

OPĆINA ŽMINJ



Naziv prostornog plana

**III Izmjene i dopune
urbanističkog plana uređenja
industrijske zone Žminj**

OBRAZLOŽENJE IZMJENA I DOPUNA

Faza izrade: konačni prijedlog prostornog plana

II OBRAZLOŽENJE

1. UVOD

Općina Žminj je Odlukom o izradi III Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja industrijske zone Žminj („Službeni glasnik općine Žminj“ br. 02/2021) utvrdila obvezu izrade III izmjena i dopuna „Urbanističkog plana uređenja industrijske zone Žminj („Službeni glasnik općine Žminj“ br. 02/99, 06/06, 5/07-ispravak i 04/16) , u daljnjem tekstu Plan.

Izmjene i dopune Plana provode se radi zahtjeva fizičkih i pravnih osoba za promjenu namjene i odredbi za provođenje Prostornog plana uređenja Općine Žminj.

Osim navedenog, predviđeno je i usklađenje sa zakonskim propisima donesenim nakon donošenja plana, s planom višeg reda, te druge izmjene od interesa za Općinu Žminj.

Planom je previđeno definiranje neizgrađenog i neuređenog dijela građevinskog područja unutar obuhvata gospodarsko-poslovne namjene u PPUO Žminj („Službeni glasnik općine Žminj“ br. 02/06, 01/16, 01/77 i 02/17-pročišćeni tekst) te time povećanje obuhvata Plana .

Površina obuhvata Plana iznosi 35,2ha.

UPU predstavlja izdvojeno građevinsko područje izvan naselja gospodarsko poslovne namjene.

Postupak izrade i donošenja III izmjena i dopuna Plana izrađuje se sukladno:

- Zakonu o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19),
- Pravilniku o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova (NN 106/9, 39/04, 45/04 - ispravak, 163/04 i 9/11)
- te ostalim važećim propisima iz područja prostornog uređenja kao i posebnim propisima.

Sadržaj Plana određen je Pravilnikom o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova (“Narodne novine” 106/98, 39/04, 45/04 - ispravak).

2. PROJEKTNI ZADATAK

- III izmjene i dopune Plana odnose se na neuređeni dio građevinskog područja Industrijske zone Žminj te na proširenje obuhvata Plana uslijed potrebe širenja područja i zahtjeva vlasnika zemljišta. Sukladno povećanju obuhvata Plana dodaju se nove prometnice.
- Potreba definiranja gospodarske namjene – proizvodne, gospodarske namjene - poslovne
- Usklađenje s Prostornim planom uređenja Općine Žminj (Službeni glasnik Općine Žminj" br. 02/06, 01/16, 01/17 i pročišćeni tekst 02/17)
- Usklađenje s ostalim Zakonima i propisima
- Zbog potrebe očuvanja krajobraznih vrijednosti područja plansko rješenje je takvo da u najmanjoj mogućoj mjeri negativno utječe na sastav tla, hidrološke i hidrogeološke prilike te krajobrazne elemente.
- Za potrebe izrade Plana koristi se geodetski situacijski nacrt te kartogrami UPU Industrijske zone Žminj („Službeni glasnik općine Žminj“ 04/16)

3. PRIJEDLOG IZMJENA I DOPUNA

3.1. PROGRAM GRADNJE I UREĐENJA PROSTORA

Temeljni pristup izradi III izmjena i dopuna UPU-a industrijske zone Žminj zasnivao se na:

- potrebi formiranja posebnih prostornih cjelina za razvoj gospodarskih poslovnih djelatnosti,
- prometnom i komunalnom opremanju prostora;
- očuvanju krajobraznih karakteristika prostora.

U skladu s PPUO-om, prišlo se izradi III izmjena i dopuna Plana vodeći računa o:

- imovinsko – pravnim odnosima,
- dimenzioniranju površina za izgradnju u skladu s procjenom proširenja gospodarskih poslovnih potreba,
- namjeni površina, koja je definirana PPUO-om, a odražava orijentaciju Općine ka pružanju prostornih preduvjeta za izgradnju novih gospodarskih poslovnih potencijala.

U sklopu gradivih površina u području obuhvata UPU-a, odredbama za provođenje definiran je način i uvjeti gradnje svih građevina.

U realizaciji pojedinih zahvata potrebno je u najvećoj mogućoj mjeri koristiti dostignuća suvremene tehnologije i poštivati zakonske propise iz područja zaštite okoliša.

3.2. DETALJNA NAMJENA POVRŠINA

III Izmjenama i dopunama Plana definirane su sljedeće promjene u tekstualnom dijelu Plana:

Povećava se obuhvat Plana na 35,25 ha.

