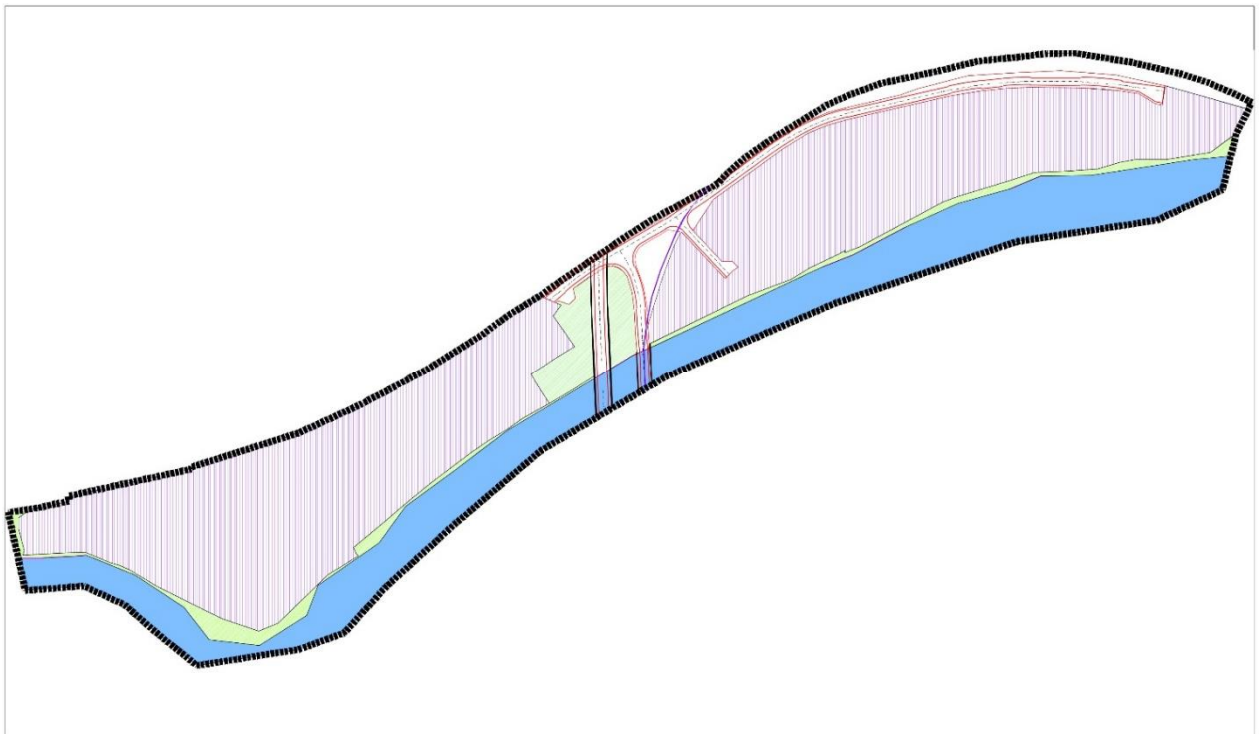


Nositelj izrade:
GRAD KARLOVAC

Stručni izrađivač:



URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA "PODUZETNIČKA ZONA - MRZLO POLJE - KARLOVAC"

SAŽETAK ZA JAVNU RASPRAVU

PRIJEDLOG PLANA

Rijeka, prosinac 2015.

županija
Grad

Karlovačka županija
Grad Karlovac

Naziv prostornog plana

**Urbanistički plan uređenja " Poduzetnička zona -
Mrzlo Polje - Karlovac "**
PRIJEDLOG PLANA

SAŽETAK ZA JAVNU RASPRAVU

Odluka Gradskog vijeća o izradi plana:

Odluka Gradskog vijeća o donošenju plana:

Glasi: Glasnik Grada Karlovca br. 8/15

Javna rasprava (datum objave):

Javni uvid održan:

Prezentirala ga je tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:

Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave:
Gordana Koprivnjak, dipl.ing.arh.

Pravna osoba koja je izradila plan:

 **Geoprojekt d.d. Opatija** 

Prezentirala ga je pravne osobe koja je izradila plan:

Odgovorna osoba:
Valter Perčić, dipl.ing.geod.

Odgovorni voditelj izrade plana:

Gorana Ljubičić, dipl.ing.arh.

Stručni tim u izradi plana:

Igor Lončar, mag.ing.aedif.
Gorana Ljubičić, dipl.ing.arh.
Ante Senjanović, dipl.ing.arh.
Luka Trkanjec, dipl.ing.arh.

