Primorsko-goranska županija

Grad Novi Vinodolski

Transformacija Urbanističkog plana uređenja poslovne zone Zapad

OBRAZLOŽENJE

Izvršitelj:

geoprojekt
Dioničko društvo za geodetske poslove, građevinsko projektiranje i nadzor
Sukoišanska 43, 21000 Split, Hrvatska

Novi Vinodolski - Split, svibanj 2026.

NARUČITELJ:	**PRIMORSKO - GORANSKA ŽUPANIJA**
	GRAD NOVI VINODOLSKI
Gradonačelnik:	Tomislav Cvitković, univ.spec.oec.
Pročelnik odjela za komunalni sustav i prostorno planiranje:	Domagoj Kalanj, dipl.ing.građ.

STRUČNI IZRAĐIVAČ:	**GEOPROJEKT d.d.**
Odgovorna osoba:	Mirko Smiljanić, univ.spec.oec.
Odgovorna voditeljica izrade:	Ivana Bojić, dipl.ing.arh.
Stručni tim u izradi plana:	Ivana Bojić, dipl.ing.arh. Marina Pavičić, mag.ing.aedif.

I. UVOD

PROCEDURA IZRADE

Donošenjem Odluke o transformaciji Urbanističkog plana uređenja poslovne zone Zapad (Službene novine Primorsko-goranske županije 19/24, u daljem tekstu: Plan) na Gradskom Vijeću Grada Novog Vinodolskog službeno je započeta izrada Plana.

Nositelj izrade Plana je Grad Novi Vinodolski, Upravni odjel za komunalni sustav i prostorno planiranje.

Temeljem Odluke o transformaciji, tvrtka GEOPROJEKT d.d. SPLIT je angažirana za izradu Transformacije Plana.

Nacrt transformiranog Plana:

Nacrt transformiranog Plana je izrađen temeljem Odluke o transformaciji i Pravilnika o prostornim planovima (NN 152/23) u sustavu ePlanovi Editor te se postupak vodi u sustavu ePlanovi.

Prijedlog transformiranog Plana:

Prijedlog transformiranog Plana se objavljuje na oglasnoj ploči i mrežnim stranicama Grada Novog Vinodolskog (https://novi-vinodolski.hr/) te u informacijskom sustavu prostornog uređenja putem elektroničkog sustava „ePlanovi“ u trajanju od 15 dana.

Zaključak o provedenoj objavi:

Gradonačelnik svojim zaključkom utvrđuje da je za transformirani Plan provedena javna objava.

Mišljenje Zavoda za prostorno uređenje Primorsko-goranske županije:

Zavod za prostorno uređenje Primorsko-goranske županije daje mišljenje o transformiranom Planu.

Odluka o provedenom postupku transformacije:

Odluku o provedenom postupku transformacije donosi Gradsko vijeće te se Odluka o transformaciji objavljuje u Službenim novinama Primorsko-goranske županije.

II. OBRAZLOŽENJE TRANSFORMACIJE PLANA

1. Polazišta

1.1. Pravna osnova

Pravna osnova za postupak transformacije Urbanističkog plana uređenja poslovne zone Zapad (u daljnjem tekstu: transformacija Plana) temelji se na odredbama članka 113.a Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23, u daljnjem tekstu: Zakon) i Odluci o transformaciji Urbanističkog plana uređenja poslovne zone Zapad (Službene novine Primorsko-goranske županije 19/24, u daljnjem tekstu: Odluka o transformaciji), a u skladu s Pravilnikom o prostornim planovima (Narodne novine broj 152/23, u daljnjem tekstu: Pravilnik).

Nositelj transformacije Plana je Upravni odjel za komunalni sustav i prostorno planiranje Grada Novog Vinodolskog.

Pravna osnova za izradu plana je:

1. Zakon o prostornom uređenju (”Narodne novine”, broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23)
2. Pravilnik o prostornim planovima (”Narodne novine”, broj 152/2023)
3. Prostorni plan uređenja Grada Novog Vinodolskog (Sl. Novine PGŽ br. 55/06, 23/10, 36/10, 1/13, 19/13, 13/14, 16/14, 41/15, 18/17, 32/17, 52/24, 18/25 – pročišćeni tekst)
4. Urbanistički plan uređenja poslovne zone Zapad u Novom Vinodolskom (Sl. novine PGŽ br. 11/07, 4/17, i 7/23)

1.2. Razlozi transformacije Plana

Razlozi za transformaciju Plana proizlaze iz Zakona o prostornom uređenju, kojim je omogućena provedba postupka transformacije Plana kao procesa prelaska Plana iz analognog u digitalni oblik, uz digitalnu transformaciju poslovnih procesa u sustavu ePlanovi te prilagodbu Plana Pravilniku o prostornim planovima.

1.3. Prostorna polazišta (analiza postojećeg stanja)

Programska polazišta u postupku transformacije Plana su važeća prostorno-planska rješenja određena važećim planom koja se u cijelosti zadržavaju tj. u postupku transformacije Plana ne mogu se izmijeniti prostorno-planska rješenja određena važećim planom. Granice obuhvata transformacije Plana identične su granicama obuhvata Plana. Izmjena granica Plana nije predmet transformacije Plana. Obuhvat Plana prikazan je u Informacijskom sustavu prostornoga uređenja (https://ispu.mgipu.hr/).

1.4. Popis zahtjeva javnopravnih tijela

Zakonom o prostornom uređenju članak 113.a za postupak transformacije plana nije predviđeno traženje zahtjeva javnopravnih tijela. Tijekom postupka transformacije prijedlog transformiranog prostornog Plana je potrebno staviti na javnu objavu u trajanju 15 dana na mrežnim stranicama i oglasnoj ploči nositelja izrade te u informacijskom sustavu prostornog uređenja putem sustava ePlanovi.

1.5. Popis stručnih podloga korištenih u izradi nacrta prijedloga transformiranog prostornog Plana

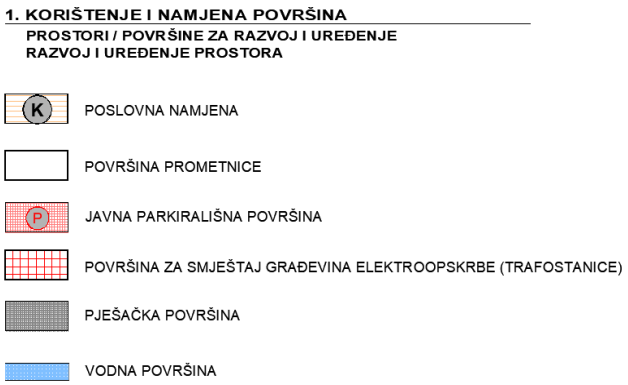
5. Podloga za transformaciju je važeći Urbanistički plan uređenja poslovne zone Zapad u Novom Vinodolskom (Sl. novine PGŽ br. 11/07, 4/17, i 7/23).

2. Ciljevi prostornog uređenja

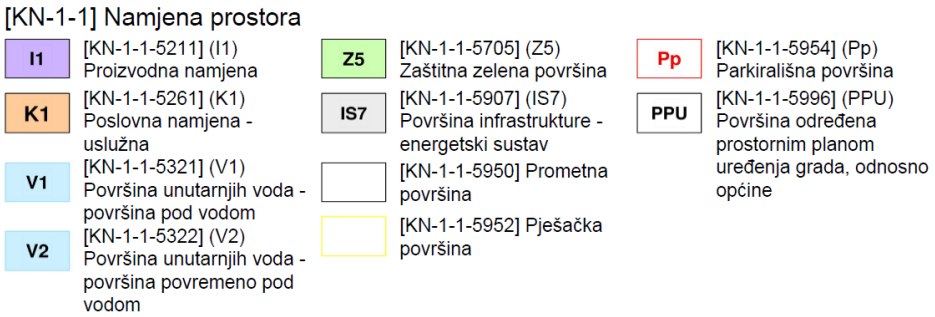
Cilj transformacije Plana je izrada i donošenje digitalnog oblika Plana sa svojstvima i sadržajima pridruženih sukladno Pravilniku o prostornim planovima.

