



općina matulji

republika hrvatska
primorsko-goranska županija

URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA 7 POSLOVNE ZONE MALI BRGUD K₇

knjiga 2

prijedlog plana

C. PRILOZI PLANA - SAŽETAK ZA JAVNOST

studeni, 2024. godine



urbanistički studio rijeka d.o.o.

prostorno i urbanističko planiranje, projektiranje i zaštita okoliša
rijeka, strossmayerova 3 tel 051 374 007 e-mail info@urb-studio.eu

PROSTORNI PLAN: URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA 7
POSLOVNE ZONE MALI BRGUD K₇

DIO PROSTORNOG PLANA: C. PRILOZI PLANA - SAŽETAK ZA JAVNOST

FAZA PLANA: PRIJEDLOG PLANA

BROJ ELABORATA: 14/21

NOSITELJ IZRADE: REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
OPĆINA MATULJI

PROČELNIK: IRENA GAUŠ, dipl.oec.

ODGOVORNA OSOBA
ZA PRAĆENJE IZRADE I DONOŠENJE PLANA: SMILJANA VESELINOVIĆ, mag.iur.


IZRAĐIVAČ PLANA: URBANISTIČKI STUDIO RIJEKA d.o.o.

ODGOVORNI VODITELJ: ANA BRUSIĆ BATISTIĆ, mag.inž.arh.

STRUČNI TIM U IZRADI PLANA: ANA BRUSIĆ BATISTIĆ, mag.inž.arh.
dr.sc. SRĐAN ŠKUNCA, dipl. ing. arh. i građ.
TATJANA RAKOVAC, dipl.ing.arh.
MARA KUČAN, dipl.ing.arh.
SENKO VLAH, dipl.ing.građ.
SANJIN MLAKAR, mag. ing. aedif.
MILAN MATAIJA, dipl.ing.el.
MARIN SLUGA, dipl.ing.el.

DATUM IZRADE: studeni, 2024. godine

ODGOVORNA OSOBA IZRAĐIVAČA: TATJANA RAKOVAC, dipl.ing.arh.

Županija:		PRIMORSKO - GORANSKA ŽUPANIJA
Općina/grad:		OPĆINA MATULJI
Naziv prostornog plana:		URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA 7 POSLOVNE ZONE MALI BRGUD K ₇
Dio prostornog plana:		C. PRILOZI PLANA - SAŽETAK ZA JAVNOST PRIJEDLOG PLANA
Odluka predstavničkog tijela o izradi plana (službeno glasilo): Službene novine Primorsko-goranske županije broj 09/21	Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana (službeno glasilo): Službene novine Primorsko-goranske županije broj	
Javna rasprava (datum objave): Novi list www.mpgi.gov.hr www.matulji.hr	Javni uvid održan: od godine do godine	
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave: SMILJANA VESELINOVIĆ, mag.iur. (ime, prezime i potpis)	
Pravna osoba/tijelo koje je izradilo plan:  urbanistički studio rijeka d.o.o. prostorno i urbanističko, planiranje, projektiranje i zaštita okoliša rijeka strossmayerova 3 tel 051 374 007 e-mail info@urb-studio.eu		
Pečat pravne osobe/tijela koje je izradilo plan:	Odgovorna osoba: TATJANA RAKOVAC, dipl.ing.arh. (ime, prezime i potpis)	
Odgovorni voditelj izrade nacrtu prijedloga plana: ANA BRUSIĆ BATISTIĆ, mag.inž.arh.		
Stručni tim u izradi plana: 1. ANA BRUSIĆ BATISTIĆ, mag.inž.arh. 2. dr.sc. SRĐAN ŠKUNCA, dipl.ing.arh. i građ. 3. TATJANA RAKOVAC, dipl.ing.arh. 4. MARA KUČAN, dipl.ing.arh.	5. SENKO VLAH, dipl.ing.građ. 6. SANJIN MLAKAR, mag. ing. aedif. 7. MILAN MATAIJA, ing.el. 8. MARIN SLUGA, dipl.ing.el.	
Pečat predstavničkog tijela:	Predsjednica predstavničkog tijela: IVA LETINA (ime, prezime i potpis)	
Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom ovjerava: (ime, prezime i potpis)	Pečat nadležnog tijela:	

