

# II. IZMJENE I DOPUNE UPU POSLOVNE ZONE ZAPAD (UPU 8) PRIJEDLOG PLANA ZA JAVNU RASPRAVU -Sažetak za javnost-

## 1. POLAZIŠTA

II. Izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja Poslovne zone Zapad (UPU 8) (u daljnjem tekstu Izmjene i dopune), izrađuju se temeljem **Odluke o izradi II. Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja Poslovne zone Zapad (UPU 8) (SNPGŽ 16/22)**.

Nositelj izrade Izmjena i dopuna Plana je Upravni odjel za komunalni sustav i prostorno planiranje Grada Novi Vinodolski. Stručni izrađivač Izmjena i dopuna Plana je tvrtka Urbanistica d.o.o. iz Zagreba.

Ove Izmjene i dopune izrađuju su u skladu sa Zakonom o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19), Pravilnikom o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova (NN 106/98, 39/04, 45/04 - ispravak, 163/04 i 9/11) u dijelu kojim se propisuju pravna pravila koja se odnose na sadržaj, mjerila kartografskih prikaza, obvezne prostorne pokazatelje i standard elaborata prostornih planova, te u skladu sa ostalim zakonima i propisima koji pokrivaju problematiku prostora za koji se izrađuju.

Sukladno Zakonu o prostornom uređenju, ove Izmjene i dopune predstavlja elaborat "II. Izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja Poslovne zone Zapad (UPU 8)" koji će biti sastavljen od: Tekstualnog dijela – Odredbi za provedbu, Grafičkog dijela, Obrazloženja, Sažetka za javnost i Izvješća o javnoj raspravi.

**Ove izmjene i dopune sastavni su dio Urbanističkog plana uređenja Poslovne zone Zapad (UPU 8) (SNPGŽ 11/7 i 4/17) a primjenjuju se u obuhvaćenom dijelu prostora, u segmentima koji su utvrđeni za obuhvaćeno područje.**

Jedinica lokalne samouprave Novi Vinodolski dio je zaštićenog obalnog pojasa (ZOP-a).

Izrada plana započela je nakon što je Gradsko vijeće Grada Novi Vinodolski na 10. sjednici održanoj 24. svibnja 2022. godine donijelo Odluku o izradi II. Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja Poslovne zone Zapad (UPU 8). Odluka je objavljena u Službenim novinama Primorsko-goranske županije br. 16/22.

## 2. CILJEVI

**Razlozi za izradu Izmjenu i dopuna Plana navedeni su u Odluci o izradi, a odnose se na sljedeće:**

- usklađenje grafičkog dijela plana sa homogeniziranom digitalnom katastarskom podlogom,
- promjena namjene površina za izgradnju infrastrukturnih uređaja,
- promjena uvjeta gradnje u obuhvatu Plana,
- usklađenje infrastrukturnih površina i građevina u grafičkom dijelu Plana sa stvarnim stanjem.

**Svi ostali segmenti Urbanističkog plana uređenja Poslovne zone Zapad (UPU 8) (SNPGŽ 11/7 i 4/17) se ne mijenjaju.**

**Temeljem Odluke o izradi izmjena i dopuna, korigirat će se sljedeći dijelovi Plana:**

- Tekstualni dio - Odredbe za provedbu
- Grafički dio (svi kartografski prikazi):
  1. Korištenje i namjena površina
    - 2.a. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža – Prometni sustav
    - 2.b. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža – Energetski sustav i komunikacije
    - 2.c. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža – Vodnogospodarski sustav
  3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina
  4. Uvjeti i način gradnje
- Obrazloženje

Obrazloženje ovog Plana u cijelosti ostaje isto osim u dijelovima koji se detaljno odnose na točke definirane Odlukom o izradi.

### 3. PLAN - II. IZMJENE I DOPUNE UPU POSLOVNE ZONE ZAPAD (UPU 8)

#### 3.1. IZMJENA NAMJENE POVRŠINA

Tvornica trikotaže Neda Senj d.o.o. inicirala je izradu izmjena i dopuna ovog Plana obzirom da površina zemljišta u vlasništvu Neda Senj d.o.o. (kčbr. 6442/10 k.o. Novi), planske oznake K-3, nije dovoljna za planirane kapacitete te postoji potreba za proširenjem na susjednu česticu (kčbr. 6422/1 k.o. Novi).

Kako bi se postigla dostatna površina zone za gradnju tvornice, zonu K-3 potrebno je proširiti na susjednu kčbr.6422/1 k.o. Novi koja je u vlasništvu Grada Novi Vinodolski a važećim je UPU-om označena kao površina za gradnju infrastrukturnih uređaja, te je ta infrastruktura i izgrađena.

Obzirom da je na kčbr. 6422/1 k.o. Novi smještena sva planirana infrastruktura sa pripadajućim uređajima, nema potrebe za daljnjim rezerviranjem površina te čestice. Stoga, moguća je prenamjena odnosno proširenje zone K-3 čime bi se postigla površina koja bi bila dostatna za izgradnju predmetne tvornice.