2. Obrazloženje transformacije Plana

- **Kartografski prikaz *1. Korištenje i namjena površina* postaje kartografski prikaz *1.1. Namjena prostora***



Slika 1: Namjene – legenda važećeg Plana



Slika 2: Namjene – legenda transformiranog Plana

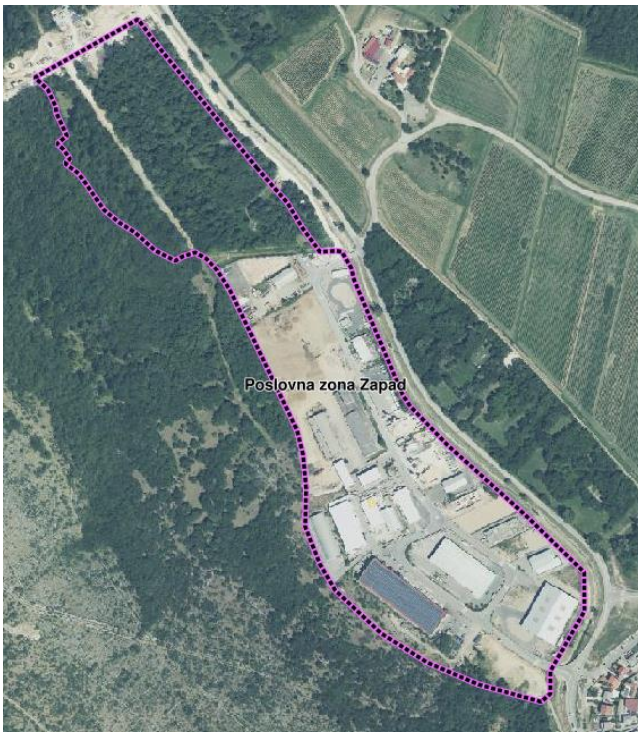
Namjena prostora se transformira na način da sadržajem i opisom nova namjena prostora, koja je u skladu s Pravilnikom o prostornim planovima (NN 152/23), odgovara postojećoj namjeni iz važećeg Plana.

Površine gospodarske-poslovne namjene K transformirane su u proizvodnu namjenu I1, budući da se sadržaj poslovne namjene K1 po novom Pravilniku ne podudara s Odredbama važećeg Plana.
S druge strane, sadržaj namjene I1 omogućuje realizaciju svih sadržaja koji su omogućeni u UPU-u proizvodne zone Zapad koji je trenutno na snazi.

primarna namjena kodovi teme	primarna namjena oznake teme	primarna namjena nazivi teme	m²
KN-1-1-5211	I1	Proizvodna namjena	12554
KN-1-1-5211	I1	Proizvodna namjena	30889
KN-1-1-5996	PPU	Površina određena prostornim planom uređenja grada, odnosno općine	1380
KN-1-1-5211	I1	Proizvodna namjena	37227
KN-1-1-5261	K1	Poslovna namjena - uslužna	2309
KN-1-1-5261	K1	Poslovna namjena - uslužna	833
KN-1-1-5705	Z5	Zaštitna zelena površina	209
KN-1-1-5322	V2	Površina unutarnjih voda - površina povremeno pod vodom	97
KN-1-1-5261	K1	Poslovna namjena - uslužna	333
KN-1-1-5952		Pješačka površina	743
KN-1-1-5321	V1	Površina unutarnjih voda - površina pod vodom	131
KN-1-1-5705	Z5	Zaštitna zelena površina	227
KN-1-1-5321	V1	Površina unutarnjih voda - površina pod vodom	28
KN-1-1-5211	I1	Proizvodna namjena	68876
KN-1-1-5954	Pp	Parkirališna površina	2142
KN-1-1-5322	V2	Površina unutarnjih voda - površina povremeno pod vodom	433
KN-1-1-5907	IS7	Površina infrastrukture - energetski sustav	125
KN-1-1-5907	IS7	Površina infrastrukture - energetski sustav	202
KN-1-1-5996	PPU	Površina određena prostornim planom uređenja grada, odnosno općine	327
KN-1-1-5950		Prometna površina	21715
KN-1-1-5211	I1	Proizvodna namjena	8190

Slika 3: *Iskaz površina po namjenama prostora*

- **U sustavu ePlanovi prikazuje se novi kartografski prikaz *1.2. Građevinska područja***



[KN-2-1] Građevinska područja

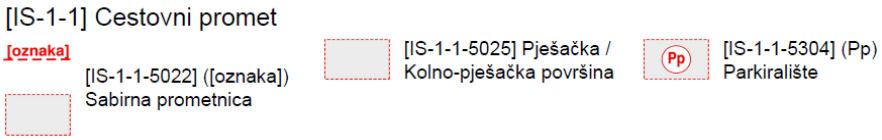
GPI[1] [KN-2-1-5201] Izdvojeno građevinsko područje izvan naselja (GPIN)

Slika 4: *Prikaz izdvojenog građevinskog područja izvan naselja poslovne zone Zapad*

- **Kartografski prikaz *2.1. Prometna i ulična mreža i komunikacije* transformira se u kartografske prikaze *2.1. Prometni sustav i 2.2. Komunikacijski sustav***

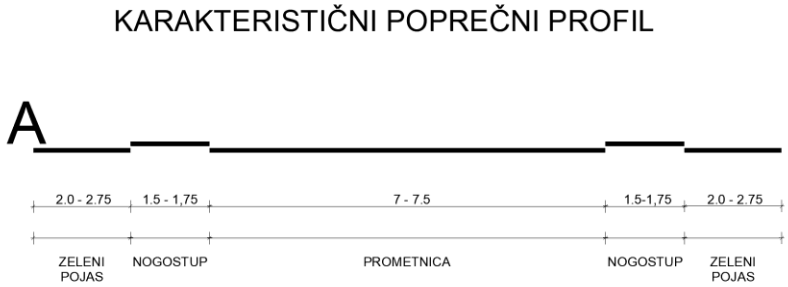
Slika 5: Cestovni promet - legenda važećeg Plana

Modul ePlanovi Editor ne dozvoljava crtanje geometrija izvan definiranog obuhvata Plana, stoga planirana autocesta, županijska cesta i most koji su smješteni izvan obuhvata, ne mogu biti prikazani u kartografskom prikazu 2.1. transformiranog plana.



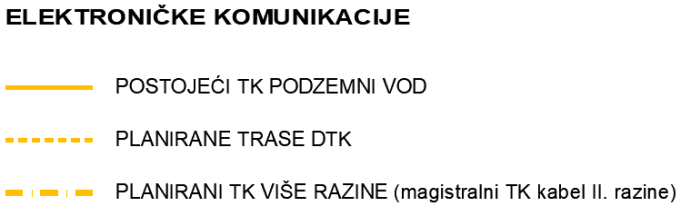
Slika *6*: Cestovni promet - legenda transformiranog Plana

Profili prometnica, koji su sastavni dio kartografskog prikaza 2.1. Prometna i ulična mreža i komunikacije važećeg Plana, se sukladno novom Pravilniku ne prikazuju u kartografskom prikazu 2.1. Prometni sustav.

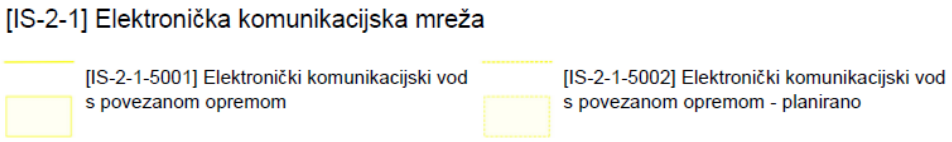


Slika *7*: Karakteristični poprečni profil sabirne ceste

Planirani TK kabel II. Razine se nalazi izvan obuhvata te ga nije moguće prikazati na karti 2.2. Komunikacijski sustav.