Martin Zidari, mag.ing.aedif.
Bjelko Matić, dipl.ing.el.
Davor Fianeti, dipl.ing.stroj.

Prezentirala ga je Gradskog vijeća:

Predsjednik Gradskog vijeća:
Damir Mandić, dipl.teol.

Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom potvrđava:

Prezentirala ga je nadležnog tijela:

(ime, prezime i potpis)

1. POLAZIŠTA

Plan se izrađuje u skladu s Odlukom o izradi Urbanističkog plana uređenja "Poduzetnička zona - Mrzlo polje - Karlovac" (Glasnik Grada Karlovca, br. 8. od 4. svibnja 2015.), donesenom na 17. sjednici Gradskog vijeća Grada Karlovca, 28. travnja 2015.

Opis i ciljevi izrade Plana određeni Odlukom su:

- osigurati uvjete za nastavak rada te poboljšanje tehnologije proizvodnje i uvjeta rada postojećih proizvodnih tvrtki, što bi bilo najekonomičnije riješiti obnovom i rekonstrukcijom starih, dotrajalih ili devastiranih zgrada, a naročito etapnim razvojem i modernizacijom postojećih kapaciteta
- utvrditi minimalnu kategoriju opremljenosti građevnih objekata prometnom i elektroničkom komunikacijskom infrastrukturom, te ostalom potrebnom komunalnom i drugom infrastrukturom objedinjavanje posjeda tvrtki u poduzetničkoj zoni, te usklađenje posjedovnog, zemljišnog i stvarno izvedenog stanja na terenu
- povećanje postotka uređenih zelenih površina na građevinskim objektima gdje je iskazan manjak tako da 20% od ukupne površine građevne objekte bude prirodni teren, osim u izuzetnim slučajevima, kada taj postotak može biti i manji, ali ne manji od 10% ukupne površine građevne objekte
- razmotriti korištenje sustava obnovljivih izvora energije
- osigurati primjenu mjera energetske učinkovitosti.

Ovim sažetkom se daju osnovne informacije o sadržaju Plana. Detaljnija objašnjenja Plana se nalaze u dokumentu "*Obrazloženje Urbanističkog plana uređenja Poduzetnička zona - Mrzlo polje - Karlovac*".

Plan se sastoji od tekstualnog dijela (odredbe za provođenje) i grafičkog dijela (kartografski prikazi).

Osnovni podaci o stanju u prostoru

Područje obuhvaćeno UPU-om "Poduzetnička zona - Mrzlo polje - Karlovac" nalazi se na južnom kraju grada Karlovca, na lijevoj strani rijeke Mrežnice. GUP-om Grada Karlovca definirana površina obuhvata iznosi 13,25 ha, od čega je 3,11 ha površina gospodarske namjene - proizvodne, pretežitom industrijske (I1), 4,06 ha površina gospodarske namjene - proizvodne, pretežitom zanatske (I2), 1,02 ha su prometne površine, a preostalih 5,06 ha su vodne površine (V1, V2).

Površina gospodarske namjene je prema PPUG-u Karlovca izdvojeno građevinsko područje izvan naselja (izgrađeno).

Prostorno razvojne značajke

Obuhvat Plana može se na temelju podijeliti na dva dijela, zapadni i istočni. Na zapadnoj strani formiran je cjeloviti industrijski kompleks tvrtke *Boila Ribar d.d.* na istočnoj strani postoji više različitih vlasnika, od kojih je glavni tvrtka *Renato PP d.o.o.*, koja je jedini aktivni gospodarski subjekt u tom dijelu zone. Uređenost građevinskog zemljišta (opremljenost infrastrukturom) nije zadovoljavajuća.

Na području zone su 2 gospodarska subjekta sa ukupno cca 140 zaposlenika.

Industrijskim - prerađivačkim djelatnostima se bavi 1 tvrtka, a druga djelatnostima prijevoza.

U obuhvatu Plana je rijeka Mrežnica, koja se nalazi u području nacionalne ekološke mreže HR 2000593 Mrežnica - Tounjica, a i GUP-om Grada Karlovca predviđena se za zaštitu kao prirodni krajobraz PK1-dolina rijeke Mrežnice. Mjere zaštite nemaju neposrednog utjecaja na površine gospodarske namjene.

Obveze iz planova šireg područja

Prema članku 61. *Zakona o prostornom uređenju*, ovaj Plan mora biti usklađen s prostornim planom šireg područja: Generalnim urbanističkim planom Grada Karlovca (u daljnjem tekstu: GUP). Vodne površine određene tim planom ne odgovaraju stvarnom stanju.

