

IZMJENE I DOPUNE URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA GOSPODARSKE ZONE I2 - MARINOVAC (UPU 1)

Sažetak za javnost

Pravna osnova

Pravna osnova za donošenje Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja gospodarske zone I2 - Marinovac (UPU 1) (u daljnjem tekstu: Plan) su:

- Zakon o prostornom uređenju (Narodne novine, 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23; u daljnjem tekstu: Zakon)
- Pravilnik o prostornim planovima (Narodne novine, 152/23; u daljnjem tekstu: Pravilnik)
- Prostorni plan Zadarske županije (Službeni glasnik Zadarske županije, 02/01, 06/04, 02/05, 17/06, 03/10, 15/14, 14/15, 5/23, 6/23 i 13/23-pročišćeni tekst; u daljnjem tekstu: PPŽŽ)
- Prostorni plan uređenja Općine Škabrnja (Službeni glasnik Općine Škabrnja, 1/12, 5/15, 7/15-pročišćeni tekst, 1/18, 2/21 i 16/25.; u daljnjem tekstu: PPUO Škabrnja)
- Urbanistički plan uređenja gospodarske zone I2 - Marinovac (UPU 1) (Službeni glasnik Općine Škabrnja, 03/05, 06/16 i 2/24; u daljnjem tekstu: važeći Plan)
- Odluka o izradi izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja gospodarske zone I2 - Marinovac (UPU 1) (Službeni glasnik Općine Škabrnja, 16/25; u daljnjem tekstu: Odluka o izradi).

Nositelj izrade Plana je Jedinstveni upravni odjel Općine Škabrnja, a odgovorna osoba za praćenje izrade plana je pročelnica navedenog upravnog odjela.

Postupak izrade i donošenja Plana vodi se u elektroničkom sustavu ePlanovi, sukladno članku 86. Zakona.

Razlozi donošenja sukladno Odluci o izradi, obuhvat i ciljevi izrade Plana

Razlozi za izradu Plana su:

A. Usklađenost sa zakonskim i podzakonskim okvirom:

- zakonska obveza izrade Plana i usklađenje sa Zakonom
- usklađenje s planom više razine
- usklađenje s planom šireg područja

B. Određivanje novih prostorno planskih rješenja:

- određivanje novih prostorno planskih rješenja odnosi se na proces prelaska iz analognog u digitalni oblik Plana sa svojstvima i sadržajima pridruženih sukladno Pravilniku.
- uz gorenavedeno korigirat će se i lokacijski uvjeti za gradnju građevina unutar obuhvata.

Slijedom navedenog, UPU gospodarske zone I2 - Marinovac (UPU 1) će se ovim izmjenama i dopunama cjelokupno digitalizirati, uskladiti s Pravilnikom i "prevesti" odnosno transformirati u prostorni plan nove generacije u modulu ePlanovi editor.

Obuhvat Plana odnosi se na izdvojeno građevinsko područje pospodarske namjene izvan naselja, na sjevernom dijelu Općine Škabrnja. Obuhvat je istovjetan obuhvatu važećeg Plana te se nalazi u sustavu ePlanovi pod Geometrija plana.

Osnovni cilj izrade izmjena i dopuna Plana je izrada i donošenje digitalnog oblika Plana sa svojstvima i sadržajima pridruženih sukladno Pravilniku.

Programska polazišta u postupku izmjene i dopune Plana su važeća prostorno planska rješenja određena Planom koja se u cijelosti zadržavaju osim u slučaju kad nisu u skladu s Pravilnikom, planom više razine ili Zakonom.

Izradom i donošenjem digitalnog oblika Plana putem elektroničkog sustava "ePlanovi" i ePlanovi editor" osigurat će se lakša čitljivost i jednoznačnost Plana te olakšati njegova provedba.

Usklađenje Plana sa Zakonom i zakonskim propisima - transformacija UPU gospodarske zone I2 - Marinovac (UPU 1)

Sukladno odredbama članka 86. Zakona te članka 48. Pravilnika, Plan je izrađen u elektroničkim sustavima ePlanovi i ePlanovi editor. Kako navedeno podrazumijeva transformaciju plana u prostorni plan nove generacije, tako se usklađenje Plana sa Zakonom najvećim dijelom odnosi na usklađenje s Pravilnikom kroz sustav ePlanovi editor.

Transformacija grafičkog dijela iz postojećeg CAD okruženja u webGIS sustav ePlanovi s radnim modulom Editor u načelu uključuje sljedeće korake:

- evidentiranje elemenata važećeg plana
- uspostavljanje veze postojeći element – novi element (kôd iz Pravilnika)
- eliminiranje elemenata koji po Pravilniku nemaju kôd
- kontrola i noveliranje podataka iz dostupnih izvora
- topološko sređivanje/eliminiranje topoloških grešaka (poput dvostrukih linija, suvišnih točaka, preklapanja i praznina među poligonima, i slično).