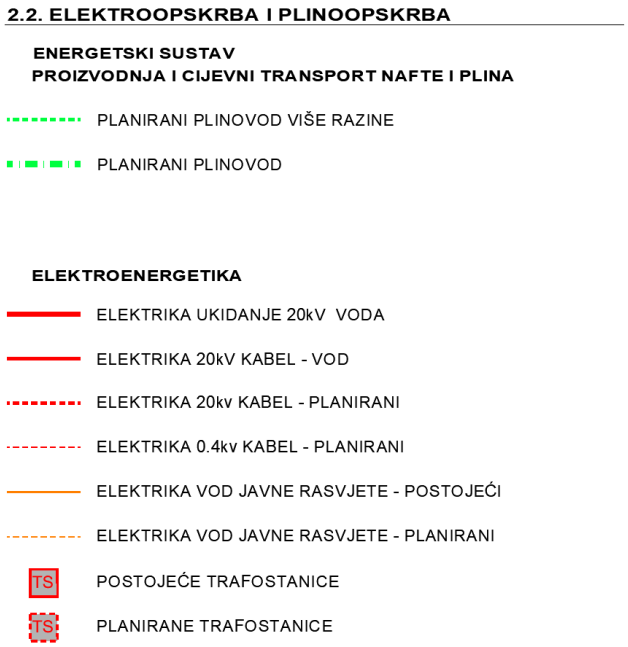


Slika *8*: Elektroničke komunikacije - legenda važećeg Plana

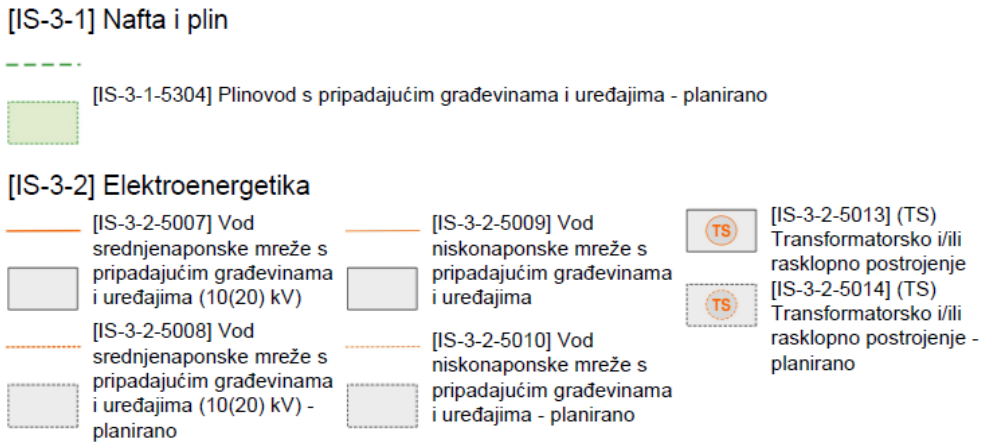


Slika *9*: Elektronička komunikacijska mreža - legenda transformiranog Plana

- **Kartografski prikaz *2.2. Elektroopskrba i plinoopskrba* postaje kartografski prikaz *2.3. Energetski sustav***



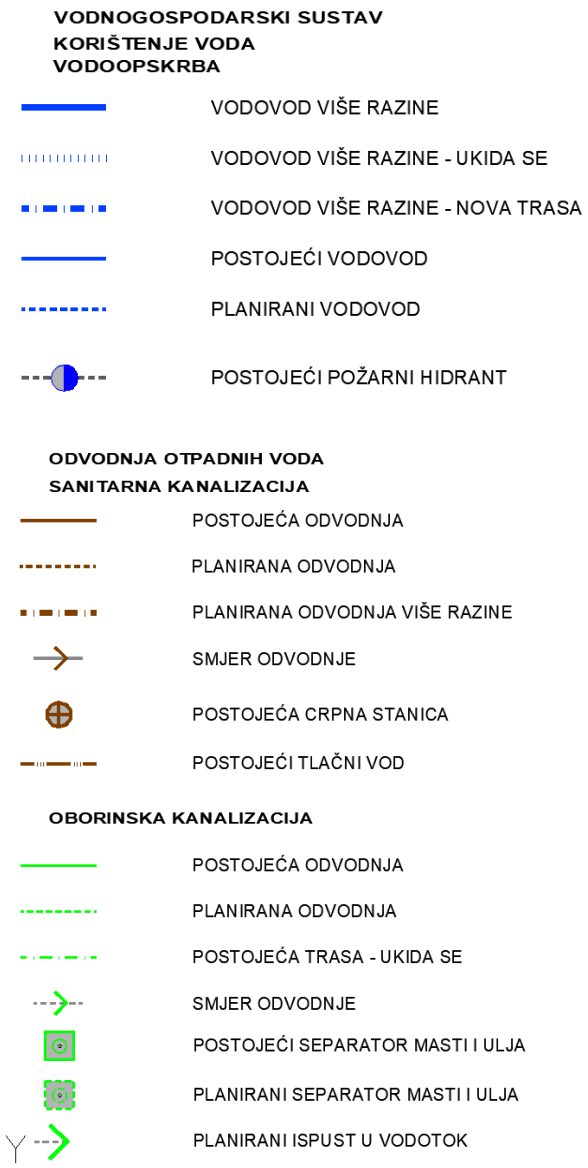
Slika *8*: Elektroopskrba i plinoopskrba - legenda važećeg Plana



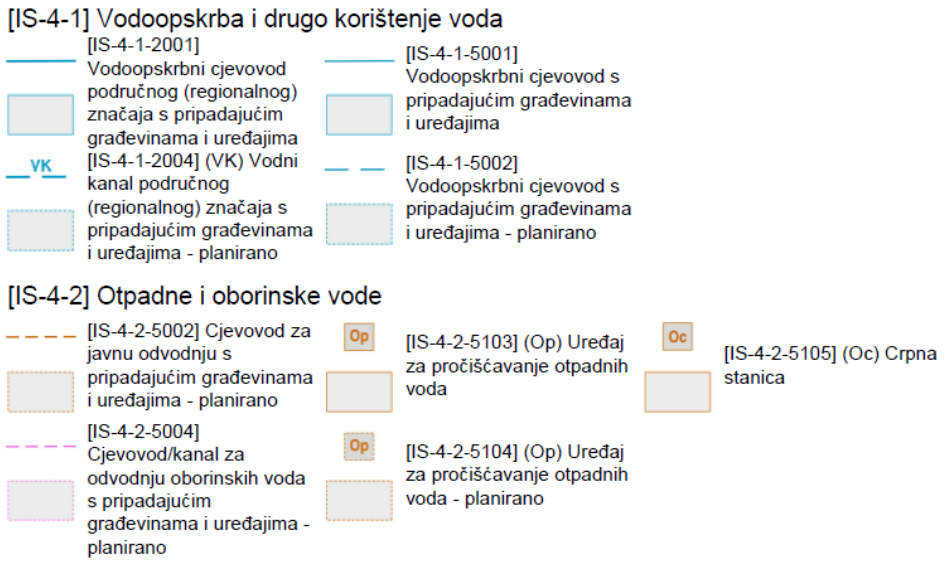
Slika *9*: Energetski sustav - legenda transformiranog Plana

Planirani plinovod više razine se nalazi izvan obuhvata i nije ga moguće prikazati na karti 2.3. Energetski sustav. Kabel 0.4 kV, vod javne rasvjete i razvodni ormari ucrtani su pod nazivom teme Vod niskonaponske mreže s pripadajućim građevinama i uređajima s tim da je u vlastitim oznakama naveden točan naziv. Trasa voda 20 kV koji se ukida jednim dijelom se nalazi izvan obuhvata Plana te su prikazani samo dijelovi trase koji se nalaze unutar obuhvata.

- **Kartografski prikaz *2.5. Vodoopskrba, odvodnja i uređenje vodotoka i voda* transformira se u kartografske prikaze *2.4. Vodnogospodarski sustav i 3.2. Posebna ograničenja i posebni načini korištenja***

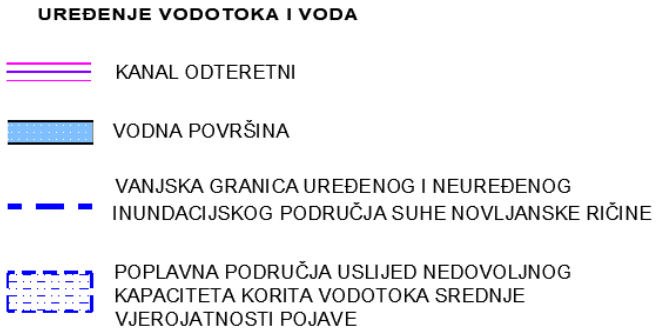


Slika *10*: Vodoopskrba i odvodnja - legenda važećeg Plana

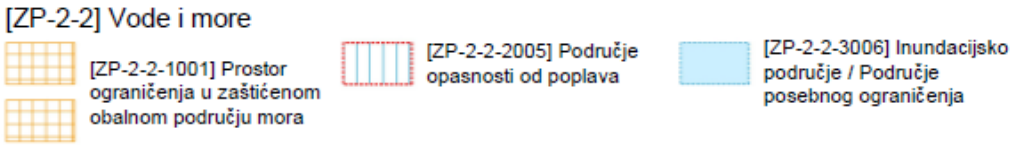


Slika *11*: Vodnogospodarski sustav - legenda transformiranog Plana

Postojeći požarni hidranti su ucrtani pod kodom „Vodoopskrbi cjevovod s pripadajućim građevinama i uređajima“ s vlastitom oznakom „Postojeći požarni hidranti“.