Ocjena mogućnosti i ograničenja razvoja u odnosu na demografske i gospodarske podatke te prostorne pokazatelje

Zapadni dio zone - tvornica Lola Ribar nema značajnih ograničenja daljnjeg razvoja i rekonstrukcije unutar postojećeg zemljišta. No, nema mogućnosti daljnjeg razvoja, jer je omeđena preprekama sa svih strana. Ograničenje je i nedostatak javne mreže odvodnje, s obzirom na to da sadašnje ispuštanje otpadnih i oborinskih voda u Mrežnicu može postati neizvedivo u budućnosti, zbog zatvorenosti rijeke Mrežnice kao dijela nacionalne ekološke mreže.

Isto ni dio zone je ograničen problemom pristupa, no za kojeg postoje prostorne mogućnosti rekonstrukcije, iako je pri tome potrebno uzeti u obzir željezničko zemljište i ograničenja infrastrukturnog pojasa željeznice pruge i kolodvora koji čine sjevernu granicu zone. Krajnji isto ni dio ovog područja je poplavno područje rijeke Mrežnice.

Gospodarska zona, uz gore navedena ograničenja, ima prostorne uvjete za razvoj u skladu s uvjetima planova šireg područja, no za to je potrebno poboljšati infrastrukturne mreže.

2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

Odabir prostorne i gospodarske strukture

Gospodarska struktura je GUP-om zadana kao proizvodna - pretežno industrijska i zanatska. Pretežna izgrađenost zone i daljnja perspektiva razvoja su takve da je poželjno zadržati sadašnje glavne odlike zone.

S obzirom na neposredni dodir gospodarskih površina sa zatvorenim područjem rijeke Mrežnice potrebno je osigurati prostor za prirodni razvoj njenog vodotoka i obala, te osigurati da zahvati u prostoru za potrebe gospodarstva, ne utječu negativno na Mrežnicu i njen krajobraz.

Unapređenje uređenja zone

Razvojem infrastrukturnih sustava je potrebno osigurati optimalni standard korištenja prostora, a u tu svrhu treba:

- bolje povezati poduzetničku zonu sa javnim prometnicama grada Karlovca
- dovršiti, modernizirati i opremiti prometnu infrastrukturu
- stvoriti uvjete za kvalitetan javni gradski prijevoz do gospodarske zone, biciklistički i pješaci promet
- uspostaviti kvalitetan javni sustav vodoopskrbe rekonstrukcijom postojećih i gradnjom novih dijelova
- uspostaviti kvalitetan javni sustav odvodnje, riješiti problem oborinskih odnosno površinskih voda,
- uvesti plinoopskrbnu mrežu
- osigurati još bolju opskrbljenost uslugama elektroničke komunikacije
- osigurati još kvalitetniju opskrbu električnom energijom
- osigurati koridor za industrijski kolosijek.

3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

3.1. PROGRAM GRADNJE I UREĐENJA PROSTORA

Industrijska zona - zgrade

U industrijskoj zoni se planira gradnja gospodarskih građevina. Oko 5,51 ha su izgrađene estice građevina gospodarskih djelatnosti, a još 1,78 ha su estice koje nisu privedene planiranoj namjeni (od toga, 0,5 ha je izgrađeno, ali stambene namjene).

Sadašnji pretefni namjena korištenja zone je industrijski u zapadnom dijelu i poslovni u istočnom, što se očekuje i planira i ubuduće, ali se, zbog fleksibilnosti gospodarskih procesa i potreba, omogućava gradnja svih vrsta gospodarskih građevina, odnosno smještaj svih vrsta gospodarskih djelatnosti u zoni - ali prema rasporedu smještaja različitih vrsta građevina određenim ovim Planom, i uz poštivanje mjera zaštite okoliša određenih posebnim propisima.

Pošto zasad nema izraženog interesa gospodarskih subjekata za gradnjom unutar zone, može se reći i kako srednjoročno nema pritiska prema značajnijem povećanju gustoće izgrađenosti unutar zone.

Uzimajući u obzir navedeno, kao i prostorna ograničenja i uobičajeni namjena korištenja u zoni, pretpostavljivo je dugoročno uvećanje izgrađenosti tlocrtno površine pod građevinama za najviše 50%.

Zona je relativno udaljena od ulnog gradskog područja i dominantno industrijska. S obzirom na poslovanje tvrtki u zoni i gospodarske trendove, ne očekuje se skoro mijenjanje takvog karaktera, pa tako niti značajna gradnja uredskih, uslužnih i trgovačkih prostora.

