mijenja je Prostorni plan uređenja Grada Otoka (objava: "Službeni vjesnik" VSŽ, broj 07/06, 11/06, 11/09, 18/14, 13/15 i 03/16 - pročišćeni tekst) koji utvrđuje programske i prostorne postavke za razvoj Grada Otoka.

Sukladno polazištima iz Odluke o izradi, IV. izmjenama i dopunama PPUG-a Otoka planirano je ostvarenje preduvjeta za realizaciju pojedinih gospodarskih i razvojnih projekata Grada Otoka koji se odnose na:

- određivanje uvjeta za gradnju kompostane,
- određivanje uvjeta za gradnju azila za životinje,
- preispitivanje katnosti zgrada u građevinskom području naselja i u Poduzetničkoj zoni,
- preispitivanje uvjeta za određivanje regulacijske linije,
- određivanje uvjeta za gradnju gospodarskih zgrada izvan naselja,
- određivanje uvjeta za gradnju OPG-ova koji se žele baviti turizmom,
- ostale izmjene i dopune PPUG-a Otoka u skladu sa prihvaćenim pojedinačnim inicijativama pravnih i fizičkih osoba.

IV. izmjenama i dopunama PPUG-a Otoka nije obuhvaćeno usklađenje sa u međuvremenu donesenim zakonima i propisima, kao niti izmjene koje se ne odnose na programska polazišta iz Odluke o izradi.

Po provođenju zakonom propisane procedure, te po prikupljanju potrebnih suglasnosti i mišljenja, IV. izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Grada Otoka donosi Gradsko vijeće Grada Otoka.

OBRAZLOŽENJE

ODREĐIVANJE UVJETA ZA GRADNJU KOMPOSTANE:

PPUG-om Otoka planira se gradnja kompostane za obradu biološki razgradivog otpada s nadstrešnicom, uređenim plohama za odlaganje te pratećim sadržajima i potrebnom infrastrukturom. U konačnici je planirana gradnja suvremenog postrojenja za obradu biorazgradivog otpada s filterskim sustavima.

Lokacija za gradnju kompostane planirana je na kčbr. 3758 k.o. Otok. Ako temeljem posebnih analiza i studija lokacija kompostane za potrebe Grada Otoka bude realizirana na nekoj drugoj lokaciji u suradnji s ostalim jedinicama lokalne samouprave s područja Vukovarsko - srijemske županije, kčbr. 3758 će se privesti gospodarskoj ili komunalno servisnoj namjeni bez izmjena i dopuna PPUG-a Otoka.

GRADNJA AZILA ZA ŽIVOTINJE:

Zbrinjavanje napuštenih životinja je zakonska obveza jedinica lokalne samouprave, te Grad Otok planira gradnju skloništa za životinje.

Lokacija za gradnju skloništa za životinje planirana je na kčbr. 3740 k.o. Otok. Ako temeljem posebnih analiza i studija sklonište za životinje osnuje više jedinica lokalne samouprave ili Vukovarsko - srijemska županija na nekoj drugoj lokaciji, kčbr. 3740 će se privesti gospodarskoj ili komunalno servisnoj namjeni.

PREISPITIVANJE KATNOSTI ZGRADA U GRAĐEVINSKOM PODRUČJU NASELJA I PODUZETNIČKOJ ZONI:

IV. izmjenama i dopunama PPUG-a Otoka povećan je broj etaža, odnosno najveća visina građevina:

- stambene građevine - povećana je najveća visina građevine s 10,0 m na 11,5 m
- višestambene građevine - povećana je najveća visina građevine sa 13,0 m na 15,0 m
- poslovne, gospodarske, javne, vjerske, športske i komunalne građevine - povećan je najveći broj etaža na podrum + 4 nadzemne etaže, najveća visina građevine je 15,0 m
- iznimno, u gospodarskim zonama visina građevina nije ograničena

PREISPITIVANJE UVJETA ZA ODREĐIVANJE REGULACIJSKE LINIJE:

IV. izmjenama PPUG-a Otoka omogućena je slobodna gradnja većine građevina u odnosu na regulacijski pravac, te su smanjene udaljenosti za gospodarske građevine za poljoprivrednu djelatnost koje se grade na vlastitoj građevnoj čestici, za proizvodne građevine, te za radionice za popravak i servisiranje vozila, obradu metala i drveta i slično. Građevine za smještaj poljoprivrednih proizvoda i mehanizacije mogu se graditi na udaljenosti od 1,0 m od međe ali se u tom slučaju prema toj međi se ne smiju graditi otvori.

ODREĐIVANJE UVJETA ZA GRADNJU GOSPODARSKIH ZGRADA IZVAN NASELJA:

Broj etaža i visina građevina gospodarske namjene koje se grade u sklopu izdvojenih gospodarskih zona nisu ograničeni i ovise o proizvodno - tehnološkom procesu.

ODREĐIVANJE UVJETA ZA GRADNJU OPG-OVA KOJI SE ŽELE BAVITI AGROTURIZMOM:

IV. izmjenama PPUG-a Otoka detaljnije su razrađeni uvjeti za razvoj agroturizma na obiteljskom poljoprivrednom gospodarstvu, te je omogućena gradnja građevina u funkciji agroturizma u izdvojenom dijelu građevinskog područja naselja Komletinci i izvan građevinskog područja. Građevine u funkciji agroturizma horizontalnim i vertikalnim gabaritima, oblikovanjem pročelja i krovništa, te građevinskim materijalima moraju biti izgrađene i uređene u skladu s krajolikom i tradicionalnim načinom gradnje.

U svrhu razvoja agroturizma također je omogućeno da se na izdvojenim lokalitetima športsko rekreacijske namjene izvan građevinskog područja omogući gradnja građevina za pružanje ugostiteljskih usluga, usluga smještaja i ostalih usluga.

OSTALE IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA GRADA OTOKA:

Sukladno dostavljenim podacima javnopravnih tijela u PPUG-u Otoka ažurirani su podaci:

- kategorizacija državne ceste DC 537: Slakovci (D46) - Otok - čvorište Spačva (A3) (tzv. "Šokačka magistrala") i podaci o razvrstavanju ostalih cesta na području Grada Otoka,
- ugrađene su trase biciklističkih ruta Srijem 1 i Srijem 2,
- naziv i oznaka željezničke pruge R105 Vinkovci - Drenovci - državna granica - (Brčko),
- novoutvrđene granice eksploatacijskih polja ugljikovodika (EPU) "Privlaka" i "Đeletovci",
- izmjene i dopune sustava vodoopskrbe, odvodnje i pročišćavanja otpadnih voda.