Slika *12*: Uređenje vodotoka i voda - legenda važećeg Plana



Slika *13*: Vode i more - legenda transformiranog Plana

Uređenje vodotoka i voda prikazano je u karti *3.2. Posebna ograničenja i posebni načini korištenja.*

- **Kartografski prikaz *3. Oblici korištenja* se ne transformira**

- **Kartografski prikaz *4. Uvjeti gradnje postaje kartografski prikaz 1.3. Provedba prostornog plana***

Prilog: IZVORNO OBRAZLOŽENJE IZ TRENUTNO VAŽEĆEG PLANA

SADRŽAJ

0. UVOD

1. POLAZIŠTA
1.1. Odluka o izradi II. Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja Poslovne zone Zapad (UPU 8)
1.2. Obuhvat Plana i podloga za izradu Izmjena i dopuna
1.3. Javnopravna tijela i drugi sudionici koji sudjeluju u izradi prostornog plana temeljem Odluke o izradi
1.4. Prostorno planska dokumentacija nadležna za predmetno područje
1.5. Izvod iz Prostornog plana Primorsko-goranske županije
1.6. Izvod iz Prostornog plana uređenja Grada Novi Vinodolski
1.7. Izvod iz Urbanističkog plana uređenja Poslovne zone Zapad (UPU 8)

2. CILJEVI

3. IZMJENE I DOPUNE PLANA
3.1. Izmjena namjene površina
3.2. Usklađenje površina i građevina sa stvarnim stanjem na terenu
3.3. Izmjena uvjeta gradnje

0. UVOD

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)**.

Prikaz obuhvata Plana na zračnom snimku (Izvor: DGU)

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.

Po donošenju ovih Izmjena i dopuna, izradit će se i objaviti Pročišćeni tekst Odredbi za provedbu i grafički dio plana.

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

Prikaz dijela prostora obuhvata Plana (Izvor: web stranica Grada Novog Vinodolskog)

Područje obuhvata Plana čini izdvojeno građevinsko područje izvan naselja gospodarske namjene - poslovne (K). Južni dio obuhvata u površini od cca 12,8 ha je uređen i pretežito izgrađen dok je sjeverni

površine cca 5,9 ha dio neuređen, odnosno ne postoji osnovna infrastruktura.

Unutar dijela obuhvata koji je određen kao izgrađen, Grad Novi Vinodolski izgradio je svu potrebnu infrastrukturu (prometnica, javna rasvjeta, EKI, sustavi vodoopskrbe te sanitarne i oborinske odvodnje) uslijed čega se povećao interes privrednih subjekata za ulaganja odnosno izgradnju objekata poslovne namjene na neizgrađenim površinama.

1. POLAZIŠTA

1.1. ODLUKA O IZRADI II. IZMJENA I DOPUNA URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA POSLOVNE ZONE ZAPAD (UPU 8)

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.

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.

Elaborat Urbanističkog plana uređenja Poslovne zona Zapad (UPU 8) sadrži:

- Tekstualni dio - Odredbe za provedbu,
- Grafički dio,
- Obrazloženje,
- Sažetak za javnost,
- Izvješće o javnoj raspravi.

1.2. OBUHVAT PLANA I PODLOGA ZA IZRADU IZMJENA I DOPUNA

Obuhvat plana

Obuhvat važećeg Plana određen je Prostornim planom uređenja Grada Novi Vinodolski (SNPGŽ 55/06, 23/10, 36/10, 1/13-pročišćeni tekst, 19/13, 13/14, 16/14, 41/15, 18/17 i 32/17) te se ovim Izmjenama i dopunama ne mijenja.

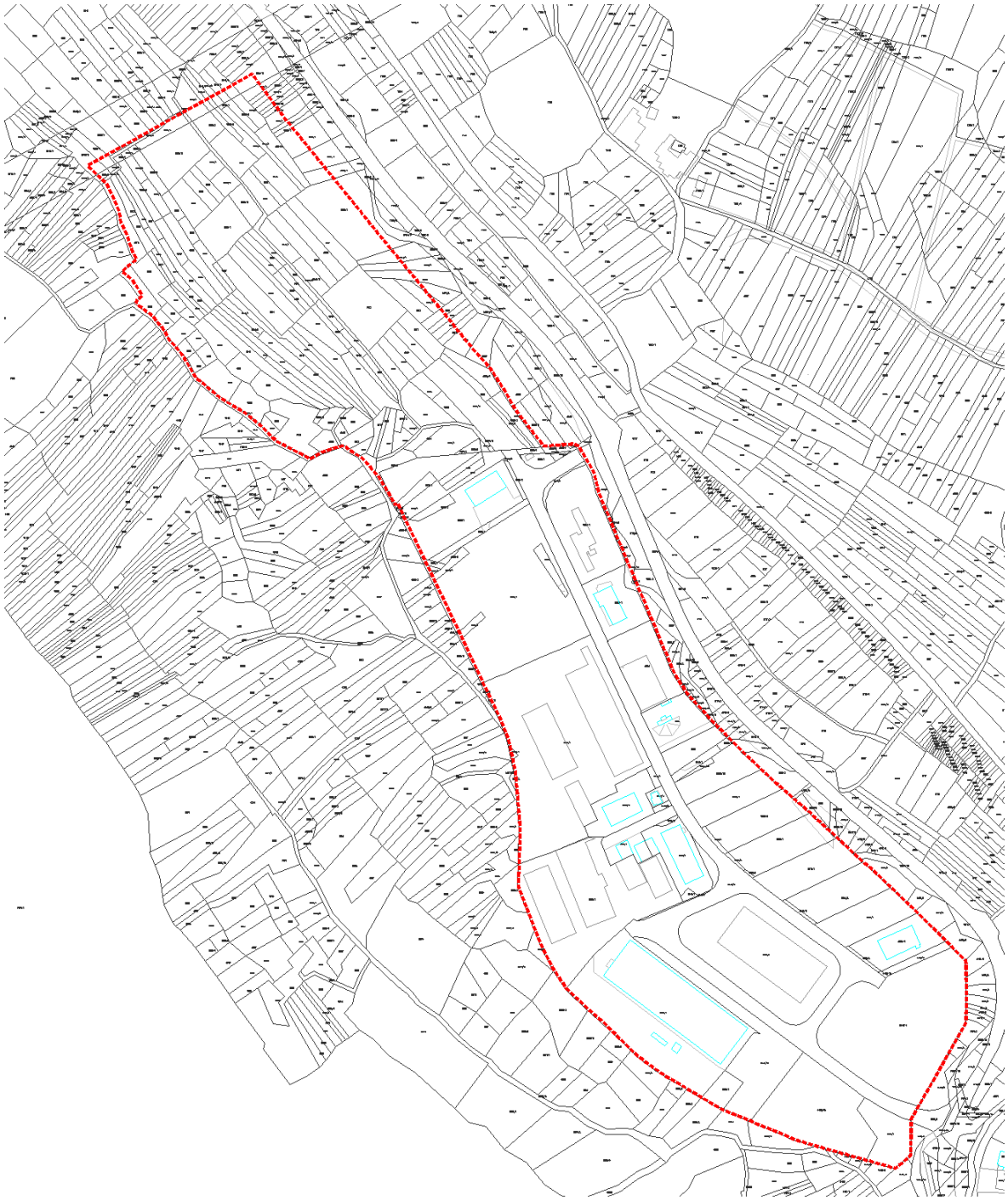
Površina obuhvata UPU-a iznosi 18,8 ha.

Podloga za izradu grafičkog dijela plana

Za potrebe izrade ovih Izmjena i dopuna, grafički dio plana izrađuje se na homogeniziranoj katastarskoj podlozi u mjerilu 1:1000 i u službenoj kartografskoj projekciji HTRS96/TM u skladu s Uredbom o informacijskom sustavu prostornog uređenja ("Narodne novine" broj 115/15).

Homogenizacijom se katastarski plan katastra zemljišta dovodi u službeni referentni sustav te se poboljšava njegova položajna i geometrijska točnost u odnosu na stanje u naravi, bez izmjene stanja katastarskih podataka u pravnom smislu.

U skladu s navedenim, pri izradi grafičkog dijela ovih izmjena i dopuna Plana provedeno je usklađenje razgraničenja namjena površina iz važećeg Plana s obzirom na izmjene u katastarskoj podlozi koje su posljedica provedenog postupka homogenizacije.



Prikaz obuhvata Plana na homogeniziranoj katastarskoj podlozi

1.3. JAVNOPRAVNA TIJELA I DRUGI SUDIONICI KOJI SUDJELUJU U IZRADI PROSTORNOG PLANA TEMELJEM ODLUKE O IZRADI

Zahtjevi javnopravnih tijela za izradu prostornog plana
Zakonom o prostornom uređenju čl. 90.-92. određeno je uključivanje javnopravnih tijela u izradu Plana na način da se očituju na Odluku o izradi koju im dostavlja nositelj izrade. Ovom Odlukom određen je rok od 10 dana za dostavu zahtjeva za izradu prostornog plana. Ukoliko javnopravna tijela ne dostave zahtjeve u propisanom roku, smatra se da zahtjeva nema.