Postojeći GBP svih postojećih građevina unutar zone je oko 21000 m², od čega industrijske djelatnosti čine 19500 m², a ostatak površine su druge (prijevoznike). Broj zaposlenih prisutnih u zoni je oko 140, od čega je 110 u industrijskim djelatnostima. Prema gorenavedenoj procjeni povećanja izgrađenosti površine, bez značajne promjene u strukturi korištenja zone, u zoni se pri punoj izgrađenosti može očekivati oko 32000 m² GBP-a, od čega oko 21000 m² industrijskih djelatnosti. Broj zaposlenih je teško predvidjeti, ali se može pretpostaviti redovno oko 250 zaposlenih.

Infrastruktura

Planira se rekonstrukcija i gradnja cesta:

- pristupa zoni - most i njegov spoj s prometnicama u zoni
- prometnica u zoni, izgradnjom i uređenjem cjelovitih koridora cesta, tako da se omogućе kvalitetni uvjeti za obavljanje djelatnosti i osigura pristup do svih potencijalnih građevnih estica.

Planira se proširenje željeznog infrastrukturnog pojasa, prema GUP-u, i gradnja industrijskog kolosijeka na položaju na kojem je nekad postojao.

Planira se rekonstrukcija elektroničke komunikacijske infrastrukture, tako da se oni vodovi koji su provedeni preko privatnih estica zamjene kabelskom kanalizacijom unutar cestovnih površina.

Planira se dogradnja elektroenergetskog distribucijskog sustava, tako da se osigura opskrba istovremeno dijela zone.

Planira se gradnja plinopskrbnog sustava - preuzima se već planirana mreža operatora distribucijskog sustava prisutnog na gradskom području, s dopunama za ostale dijelove gdje nije bila planirana.

Planira se rekonstrukcija i dogradnja vodoopskrbnog sustava, tako da se oni cjevovodi koji su provedeni preko privatnih estica prebace unutar cestovnih površina, i da se osigura opskrba svim dijelovima zone.

Planira se izgradnja javne odvodnje, razdjelnog sustava.

3.2. OSNOVNA NAMJENA PROSTORA

Unutar obuhvata Plana, određene su namjene javnih i drugih površina, na kartografskom prikazu 1. *Korištenje i namjena površina*. Namjena površine označava koje vrste građevina i površina se mogu graditi odnosno uređivati unutar te površine. Namjene površina u ovom Planu su:

- gospodarska namjena - proizvodna, pretežno industrijska (I1), unutar koje je moguća gradnja svih proizvodnih i poslovnih građevina te skladišta, kao i infrastrukturne mreže
- gospodarska namjena - proizvodna, pretežno zanatska (I2), unutar koje je moguća gradnja proizvodnih građevina koje nisu industrijskog karaktera, poslovnih građevina te skladišta, kao i infrastrukturne mreže
- javne zelene površine (Z1), namijenjene uređenju javnih parkova
- zaštićene zelene površine (Z), prirodne površine bez zahvata u prostoru, osim pješačkih puteva te infrastrukturnih vodova
- površine infrastrukturnih sustava, javne prometne površine, unutar kojih je moguća gradnja cesta, javnih parkirališta i garaža, željeznice infrastrukture, industrijskog željeznikog kolosijeka te vodova infrastrukturne mreže
- površine infrastrukturnih sustava, ostale infrastrukturne građevine (IS), unutar kojih je moguća gradnja građevina komunalne i ostale infrastrukturne mreže
- vodne površine (V), namijenjene smještaju vodnog dobra.

3.3. PROMETNA I OSTALA INFRASTRUKTURNA MREŽA

Na kartografskim prikazima 2.1-3. *Prometna i infrastrukturna mreža*, određeni su koridori prometnica, infrastrukturnih vodova i polofaji infrastrukturnih građevina.

Priključci građevina, odnosno građevnih estica na infrastrukturnu mrežu se ne određuju Planom.

Cesta treba biti smještena unutar koridora ceste.

Koridor pojedine infrastrukturne mreže označava mogućnost građenja viševodova trasom tog koridora, postoji li takva potreba.

Polofaji koridora planiranih infrastrukturnih vodova su postavljeni tako da svaka mreža ima prostor za svoj razvoj, no s obzirom na moguću nepredviđenu okolnost, a kako bi se izbjeglo ometanje razvoja mreže, daje se mogućnost pomicanja vodova unutar prometnice, u odnosu na njihov planski polofaj, ali uvijek u skladu s polofajem drugih vodova, kako se ne bi onemogućilo njihovo postavljanje.