C. PRILOZI PLANA

- I. OBRAZLOŽENJE PLANA
- II. POPIS SEKTORSKIH STRATEGIJA, PLANOVA, STUDIJA I DRUGIH DOKUMENATA PROPISANIH POSEBNIM ZAKONIMA U SKLADU S KOJIMA SE UTVRĐUJU ZAHTJEVI ZA IZRADU PLANA
- III. POPIS SEKTORSKIH DOKUMENATA I PROPISA KOJE JE BILO POTREBNO POŠTIVATI U IZRADI PLANA
- IV. ZAHTJEVI JAVNOPRAVNIH TIJELA IZ ČLANKA 90. ZAKONA
- V. SAŽETAK ZA JAVNOST
- VI. IZVJEŠĆE O JAVNOJ RASPRAVI
- VII. EVIDENCIJA POSTUPKA IZRADE I DONOŠENJA PLANA
- VIII. SUGLASNOST MINISTARSTVA IZ ČLANKA 108. ZAKONA

SAŽETAK ZA JAVNOST

1	OPĆENITO O POSLOVNOJ ZONI.....	6
2	PRIJEDLOG URBANISTIČKE ORGANIZACIJE POSLOVNE ZONE.....	6
2.1	SJEVERNI DIO POSLOVNE ZONE	6
2.2	JUŽNI DIO POSLOVNE ZONE	7
2.3	REKONSTRUKCIJA POSTOJEĆIH I IZGRADNJA NOVIH PROMETNICA	7
2.3.1	REKONSTRUKCIJA TRASE ŽUPANIJSKE CESTE ŽC 5012	7
2.3.2	IZGRADNJA INTERNE PROMETNICE OU1 a I OU1 b.....	7
3	OSNOVNI UVJETI IZGRADNJE I UREĐENJA POSLOVNE ZONE.....	8
3.1	PROMETNA I ULIČNA MREŽA.....	8
4	INFRASTRUKTURNO OPREMANJE	9

0. UVOD

Izradi *Urbanističkoga plana uređenja 7 Poslovne zone Mali Brgud K7* (u daljnjem tekstu: *Plan*) pristupilo se temeljem *Odluke o izradi Urbanističkog plana uređenja 7 Poslovne zone Mali Brgud K7* (S.N. PGŽ, broj 9/21), koju je donijelo Općinsko vijeće Općine Matulji u ožujku 2021. godine. Obveza izrade i donošenja predmetnoga Plana utvrđena je čl. 292. *Odluke o donošenju Prostornoga plana uređenja Općine Matulji* (S.N. PGŽ, broj 36/08, 46/11, 27/16, 20/17-pročišćeni tekst, 31/17-usklađenje sa Zakonom, 03/19 i 6/21). U smislu navedenoga, Općina Matulji naručila je izradu Plana, a Jedinstveni upravni odjel Općine Matulji Nositelj je izrade Plana u ime Naručitelja.

1 OPĆENITO O POSLOVNOJ ZONI

Područje *Poslovne zone Mali Brgud K7* utvrđeno je IV. Izmjenama i dopunama PPUO Matulji, donesenima 2021. godine u površini od 3,64 ha, a isto je namijenjeno za razvoj i proširenje postojećih djelatnosti te organizaciju novih sadržaja poslovne namjene. U naravi, *Poslovnu zonu* čine tri cjeline:

- *sjeverni dio zone*, površine 2,26 ha, unutar koje se, neposredno uza spoj ulice/ceste Mali Brgud i ŽC 5012, na površini od 0,67 ha već nalaze izgrađeni poslovni sadržaji
- *južni dio zone*, površine manje od 1,0 ha, te
- *dionica županijske ceste ŽC 5012* (GP Jelovice - Vele Mune-Permani) dužine 320 metara i površine oko 3.900 m², položena između sjevernoga i južnoga dijela zone.