Javnopravno tijelo ne može zahtjevima za izradu prostornog plana postavljati uvjete kojima bi se mijenjali ciljevi i/ili programska polazišta za izradu prostornog plana određeni Odlukom o izradi prostornog plana. Također, javnopravno tijelo u svrhu davanja zahtjeva za izradu prostornog plana ne može zahtijevati od nositelja izrade plana ili stručnog izrađivača izradu i podnošenje dokumenata ili pribavljanje podatka iz njegova upravnog područja.

Stoga, u Plan će se ugraditi ona očitovanja, podaci i planske smjernice koji su u skladu s Odlukom o izradi.

Popis javnopravnih tijela određenih posebnim propisima
Odlukom o izradi utvrđen je popis javnopravnih tijela određenih posebnim propisima koji su u skladu s člankom 90. Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19) pozvani dati zahtjeve za izradu Plana iz područja svog djelokruga.

Odlukom o izradi zatraženi su podaci, planske smjernice i drugi propisani dokumenti od sljedećih javnopravnih tijela:

- Ministarstvo gospodarstva i održivog razvoja, Uprava za zaštitu prirode, Radnička cesta 80, 10000 Zagreb;
- Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine, Ulica Republike Austrije 20, 10000 Zagreb
- Ministarstvo kulture i medija, Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Rijeci, Užarska 26, 51000 Rijeka;
- Ministarstvo unutarnjih poslova, PU Primorsko-goranska, Žrtava fašizma 3, 51000 Rijeka;
- Državna uprava za zaštitu i spašavanje, Područni ured Rijeka, Riva 10, 51000 Rijeka;
- MUP, Ravnateljstvo civilne zaštite, Područni ured civilne zaštite Rijeka, Riva 10, 51000 Rijeka;
- Hrvatska regulatorna agencija za mrežne djelatnosti (HAKOM), Ulica Roberta Frangeša Mihanovića 9, 10000 Zagreb;
- Hrvatske vode d.o.o., VGO Rijeka, Đure Šporera 3, 51000 Rijeka;
- VIO Žrnovnica Crikvenica Vinodol d.o.o. Dubrova 22, 51250 Novi Vinodolski;
- HEP ODS d.o.o., Elektroprimorje Rijeka, V. C. Emina 2, 51000 Rijeka;
- Javna ustanova "Zavod za prostorno uređenje Primorsko-goranske županije", Splitska 2/II, 51000 Rijeka
- Ured državne uprave u Primorsko-goranskoj županiji, Riva 10, 51000 Rijeka;
- Primorsko-goranska županija, Upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša, Riva 10, 51000 Rijeka;
- Ministarstvo mora, prometa i infrastrukture, Prisavlje 14, 10000 Zagreb;
- Ministarstvo mora, prometa i infrastrukture, Lučka kapetanija Rijeka, Senjsko pristanište

3, 51000 Rijeka;
- Hrvatske autoceste d.o.o., Širolina 4, 10000 Zagreb
- Hrvatske ceste d.o.o., Sektor za održavanje i promet, PJ Rijeka, Nikole Tesle 9/IX, 51000 Rijeka.

Ukoliko se tijekom izrade Plana ukaže potreba, u postupak izrade mogu se uključiti i drugi sudionici.

Zaprimljena očitovanja javnopravnih tijela

1. RH, Ministarstvo gospodarstva i održivog razvoja
2. RH, Ministarstvo kulture i medija, Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Rijeci
3. RH, MUP, Ravnateljstvo civilne zaštite, PU CV Rijeka
4. Hrvatske ceste
5. Hrvatske vode - Vodnogospodarski odjel za slivove sjevernog Jadrana
6. HEP - Operator distribucijskog sustava d.o.o.
7. HAKOM

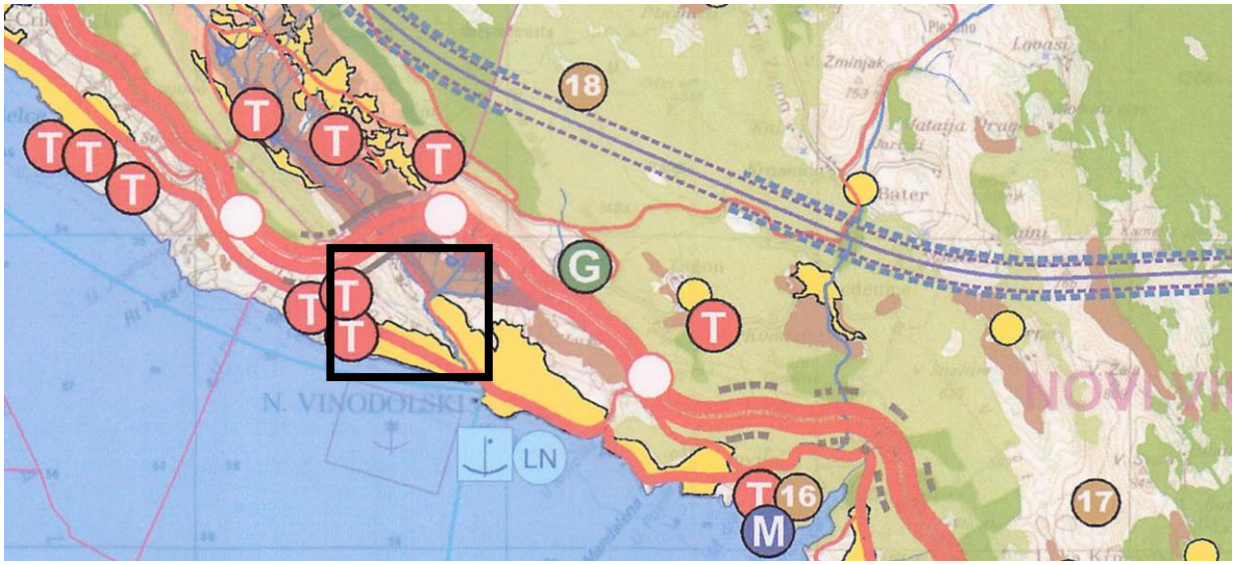
1.4. PROSTORNO-PLANSKA DOKUMENTACIJA NADLEŽNA ZA PREDMETNO PODRUČJE

Prostorno planska dokumentacija nadležna za predmetno područje:

- Prostorni plan Primorsko-goranske županije (SNPGŽ 32/13, 7/17, 41/18, 4/19),
- Prostorni plan uređenja Grada Novi Vinodolski (SNPGŽ 55/06, 23/10, 36/10, 1/13, 19/13, 13/14, 16/14, 41/15, 18/17 i 32/17),
- Urbanistički plan uređenja Poslovne zone Zapad (UPU 8) (SNPGŽ 11/7 i 4/17).

1.5. IZVOD IZ PROSTORNOG PLANA PRIMORSKO-GORANSKE ŽUPANIJE

Obzirom da se radi o izdvojenom građevinskom području izvan naselja gospodarske namjene - poslovne koje je određeno Prostornim planom Grada, Županijski plan nije relevantan za izradu ovih Izmjena i dopuna.



Izvod iz kartografskog prikaza 1. Korištenje i namjena površina

1.6. IZVOD IZ PROSTORNOG PLANA UREĐENJA GRADA NOVI VINODOLSKI

Kronološki pregled PPUG Novi Vinodolski:

- 2006. godine izrađen je osnovni Plan (SN PGŽ br. 55/06),
- 2010. godine izrađene su (prve) Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Grada Novi Vinodolski (SN PGŽ br. 23/10),
- 2010. godine izrađen je Ispravak Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Novi Vinodolski (SN PGŽ br. 36/10),
- 2013. godine izrađen je pročišćeni tekst Prostornog plana uređenja Grada Novi Vinodolski (SN PGŽ br. 1/13),
- 2013. godine izrađene su (druge) Ciljane Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Grada Novi Vinodolski (SN PGŽ br. 19/13),
- 2014. godine izrađene su III. Ciljane izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Grada Novi Vinodolski (SN PGŽ br. 13/14),
- 2015. godine izrađene su IV. Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Grada Novi Vinodolski (SN PGŽ br. 41/15).

Prostornim planom određen je obuhvat unutar kojeg su razgraničene površine građevinskog područja izvan naselja za razvoj i uređenje gospodarske namjene - poslovne (K).

Izvod iz Odredbi za provedbu

2.3.1.1. Površine gospodarske namjene – poslovne (K)

Članak 57.