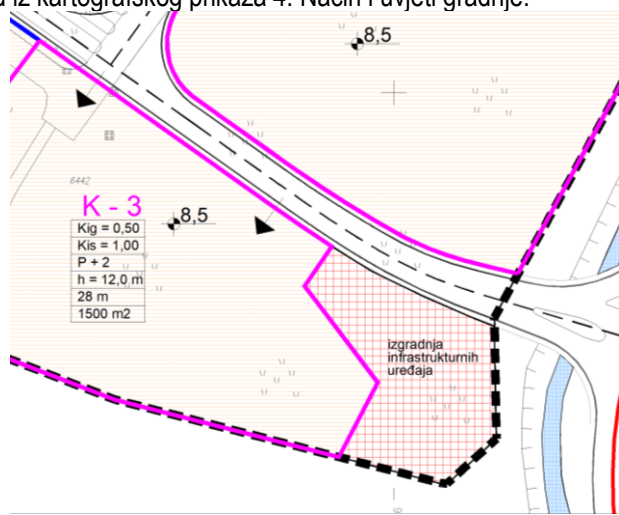
Infrastruktura koja je izgrađena obuhvaća sustav oborinske odvodnje sa prometnicom koji se sastoji od separatora, izljevne građevine i pripadajućih kolektora, te vodovod više razine. Cjelokupna infrastruktura je u potpunosti ukopana.

Obzirom da je zbog redovnog održavanja potrebna trajna dostupnost do infrastrukturnih uređaja, smještaj i gradnja građevina moguća je u skladu s uvjetima tijela koje upravlja izgrađenom infrastrukturom. Odnosno, građevinu nije moguće graditi iznad vodova kao ni unutar njegovog zaštitnog koridora.

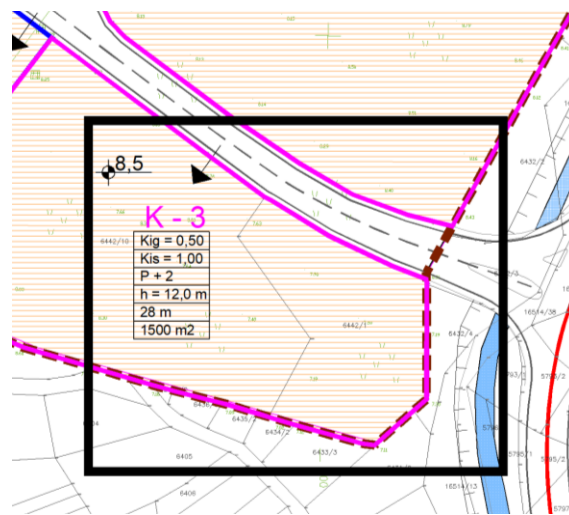
Kako je jedan dio infrastrukture smješten uz zapadnu granicu čestice potrebno ju je izmjestiti kako bi se omogućila gradnja građevina tvornice. Prijedlog izmještanja obuhvaća dio oborinskog kanala od separatora do granice obuhvata plana gdje je smješteno revizijsko okno (šah) te dio vodovoda više razine.

Slijedom svega prikazanog i navedenog, tvornicu je moguće smjestiti unutar dijela kčbr. 6422/1 k.o. Novi. Gradivi dio prema prometnici definiran je zaštitnim koridorom izmještenog oborinskog kolektora i vodovoda. Unutar zaštitnog koridora moguće je graditi i uređivati manipulativne površine, parkiralište, zelene površine i sl.

Izvod iz kartografskog prikaza 4. Način i uvjeti gradnje:



Plan na snazi



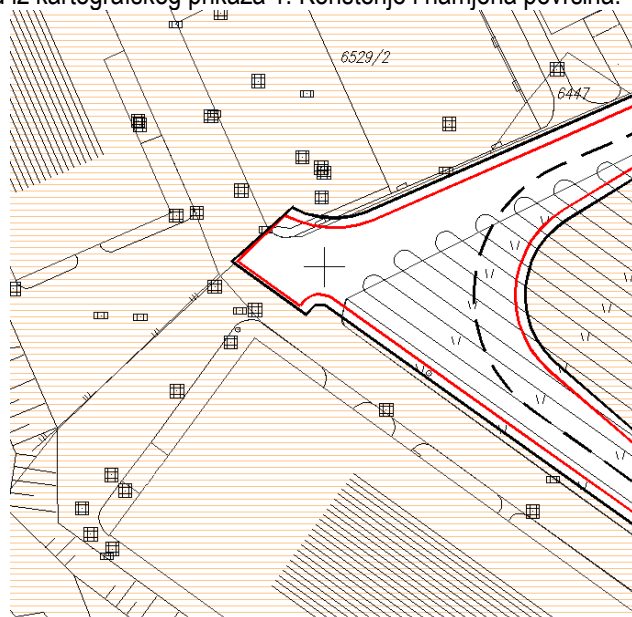
II. liD UPU PZ Zapad

#### 3.2. USKLAĐENJE POVRŠINA I GRAĐEVINA SA STVARNIM STANJEM NA TERENU

Uz kčbr 6529/1 k.o. Novi gdje je smještena postojeća industrijska građevina sa garažom te dvorište u vlasništvu V.M. d.o.o. nalazi se kčbr 6442/7 k.o. Novi koja je smještena unutar ograđenog dvorišta te po svom načinu korištenja i smještaju pripada navedenom subjektu. Slijedom navedenog, subjekt je dao zahtjev za otkup kčbr 6442/7 k.o. Novi koja je u vlasništvu Grada Novi Vinodolski.