Bitnu lokacijsku pogodnost Poslovne zone Mali Brgud čine njezin *centralni položaj* u odnosu na naselja Mali Brgud i Brešca, te smještaj uz županijsku cestu ŽC 5012. Međutim, radi blizine građevinskih područja navedenih naselja, za novu izgradnju unutar zone na raspolaganju je samo oko 2,6 ha površina smještenih uz cestu, pri čemu je manja površina sjevernoga dijela Poslovne zone zahvaćena pojasom širine 30 m u kojemu nije dozvoljena nova izgradnja. Radi navedenih osobina, Poslovnu zonu treba promatrati kao kvalitetnu dopunu stambene funkcije radnom funkcijom, tj. u svijetlu zadovoljavanja razvojnih programa manjih i srednjih poduzetnika pretežno lokalnoga karaktera i gravitacije, a time i mogućnošću zapošljavanja radno aktivnoga stanovništva koje živi u ovom dijelu Općine.

2 PRIJEDLOG URBANISTIČKE ORGANIZACIJE POSLOVNE ZONE

U opisanim okolnostima, a uvažavajući odredbe PPUO Matulji kojima su utvrđeni uvjeti i prostorni pokazatelji izgradnje na područjima gospodarske namjene, uvjeti rekonstrukcije odnosno izgradnje javnih prometnih površina i infrastrukture kao i drugi uvjeti gradnje i uređenja od značaja za planiranje predmetne namjene, uvjete javnopravnih tijela, te periodično iskazivanje ulagačkih interesa, utvrđena su sljedeća urbanistička rješenja:

2.1 SJEVERNI DIO POSLOVNE ZONE

Prijedlogom Plana zadržava se *izgrađeni dio* (planska oznaka K1-1) u površini od 6.423,7 m².

Izgradnja novih poslovnih građevina planirana je na ukupnoj površini od 11.733,4 m², a istu čine platoi planskih oznaka K1-2, K1-3 i K1-4.

Preostali dio površine (oko 4.400 m²) namijenjen je rekonstrukciji ŽC 5012 te izgradnji nove, interne prometnice, planske oznake OU1-a.

2.2 JUŽNI DIO POSLOVNE ZONE

Izgradnju novih poslovnih građevina planirana je na površini od 8.634,9 m², a istu sačinjavaju platoi planske oznake K1-5 i K1-6. Platoi su dostupni novom internom prometnicom planske oznake OU1-b.

2.3 REKONSTRUKCIJA POSTOJEĆIH I IZGRADNJA NOVIH PROMETNICA

Za rekonstrukciju postojećih i izgradnju novih javnih prometnih površina namijenjeno je 8.734,4 m² odnosno 24% područja Poslovne zone, a planirani su sljedeći zahvati:

2.3.1 REKONSTRUKCIJA TRASE ŽUPANIJSKE CESTE ŽC 5012

Rekonstrukcijom ŽC 5012 u dužini od 320 m zadržava se osnovna geometrija ceste i njezini tehnički elementi, a dograđuje se zeleni pojas s drvoredom, širine 3,0 m, obostrani pješački nogostup širine najmanje 1,6 m, te obostrana ugibališta vozila javnoga prijevoza. Površina građevne čestice rekonstruirane trase iznosi 5.698,0 m².

Osim navedenoga, na trasi ŽC 5012, na koti 342,00 m.n.m., u neposrednoj blizini postojeće trafo-stanice, planirana je *interpolacija kružnoga raskrižja* promjera 27 m na koji se vezuju novoplanirane prometnice planskih oznaka OU1-a i OU1-b, za potrebe kolnoga pristupa novim gospodarskim građevinama u sjevernom i južnom dijelu Poslovne zone. Naime, postojeći prosječni godišnji dnevni promet (PGDP) na ŽC 5012 na razini je od oko 2.800 vozila s tendencijom rasta od oko 10% tijekom ljetne sezone. Iako udio teretnih vozila (manja/srednja/teška teretna vozila, teška teretna vozila s prikolicom i tegljači) iznosi 10%, vidljiva je tendencija rasta koji će biti sve izraženiji tijekom stavljanja Poslovne zone u funkciju. Iz ovoga razloga, izvedba centralnoga kolnoga ulaza u Poslovnu zonu predstavlja optimalno rješenje i u pogledu sigurnoga i protočnoga odvijanja prometa i u pogledu zaštite okoliša.