(1) Površine gospodarske namjene – poslovne (K) namijenjene su djelatnostima koje obuhvaćaju manje proizvodne-poslovne, skladišne, uslužne, trgovačke ili komunalno-servisne sadržaje i to:

- Poslovna zona zapad	***- K_1, pretežito izgrađena,***
- Pavlomir 1	*- K_2, izgrađena,*
- Pavlomir 2	*- K_3, izgrađena*
- Kargač	*- K_5, neizgrađena,*
- Ledenice	*- K_6, izgrađena,*
- Luka	*- K_7, izgrađena,*
- Jakov polje	*- K_8, neizgrađena,*
- Punionica Porto Teplo	*- K_9, neizgrađena.*

(2) Uz osnovnu djelatnost iz ovoga članka moguće je na površinama gospodarske namjene razviti i drugu djelatnost - prateću ili u funkciji osnovne djelatnosti - na način da ona ne ometa proces osnovne djelatnosti.

- *...*

(4) Parkirališne potrebe rješavati će se korištenjem normativa iz članka 123. stavak (4) ovih Odredbi.

Članak 59.

Utvrđuju se slijedeće granične vrijednosti za novu izgradnju u građevinskim područjima za poslovnu namjenu:

- najmanja dopuštena površina građevne čestice je 500 m². Širina čestice ne može biti manja od 20 metara. Iznimno, za već izgrađene građevne čestice poslovne namjene ne primjenjuju se navedeni

zahtjevi;
- *ako to uvjeti dopuštaju moguća je izgradnja podruma;*
- *međusobnu udaljenost građevina odrediti u skladu s važećim Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti u prostornom planiranju i uređenju prostora.*

Članak 60.

(1) Građevine poslovne namjene treba projektirati i oblikovati prema načelima suvremenog oblikovanja, uz upotrebu postojanih materijala te primjenu suvremenih tehnologija građenja.

(2) Građevine se mogu graditi i kao montažne, prema načelima stavka (1) ovog članka.

(3) Krovište građevine može biti ravno ili koso, nagiba kojeg predviđa usvojena tehnologija građenja pojedine građevine.

(4) Vrsta pokrova i broj streha određeni su, u pravilu, usvojenom tehnologijom građenja objekta.

(5) Na krovište je moguće ugraditi kupole za prirodno osvjetljavanje te kolektore sunčeve energije.

(6) Ograde građevnih čestica poslovne namjene (funkcionalnih ili vlasničkih cjelina) grade se, u pravilu, od kamena, betona, opeke, metala ili drva. Građevne čestice mogu biti ograđene i živicom.

(7) Dijelovi građevnih čestica i platoa koji su javnog karaktera mogu biti neograđeni (parkirališta za posjetitelje, pješački prilazi i drugi dijelovi građevne čestice).

(8) Najveća dopuštena visina ulične ograde građevne čestice je, u pravilu, do 1,8 metara.

(9) Najveća dopuštena visina ograde između građevnih čestica je, u pravilu, do 2 metra. Iznimno, ograde mogu biti i više od 1,8 m, odnosno 2 m, kada je to potrebno zbog zaštite građevine ili načina njezina korištenja.

(10) Kote prilaza pojedinim građevnim česticama poslovne namjene potrebno je prilagoditi niveleti prilazne ceste ili koti okolnog terena.

(11) Prilaz vatrogasnih vozila građevinama poslovne namjene treba omogućiti internom kolnom prometnicom dimenzioniranom za interventna vozila, prema važećim zakonima i propisima.

(12) Najmanje 5% površine građevne čestice poslovne namjene potrebno je urediti kao parkovne ili zaštitne zelene površine, u pravilu, travnjacima s autohtonim vrstama ukrasnog grmlja i visokog zelenila.

(13) Rubne dijelove građevnih čestica prema susjednim građevnim česticama, posebice prema česticama s drugim namjenama, treba urediti kao pojaseve zaštitnog zelenila iz stavka 1. ovoga članka.

(14) Postojeće kvalitetno visoko zelenilo na građevnim česticama treba u što većoj mjeri sačuvati i ugraditi u novo uređenje zelenih površina na građevnoj čestici.

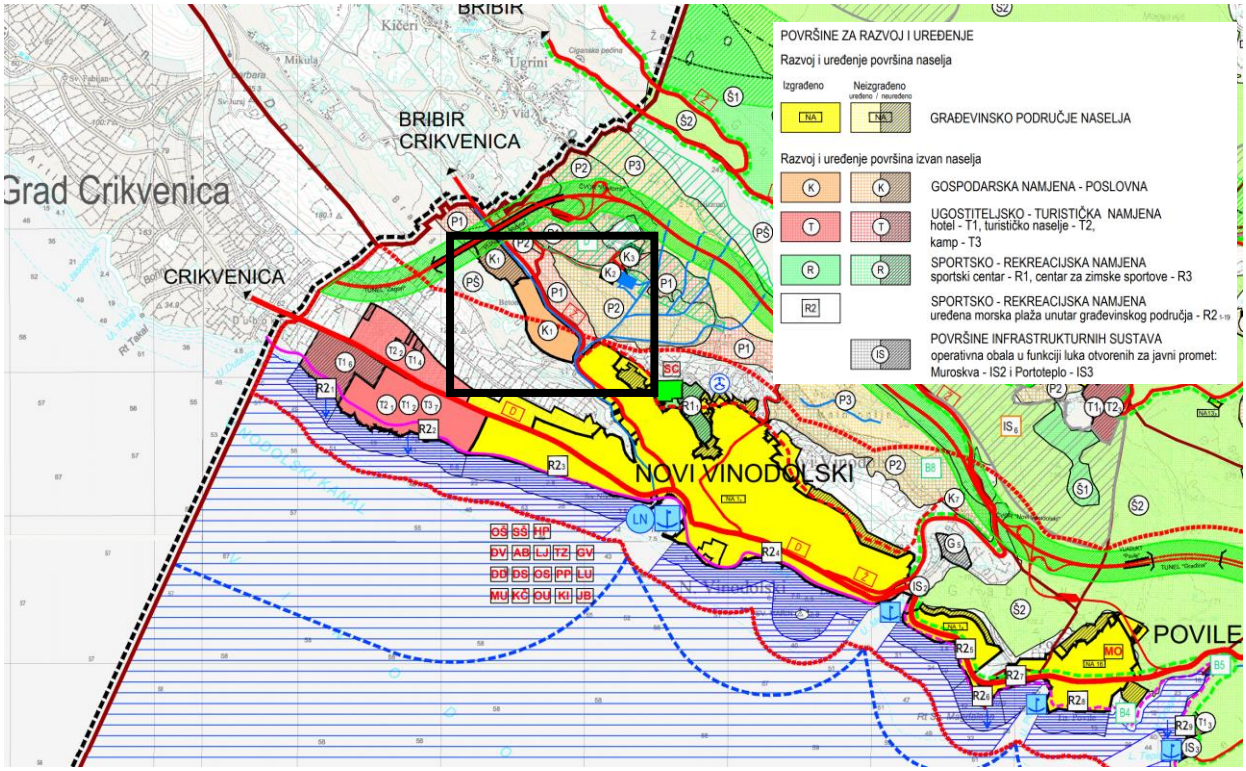
(15) Zelene površine na građevnoj čestici potrebno je opremiti odgovarajućim elementima urbane opreme: klupama, elementima rasvjete, koševima za otpatke i drugim elementima.

Članak 61.