Poseban slučaj predstavlja **transformacija namjene prostora**. Ona uključuje planersku ekspertizu s pregledom odredbi za provedbu Plana budući da namjene definirane (novim) Pravilnikom imaju unaprijed definiran sadržaj (vrsta građevina koje se mogu smještati na njih), te je pregledom sadržaja namjene iz važećeg plana potrebno utvrditi koja nova namjena najpribližnije odgovara postojećoj.

Pravilnik osim sadržaja svake pojedine primarne namjene, propisuje i sekundarne namjene (pojedine primarne namjene mogu sadržavati jednu ili više sekundarnih namjena) te koje se od namjena smiju planirati unutar ili izvan građevinskog područja.

Također, Pravilnik razlikuje pojedine namjene i ostale elemente u odnosu na njihov značaj (državni, područni/regionalni, lokalni) sukladno onom što je propisano županijskim prostornim planom i Uredbom o određivanju građevina, drugih zahvata u prostoru i površina državnog i područnog (regionalnog) značaja te je Plan usklađen u tom dijelu sa Pravilnikom, gorenavedenom Uredbom, PPŽŽ i PPUO Škabrnja.

Obzirom na sve gorenavedeno, pojedine transformirane namjene djelomično se nazivom odnosno oznakom razlikuju od onih iz važećeg Plana.

U Prilogu 1. Obrazloženja dana je tablična specifikacija transformacije svih elemenata Plana.

Sve površine unutar obuhvata Plana označene su kao **područja pravila provedbe**. Područja pravila provedbe su područja obuhvata Plana za koje se mogu odrediti jedinstvena pravila provedbe zahvata u prostoru. Polazište za definiranje osnovnih područja pravila provedbe jest namjena prostora budući da

ona po sebi određuje koje se građevine i zahvati mogu smještati na kojem području, a daljnja podjela kao i nomenklatura pravila provedbe napravljena je prema tekstualnom sadržaju odredbi za provedbu Plana. Područja pravila provedbe ovog Plana detaljno su opisana u poglavlju 3.5. "Područja pravila provedbe" Obrazloženja.

Na kartografskom prikazu 1.3. Provedba prostornog plana dan je prijedlog parcelacije.

Za pozicije pojedinih elementa, za koje iz dostupnih podataka nije moguće odrediti točnu lokaciju, ucrtan je poligon s pripadajućim simbolom na približnoj lokaciji, prema podacima iz važećeg Plana.

Pravilnik propisuje pojmovnik prostornog uređenja u kojem detaljno definira osnovne pojmove, građevine prema namjeni, dijelove i etaže zgrade, zgrade prema smještaju na građevnoj čestici i prostorne pokazatelje. Navedeni pojmovnik je sastavni dio odredbi za provedbu Plana, dan na kraju Odredbi (Izvadak iz Pravilnika o prostornim planovima - II. Pojmovnik prostornog uređenja).

U Prilogu 2a. Obrazloženja, dan je pročišćeni tekst odredbi za provedbu važećeg Plana s prikazom načina transformacije teksta važećih u nove odredbe te s prikazom teksta koji se dodaje i teksta koji se briše iz Plana, sukladno razlozima izrade Plana te zahtjevima javnopravnih tijela. U Prilogu 2b. dane su odredbe za provedbu Plana (priprema za ePlanovi editor). Odredbe u oba priloga anotirane su na način da je vidljiva sljedivost između starog i novog teksta odredbi.

Prilikom transformacije izvornih odredbi za provedbu, u cilju jednoznačnog tumačenja Plana, određene rečenice su preformulirane uz zadržavanje izvornog značenja odredbe.

Usklađenje Plana s PPUO Škabrnja

Sukladno Smjernicama za izradu UPU, u odredbama za provedbu dozvoljena je postava solarnih i fotonaponskih ćelija na teren okućnice, te su dodani uvjeti za gradnju istih. Također je dozvoljeno formiranje reciklažnih dvorišta ili izgradnja drugih građevina za gospodarenje otpadom na površinama proizvodne namjene, te su i za njih dodani uvjeti uređenja.

Na kartografskom prikazu 3.2.2. Vode i more ucrtana je IV. zona sanitarne zaštite izvorišta, a na 3.2.3. Područja posebnih ograničenja ucrtana je zona kontrolirane gradnje (ZKG) postojeće vojne zračne luke Zadar - Zemunik, te su u skladu s tim dopunjene odredbe za provedbu.

Određivanje novih prostorno planskih rješenja

Pri određivanju novih prostorno planskih rješenja ključnu ulogu je imala prilagodba Pravilniku o prostornim planovima i njegovim definicijama namjena i mogućnostima gradnje unutar svake od njih. Iz tih prilagodbi proizašle su i izmjene namjena i mogućnosti gradnje i uređenja za pojedine zone koje su obrazložene u poglavlju 3.5.1. "Izmjene nastale radi prilagodbe Pravilniku o prostornim planovima i sustavu ePlanovi" Obrazloženja.

Obradom pristiglih zahtjeva javnopravnih tijela došlo je do manjih izmjena, prvenstveno u Odredbama, a sve je navedeno u poglavlju 3.5.2. "Izmjene na temelju zahtjeva i mišljenja javnopravnih tijela" Obrazloženja.