No, izvedena prometnica u malom dijelu siječe tu česticu te je potrebno ovim Izmjena i dopunama uskladiti trasu prometnica s izvedenim stanjem.

Izvod iz kartografskog prikaza 1. Korištenje i namjena površina:



Plan na snazi



II. liD UPU PZ Zapad

### 3.3. IZMJENA UVJETA GRADNJE

Zona  $K_8$  podijeljena je na dvije  $K_8$  i  $K_{12}$  sukladno vlasništvu, te je zona  $K_{12}$  redefinirana. Obzirom na specifičan oblik zone, u Odredbama za provedbu određena je iznimka da za zonu  $K_{12}$  nije potrebno postići širinu građevinskog pravca od 28 m.

Izvod iz Odredbi za provođenje:

#### Oblik i veličina građevinskih čestica

##### Točka 11.

(1) Oblik i veličina građevinske čestice obuhvaća jednu ili više građevina osnovne djelatnosti, građevine pomoćne namjene, glavne i pomoćne ulaze, interno odvijanje prometa, parkirališni prostor zaposlenih, posjetitelja i vozila tehnološkog procesa, sve infrastrukturne priključke i građevine, te površine zelenila.

(1) Oblik i veličina građevinskih čestica određen je površinama oznake  ~~$K_{1-11}$~~   $K_{1-12}$  na kartografskom prikazu 4 (površina oznake  $K_1$  -  ~~$K_{1-11}$~~   $K_{12}$  određuje površinu građevne čestice).

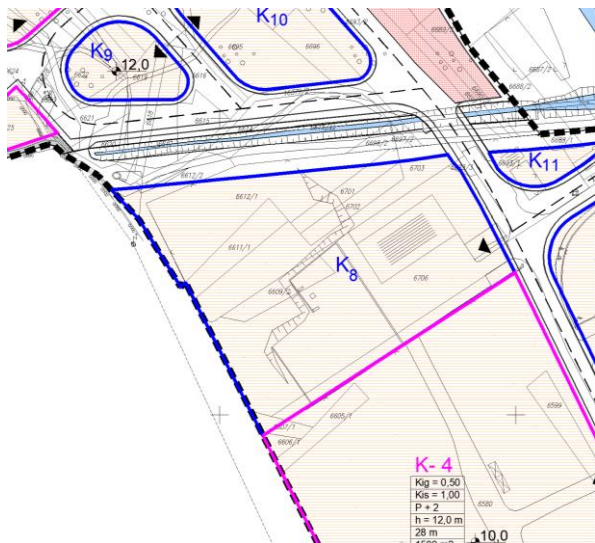
(3) Oblik i veličina građevinskih čestica unutar površina oznake  $K_1$  -  $K_6$  na kartografskom prikazu 4 odrediti će se u postupku izdavanja odgovarajućeg akta za gradnju.

(4) Veličina građevinske čestice ne može se odrediti manja od  $1500m^2$ .

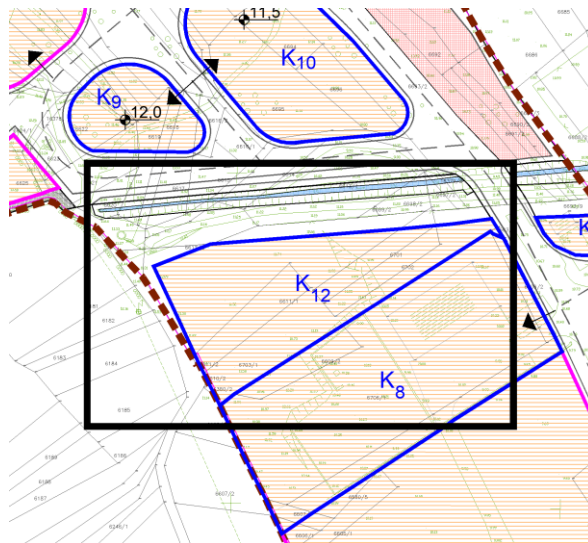
(5) Širina građevinske čestice mjereno uz građevinski pravac ne može se odrediti manja od 28m. **Iznimno, za građevinsku česticu oznake  $K_{12}$  širina građevinske čestice mjereno uz građevinski pravac se ne određuje.**

(6) Postojeće građevne čestice mogu mjenjati svoj oblik i veličinu u skladu sa uvjetima plana.

Izvod iz kartografskog prikaza 4. Način i uvjeti gradnje



Plan na snazi



II. IID UPU PZ Zapad