2.3.2 IZGRADNJA INTERNE PROMETNICE OU1 a I OU1 b

Rješenje prometnoga pristupa planiranim sadržajima Poslovne zone predloženo je na sljedeći način:

- u sjevernom dijelu zone, izvedbom interne prometnice planske oznake OU1-a, dužine 216 m i uzdužnoga nagiba u rasponu od 2 do 5%,
- u južnom dijelu zone, izvedbom internoga priključka planske oznake OU1-b, dužine 31 m, te najvećega uzdužnoga nagiba do 4 odnosno 6 %.

Poprečni profil prometnice OU1 čine dva prometna traka za dvosmjerno kretanje vozila, pojedinačne širine 3,0 m te, pješački nogostup, najmanje širine 1,6 m, iznimno istočni dio ostale ulice OU1-a ne mora imati nogostup, a minimalna širina nogostupa južnog dijela ostale ulice OU1-b s kojeg se pješački ne pristupa na česticu poslovne namjene iznosi 0,75 m.

3 OSNOVNI UVJETI IZGRADNJE I UREĐENJA POSLOVNE ZONE

3.1 PROMETNA I ULIČNA MREŽA

Smještaj građevina gospodarskih djelatnosti na području obuhvata Plana predviđen je na površinama koje su kartografskim prikazom 1. *Korištenje i namjena površina* određene kao *površine poslovne namjene - pretežito uslužne namjene (K1)*. Grafički dio uvjeta i načina gradnje građevina gospodarskih djelatnosti prikazani su na kartografskom prikazu 4. *Način i uvjeti gradnje*.

Na građevnoj čestici poslovne namjene dozvoljen je smještaj građevine vrlo širokoga spektra poslovnih djelatnosti, ali nije dozvoljena izgradnja trgovačkih centara, te građevina namijenjene djelatnostima odvijanje kojih bi potencijalno moglo ugroziti stanje okoliša.

D.4. Gradnja nove odnosno rekonstrukcija postojeće poslovne građevine moguća je u skladu sa sljedećim prostornim pokazateljima:

<i>Pokazatelj</i>	<i>Nova gradnja</i>	<i>rekonstrukcija</i>
najmanja površina građevinske čestice (m ²)	2.000	
najveća površina građevinske čestice (m ²)	* 4.000	
najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti, kig	0,4	0,25
najveći dozvoljeni koeficijent iskoristivosti, kis	0,8	0,50
najveći dozvoljeni broj etaža	(Po)+P+1+T	P+1+T
najveći dozvoljeni broj etaža za uredske, trgovačke, pomoćne i prateće sadržaje, iznimno	Po+P+2+T	-
najveća dozvoljena visina građevine, H (m)	12,0	8,0
najveći dozvoljeni koeficijent iskoristivosti prilikom gradnje podruma/tavana, Kis	1,2	-
Najmanja površina ozelenjenoga dijela građevinske čestice (%)	15	
Ozelenjavanje površina za parkiranje (stablašica/PM)**	1 stablo/4 PM	

4 INFRASTRUKTURNO OPREMANJE

br.	Namjena	Planska oznaka	površina i zastupljenost		
			m ²	ha	%
1.	Površina poslovne namjene – pretežito uslužne	K1	26.792,0	2,68	73,7
		K1-1	6.423,7	0,64	17,6
		K1-2,3,4	11.733,4	2,04	56,0
		K1-5	4.593,4		
		K1-6	4.041,5		
2.	Površina infrastrukturne namjene	IS	73,4	0,007	0,2
		IS-1 (TS, postojeća)	35,1		
		IS-2 (TS, planirana)	38,3		
3.	Zelena površina - zaštitno zelenilo	Z	774,7	0,08	2,1
4.	Prometnice	PP	8.734,4	0,87	24,0
4.a.	Javna cesta	GMU (ŽC 5012)	5.698,0		15,7
4.b.	Interna prometnica	OU-1	2.858,4		7,9
		OU 1-a	2.365,5		
		OU 1-b	492,9		
4.c.	Sspoj ŽC 5012-ul. Mali Brgud	PP	178,0		
	UKUPNO		36.374,5	3,64	100,0