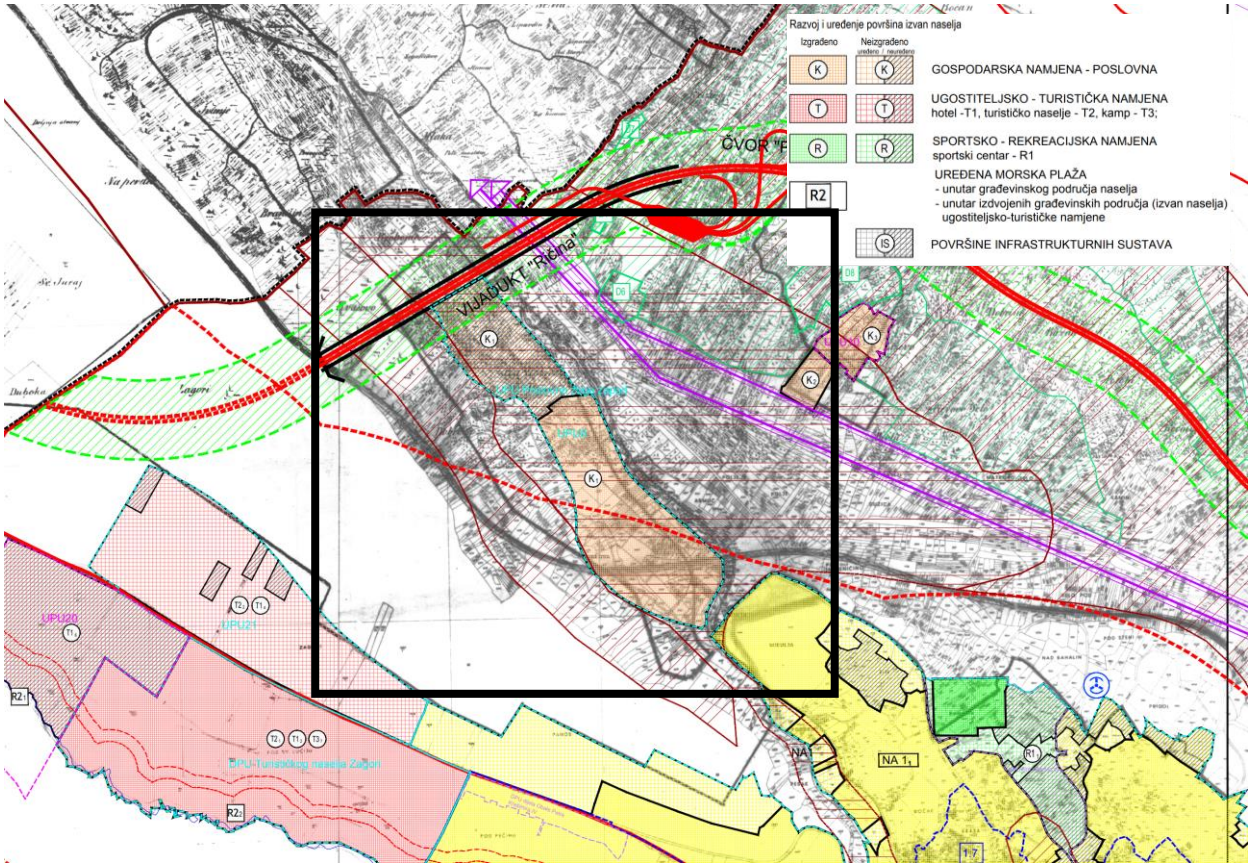
(1) Na površini poslovne namjene mogu se uz građevine osnovne namjene graditi i ostale građevine kao što su: nadstrešnice i trijemovi, prostori za manipulaciju, parkirališta, potporni zidovi, komunalne građevine i uređaji, prometne građevine i uređaji, površine i građevine za sport i rekreaciju i druge građevine prema zahtjevima tehnološkog procesa.

(2) Ostale građevine iz stavka (1) ovoga članka grade se, u pravilu, unutar gradivog dijela građevne čestice. Iznimno, izvan gradivog dijela građevne čestice mogu se graditi i uređivati potporni zidovi, prostori za manipulaciju, parkirališta, komunalne građevine i uređaji, prometne građevine i uređaji.

Izvod iz grafičkog dijela plana



Izvod iz kartografskog prikaza 1.1 Korištenje i namjena površina – površine za razvoj i uređenje

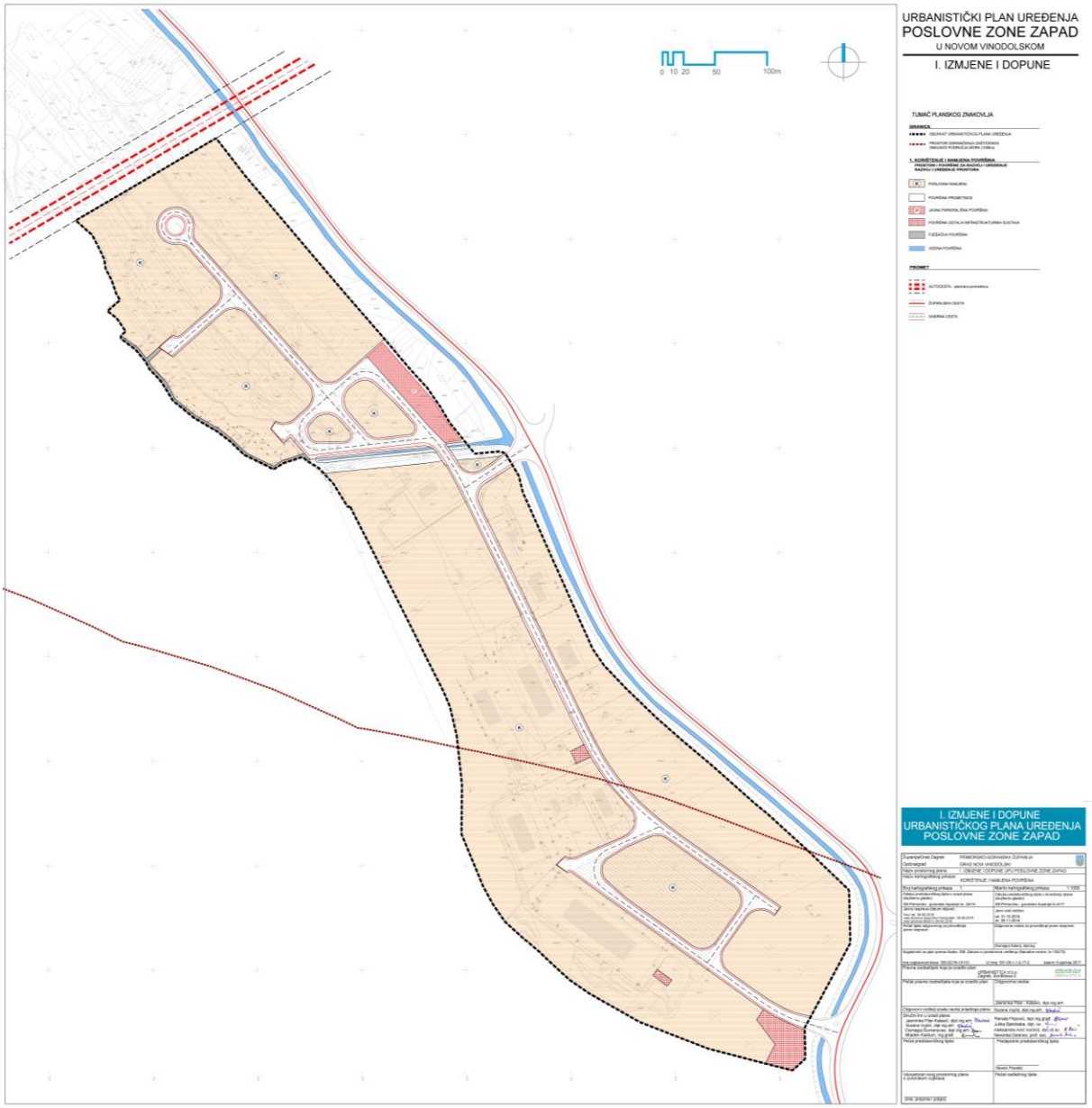


Izvod iz kartografskog prikaza 4.1. Građevinska područja - Novi Vinodolski NA1 1-2

1.7. IZVOD IZ URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA POSLOVNE ZONE ZAPAD (UPU 8)

Kronološki pregled UPU PZ Zapad (UPU 8):
- Urbanistički plan uređenja Poslovne zone Zapad (UPU 8) (SNPGŽ 11/7),
- I. Izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja Poslovne zone Zapad (UPU 8) (SNPGŽ 4/17).

Izvod iz grafičkog dijela plana



Izvod iz važećeg UPU Poslovne zone Zapad (UPU 8) - kartografski prikaz 1. Korištenje i namjena površina

2. CILJEVI

Razlozi za izradu Izmjena 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.

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. IZMJENE I DOPUNE PLANA

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).

Naime, tvornica obuhvaća pogon proizvodnje donjeg rublja sa skladištem, te pogon za proizvodnju noćnog programa. Sadržaje je moguće smjestiti u jednu veću i jednu manju građevinu ili u jednu građevinu većih gabarita.

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.

Kako 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 prometnica koji se sastoji od separatora, izljevne građevine i pripadajućih kolektora, te vodovod više razine. Cjelokupna

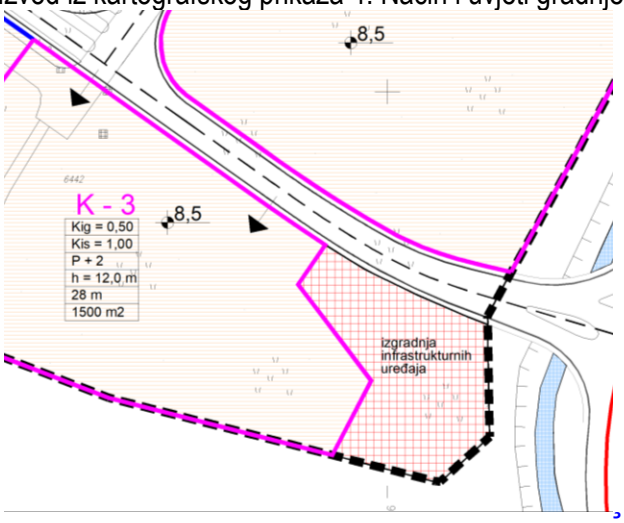
infrastruktura je u potpunosti ukopana.