Uz gorenavedeno, zbog jasnije definicije prostora mijenjani su i dodani neki lokacijski uvjeti, navedeni u poglavlju 3.5.3. "Ostale izmjene".

Površine definirane kao Zaštitne zelene površine u važećem Planu (Z1 i Z2) prenamijenjene su u Površine infrastrukture - energetske sustav (IS7) i Površine infrastrukture - vodnogospodarski sustav (IS8), sukladno odredbama važećeg Plana.

U pravilo provedbe I1 dodan je lokacijski uvjet minimalnog postotka prirodnog terena u sklopu građevne čestice, koji do sada nije bio naveden u odredbama za provođenje, već samo prikazan na kartografskom prikazu 3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina važećeg Plana.

Za površinu infrastrukture oznake 13 (grafički prikaz u poglavlju 3.7. Iskaz površina i prostornih pokazatelja) promijenjena je najmanja udaljenost od koridora državne ceste na 5 m.

U pravilo provedbe IS7a dodan je lokacijski uvjet najvećeg koeficijenta izgrađenosti (kig) od 0,6. U važećem Planu kig nije definiran.

Izmjene na temelju zahtjeva i mišljenja javnopravnih tijela

U nastavku slijedi kratki prikaz pristiglih zahtjeva javnopravnih tijela za izradu Plana prema članku 90. Zakona, te izmjene i dopune temeljem istih.

HAKOM navodi načela za određivanje nove elektroničke komunikacijske infrastrukture te upućuje operatorima za pružanje elektroničkih komunikacijskih usluga zahtjev za očitovanje o postojećoj elektroničkoj komunikacijskoj infrastrukturi i pokrivenosti područja radijskim signalom. Hrvatski Telekom predlaže cjeloviti tekst provedbenih odredbi pokretnih i nepokretnih komunikacija. A1 se očituje da u zoni obuhvata nema postavljenu fiksnu infrastrukturu niti postojećih objekata EKI. Telemach predlaže tekst provedbenih odredbi sličan onom od HT, te se očituje kako u obuhvatu Plana nema vlastite EKI.

Način obrade zahtjeva:

Većina zahtjeva već je ugrađena u Plan.

Prema zahtjevima HAKOM-a i operatera dopunjeno je poglavlje 2.2. Komunikacijski sustav.

Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine dostavlja planske smjernice i propisani dokumenti za izradu Plana. Poseban naglasak je stavljen na očuvanje, korištenje i uređenje građevinskog zemljišta od posebnog interesa za RH.

Zahtjeva se dostava kartografskih prikaza prijedloga građevinskog područja u odnosu na postojeće, te podaci u tabličnom prikazu za ona građevinska područja na kojima se planira prenamijena zemljišta, smanjenje koeficijenata iskoristivosti (kis) i koeficijenata izgrađenosti (kig).

Način obrade zahtjeva:

Građevinska područja naselja se određuju Prostornim planom uređenja općine i nisu predmet Urbanističkog plana uređenja. Sukladno tome, ovim Planom nije moguće mijenjati granicu građevinskog područja.

HOPS dostavlja očitovanje da u granicama obuhvata nema postojećih, niti se planira izgradnja novih elektroenergetskih vodova i postrojenja napona 400, 220 i 110 kV. U skladu s tim, nema zahtjeva za izradu Plana.

Način obrade zahtjeva:
Nema zahtjeva.
HEP - ODS predlaže dopunu teksta provedbenih odredbi, vezano za izgradnju distributivnih transformatorskih stanica.
Način obrade zahtjeva:
Većina smjernica već je ugrađena u Plan. U skladu sa prijedlogom izmijenjeno je Poglavlje 2.3. Energetski sustav.
Ministarstvo kulture i medija očituje se da na području obuhvata Plana nema zaštićenih ni evidentiranih kulturnih dobara. U skladu s tim, nema ni smjernica, posebnih uvjeta ni mjera zaštite.
Način obrade zahtjeva:
Nema zahtjeva.
Ministarstvo unutarnjih poslova dostavlja zahtjeve iz područja zaštite od požara koje je potrebno uvažiti prilikom izrade Plana.
Način obrade zahtjeva:
Većina zahtjeva već je ugrađena u Plan. U skladu sa prijedlogom dopunjeno je Poglavlje 3.2. Posebna ograničenja.

Ostala javnopravna tijela te drugi sudionici i korisnici prostora, navedeni u Odluci o izradi, nisu imali zahtjeve za izradu Plana.

Iskaz površina i prostornih pokazatelja

Iskaz površina po namjenama

Namjena		Ukupna površina	
		ha	%
- proizvodna namjena	I	4,03	32,31%
- površina infrastrukture - energetski sustav	IS7	7,86	63,01%
- površina infrastrukture - vodnogospodarski sustav	IS8	0,07	0,59%
- prometna površina		0,51	4,09%
UKUPNO		12,48	100,00%