Dimenzioniranje i način gradnje vodova se ne propisuju ovim Planom, kako se ne bi otežavalo razvoj infrastrukturne mreže prema potrebama zone i njegovog područja.

3.4. UVJETI I NAČIN GRADNJE

U tekstualnom dijelu Plana se uvjeti provedbe zahvata u prostoru - uvjeti smještaja građevina gospodarskih djelatnosti te uvjeti i način gradnje stambenih građevina, određuju prema popisu lokacijskih uvjeta iz *Zakona o prostornom uređenju i gradnji*. Planom se ne određuju svi tamo navedeni lokacijski uvjeti, već samo oni za koje procijenjeno da ih je potrebno odrediti ovim Planom, a to su:

1. vrsta radova
2. namjena građevine
3. veličina građevine
4. uvjeti za oblikovanje građevine
5. oblik i veličina građevne estice
6. smještaj građevine na građevnoj estici

URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA "PODUZETNIČKA ZONA - MRZLO POLJE - KARLOVAC"
PRIJEDLOG PLANA

7. uvjeti za uređenje građevne estetice
8. na in i uvjeti priključenja građevne estetice na prometnu površinu i drugu infrastrukturu
9. mjere sprečavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš
10. ostali uvjeti.

Namjena građevina

Gospodarske građevine, odnosno građevine gospodarskih djelatnosti se planiraju kao:

- proizvodne građevine - pretežno ili u cijelosti namijenjene smještaju djelatnosti prerađivačke industrije te skladištenja i pratećih djelatnosti u prijevozu; unutar površina pretežno zanatske namjene (**I2**) ne mogu biti industrijskog karaktera
- poslovne građevine - za djelatnosti koje su uredskog, uslužnog ili trgovačkog karaktera: pretežno ili u cijelosti namijenjene smještaju stručnih, znanstvenih i tehničkih djelatnosti, informacija i komunikacija, prijevoza i skladištenja, komunalnih djelatnosti, administrativnih i pomoćnih uslužnih djelatnosti, trgovine, ostalih uslužnih djelatnosti, pripreme i usluživanja hrane te uredskih i pratećih prostora potrebnih drugim gospodarskim djelatnostima.

Ostali uvjeti

Uvjeti i na in gradnje su određeni u skladu s odredbama GUP-a Grada Karlovca.

S obzirom na to, da je dio građevina starijeg datuma, osobito unutar kompleksa tvornice Lola Ribar, i nije u skladu s uvjetima za gradnju koje propisuje GUP, omogućava se i rekonstrukcija u skladu sa zatečenim stanjem.

Dodaju se i uvjeti kojima se osigurava jedna vrst zaštitnog pojasa unutar građevnih estica prema Mrežnici, radi osiguranja zaštite krajobrazu rijeke te područja ekološke mreže u kojem se ona nalazi.

Priključenje na javnu vodoopskrbu i odvodnju je regulirano odlukama gradskog vijeća i flupanijske skupštine.

Određuju se dodatna ograničenja koja su u nadležnosti operatora infrastrukturnih sustava (Hrvatske ceste za državnu cestu D3, Hfi za željezničku prugu, HOPS za 110 kV dalekovod) te Hrvatskih voda unutar zaštitnih pojasa njihovih građevina odnosno vodotoka.

3.4.1.1. Stambene građevine unutar gospodarske namjene

Stambene građevine koje se nalaze unutar obuhvata Plana se mogu samo održavati te rekonstruirati u ograničenom opsegu, u skladu s odredbama GUP-a za rekonstrukciju građevina. Namjena je protivna planiranoj namjeni površina. Ovim Planom se ne može planirati površina stambene namjene, pa niti gradnja novih stambenih kuća, jer to nije dozvoljeno *Zakonom o prostornom uređenju* niti GUP-om Grada Karlovca.

3.4.2. Mjere zaštite prirodnih vrijednosti i posebnosti i kulturno-povijesnih i ambijentalnih cjelina

S obzirom na to, da se unutar zaštićenih područja - nacionalne ekološke mreže HR2000593 Mrežnica-Tounjica te planom izvan područja zaštićenog prirodnog krajobrazu doline rijeke Mrežnice, ne planira gradnja novih građevina, niti drugi zahvati u prostoru osim rekonstrukcije mostova preko rijeke, mjere zaštite nemaju izravnog utjecaja na zahvate planirane na površinama gospodarske namjene.