Preoblikuju se članci 2, 3 i 4. radi jasnije podjele namjene površina na:

Površina obuhvata ovog Plana, obzirom na način korištenja, namjenu i organizaciju prostora, razgraničena je na površine:

- površine gospodarske namjene:
 - površine proizvodne namjene – pretežito industrijske I1
 - površine poslovne namjene – pretežito trgovačke K2 i komunalno servisne K3
- javnih namjena
- ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište

Površine javnih namjena u području obuhvata Plana su:

- površine javnih prometnih površina
- površine infrastrukturnih sustava (vodoopskrba, odvodnja, elektroopskrba, plinoopskrba)
- zaštitne zelene površine Z

3.2.1. Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenja površina i planiranih građevina

NAMJENA POVRŠINA	POVRŠINA (ha)	UDIO U POVRŠINI OBUHVATA PLANA
GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA PRETEŽITO INDUSTRIJSKA	25,85	73,33
GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA PRETEŽITO TRGOVAČKA	1,73	4,91

GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA SERVISNO KOMUNALNA	0,43	1,22
JAVNE PROMETNE POVRŠINE	4,22	11,98
ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE	2,48	7,04
POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA	0,28	0,79
OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO	0,26	0,74
UKUPNO	35,25	100

Korigiraju se uvjeti smještaja građevina gospodarskih djelatnosti u dijelu dozvoljene površine izgrađenosti.

Briše se poglavlje 5. UVJETI I NAČIN GRADNJE POSTOJEĆIH GRAĐEVINA i članak 14. s obzirom da se odredbe ovog Plana odnose na sve građevine, osim onih koje su ozakonjene temeljem Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19).

3.3. PROMETNA, ULIČNA, TELEKOMUNIKACIJSKA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA

3.3.1. PROMET

U članku 15. Temeljem Zakona o cestama (NN 84/11, 22/13, 54/13, 148/13, 92/14 i 110/19) za lokalnu, županijsku i državnu cestu utvrđuje se zaštitni pojas koji se mjeri od vanjskog ruba zemljišnog pojasa tako da je širok sa svake strane:

županijske ceste 15m,

lokalna cesta 10m.

državne ceste 25m

Dodaju se uvjeti za pristup na županijsku ili lokalnu cestu putem sabirnih ulica.

Komunalna infrastruktura planirana je izvan kolnih površina županijskih i lokalnih cesta.

Javna parkirališta planirana su u okviru profila sabirne prometnice prema grafičkom prilogu br. 2.1.

3.3.2. TELEKOMUNIKACIJE

U poglavlju 6.3. TELEKOMUNIKACIJE Članak 21. dopunjuje se odredbama za projektiranje i izvođenje telekomunikacijske mreže.

3.3.3. INFRASTRUKTURA

U poglavlju 6.4. UVJETI GRADNJE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE dodaju se uvjeti gradnje uređaja za pročišćavanje otpadnih voda, redukcijske stanice plinovoda (RS) te za odlaganje inertnog građevinskog otpada.

3.3.4. ZAŠTITA OD PRIRODNIH I DRUGIH NESREĆA

Poglavlje 12. MJERE ZAŠTITE OD RATNIH RAZARANJA I ELEMENTARNIH NEPOGODA se preimenuje u „ZAŠTITA OD PRIRODNIH I DRUGIH NESREĆA“ te se preoblikuje čl.30.

3.4. III Izmjenama i dopunama definirane su sljedeće promjene u kartografskom dijelu Plana:

- u kartogramu 0. Granica obuhvata plana - proširenje obuhvata na 35,25ha
- u kartogramu 1. Korištenje i namjena određivanje gospodarske namjene na proširenom dijelu obuhvata Plana
- u kartogramu 1. Korištenje i namjena površina – određivanje površina za Gospodarske građevine – PROIZVODNE namjene (I1) industrijske, gospodarske građevine – POSLOVNE namjene pretežito trgovačke (K2) i komunalno-servisne (K3) te određivanje građevne čestice za redukcijsku stanicu (RS), odlagalište otpada i uređaja za pročišćavanje otpadnih voda
- u kartogramu 2.1 Promet ucrtava se nova prometnica koja povezuje državnu cestu D77 sa županijskom cestom ŽC5077 te dodaju dva kružna toka. Dodaje se zaštitno zelenilo u pojasu od 2,5 m uz županijsku cestu prema neizgrađenim građevnim česticama
- korigiranje ostalih kartograma prema novom obuhvatu Plana te novoj prometnoj infrastrukturi
- korigiranje kartograma 3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina – oblici korištenja i 4. Način i uvjeti gradnje prema novom obuhvatu Plana, novom definiranju površina te novoj prometnoj infrastrukturi

Elaborat III Izmjena i dopuna Plana sadrži:

Tekstualni dio:

Odredbe za provedbu

Kartografski dio:

0. Granica obuhvata plana
1. Korištenje i namjena površina
2. Prometna, ulična, i komunalna infrastrukturna mreža
 - 2.1. Promet
 - 2.2. Telekomunikacije i plinoopskrba
 - 2.3. Elektroenergetska mreža
 - 2.4. Vodoopskrba i odvodnja
3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina – oblici korištenja
 - 3.1 Područje posebnih ograničenja u korištenju
Zaštita posebnih vrijednosti i obilježja
4. Način i uvjeti gradnje