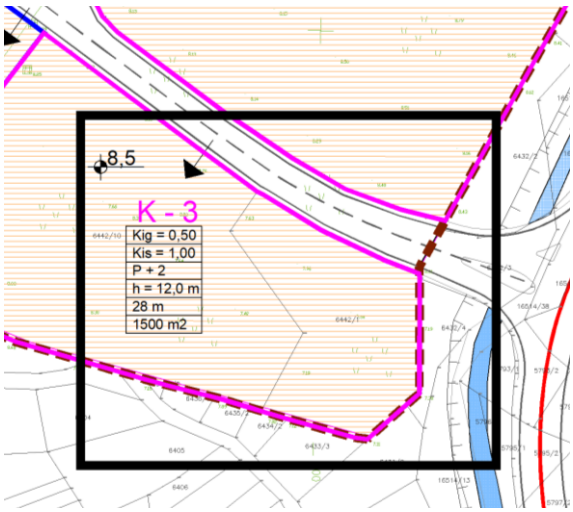
Obzirom da je zbog redovnog održavanja potrebna trajna dostupnost do infrastrukturnih uređaja, smještaj i gradnja građevina moguća je u skladu s uvjetima tijela koje upravlja izgrađenom infrastrukturom. Odnosno, građevinu nije moguće graditi iznad vodova kao ni unutar njegovog zaštitnog koridora.

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 reviziono okno (šaht) te dio vodovoda više razine.

Izvod iz Geoportala DGU: kčbr 6442/1 k.o. Novi

Izvod iz kartografskog prikaza 4. Način i uvjeti gradnje





Plan na snazi *II. IiD UPU PZ Zapad*

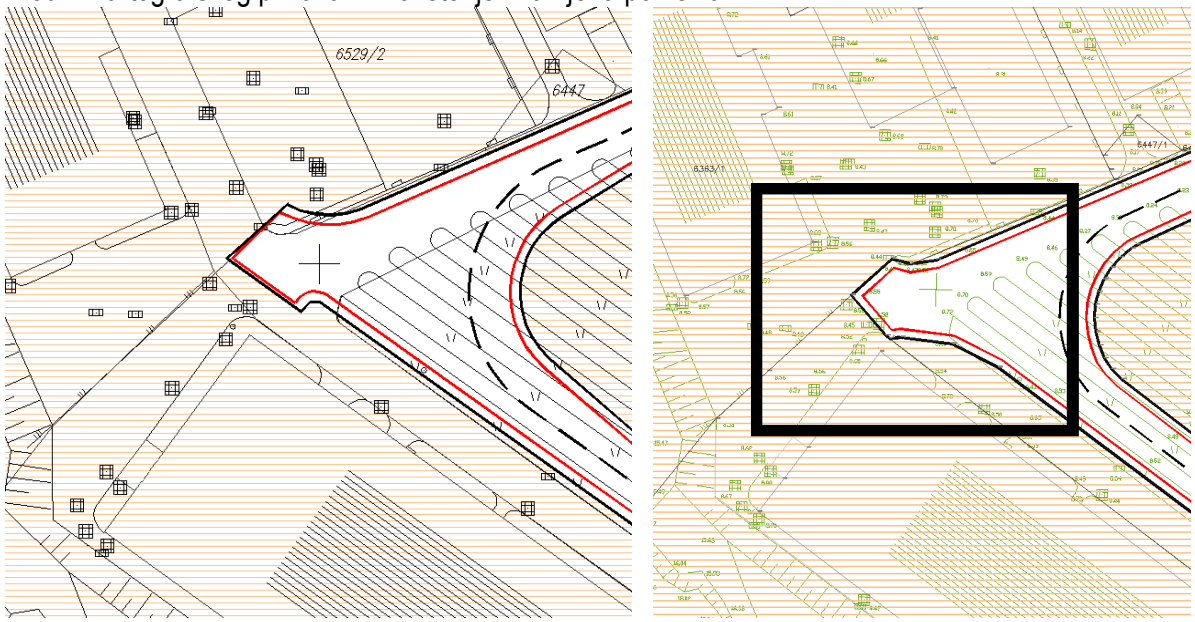
Slijedom svega prikazanog i navedenog, tvornicu je moguće smjestiti unutar dijela kčbr. 6422/1 k.o. Novi. Gradivi dio prema prometnici definiran je zaštitnim koridorom izmještenog oborinskog kolektora i vodovoda. Unutar zaštitnog koridora moguće je graditi i uređivati manipulativne površine, parkiralište,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

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. IiD UPU PZ Zapad*

Također, u skladu s Odlukama o određivanju vanjske granice uređenog i neuređenog inundacijskog područja vodotoka Suha Ričina Novljanska Uprave vodnog gospodarstva i zaštite mora Ministarstva zaštite okoliša i energetike iz 2018. i 2019. godine u grafičkom dijelu plana - kartografski prikazi br. 2.3. i 3., prikazane su granice inundacijskog područja predmetnog vodotoka, kao i poplavnih područja uslijed nedovoljnog kapaciteta korita predmetnog vodotoka srednje vjerojatnosti pojave (cca 100-godišnji povratni period), a Odredbe za provedbu plana dopunjene uvjetima za uređenje vodotoka i zaštitu od štetnog djelovanja voda.

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 ~~$K_{1\text{-}11}$~~ $K_{1\text{-}12}$ na kartografskom prikazu 4 (površina oznake K_1 - ~~K_{11}~~ K_{12} određuje površinu građevne čestice).

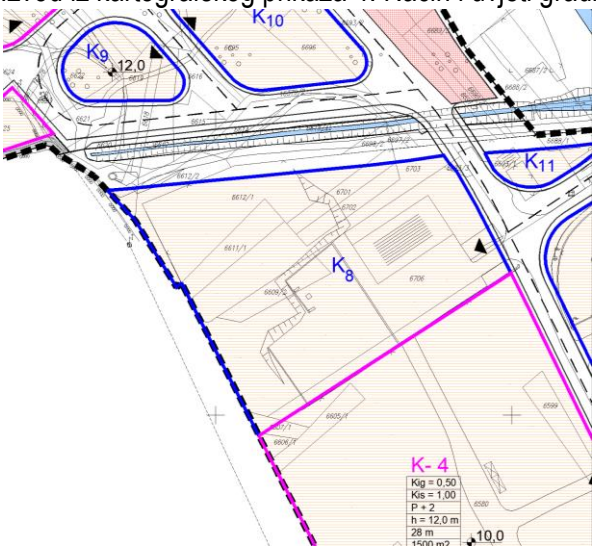
(3) Oblik i veličina građevinskih čestica unutar površina oznake K-1 - K-6 na kartografskom prikazu 4 odrediti će se u postupku izdavanja odgovarajućeg akta za gradnju.

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

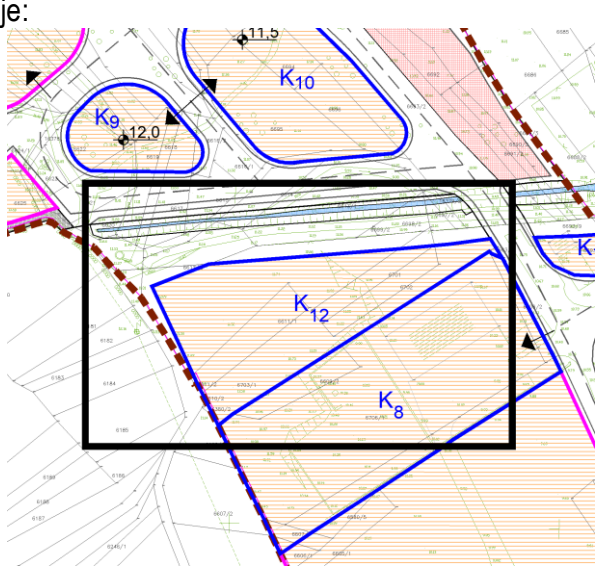
(5) Širina građevinske čestice mjereno uz građevinski pravac ne može se odrediti manja od 28m. ***Iznimno, za građevinsku česticu oznake K_{12} širina građevinske čestice mjereno uz građevinski pravac se ne određuje.***

(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