




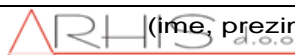
URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA POSLOVNA ZONA ZAPAD 2

2. IZMJENE I DOPUNE

ARHIS d.o.o.
Za projektiranje, građenje i nadzor

siječanj 2021.

PRIJEDLOG PLANA ZA JAVNU RASPRAVU - SAŽETAK ZA JAVNOST

Županija: Virovitičko-podravska Naselje: Virovitica	
Naziv prostornog plana: 2. IZMJENE I DOPUNE URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA POSLOVNA ZONA ZAPAD 2	
Odluka Gradskog vijeća grada Virovitice o izradi Plana: "Službeni vjesnik grada Virovitice " br. 4/19	Odluka Gradskog vijeća grada Virovitice o donošenju plana: "Službeni vjesnik grada Virovitice "br._/_
Javna rasprava(objava): ---	Javni uvid održan: ----
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave Kristijan Sabo, dipl. ing građ.
Pravna osoba koja je izradila plan:  ARHIS d.o.o., za projektiranje, građenje i nadzor Trg sv. Josipa 1, Slatina	
Pečat pravne osobe koja je izradila plan:	Odgovorna osoba: Snježana Stipeč, dipl.ing.arh
Odgovorni voditelj izrade nacрта prijedloga plana: Snježana Stipeč, dipl.ing.arh	
Stručni tim u izradi plana: Snježana Stipeč, dipl.ing.arh. Ljiljana Besednik, dipl.ing.arh. Goranka Lisac Barbaroša, dipl.ing.arh.	
	Predsjednik Gradskog vijeća: Lahorka Weiss, dipl.oec.
Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom ovjerava:	Pečat nadležnog tijela: 2021.
 (ime, prezime, potpis)	

SAŽETAK ZA JAVNOST

POLAZIŠTA

Odluka o izradi 2. izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja Poslovna zona Zapad 2 (u daljnjem tekstu UPU ili Plan) usvojena je na 19. sjednici Gradskog vijeća Grada Virovitice održanoj 9. svibnja 2019. godine i objavljena u Službenom vjesniku Grada Virovitice br.4/2019.

Planom je definirana neizgrađena i neuređena zona gospodarske namjene.

Razlozi za donošenje plana su:

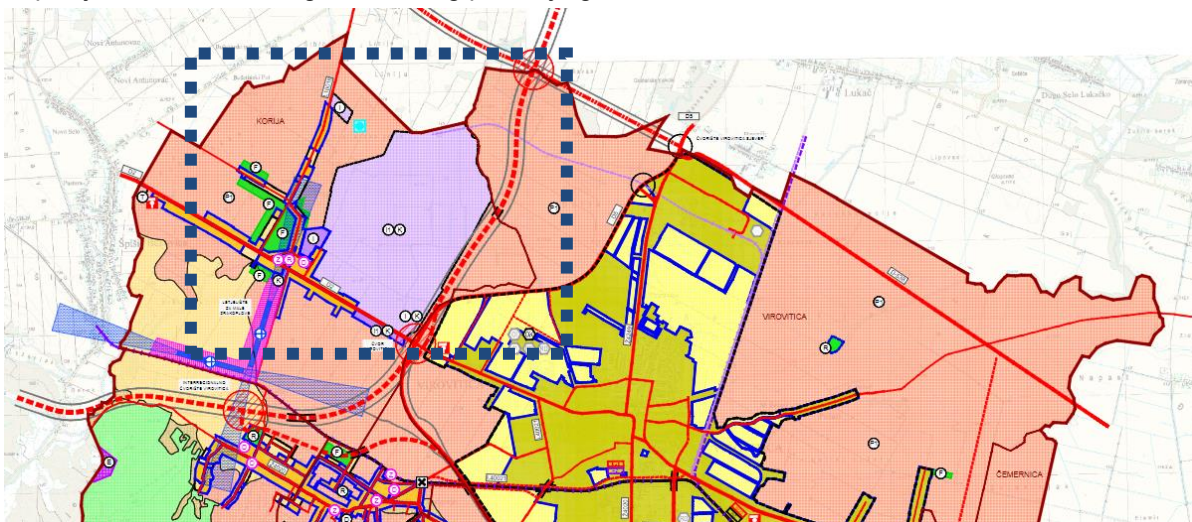
- usklađivanje s planom višeg reda, PPUG Virovitice prema kojem se obuhvat predmetnog UPU-a prostire na 390,40 ha površine
- uvođenje novih trasa cestovne mreže s kojih će se vršiti priključci na pojedine čestice
- stvaranje povoljnijih lokacijskih uvjeta za izgradnju velikih kapitalnih projekata.

Obaveza izrade UPU-a definirao je PPUG Virovitice kojim je definiran i obuhvat plana.

Planom je previđeno definiranje neizgrađenog i neuređenog dijela izdvojenog građevinskog područja izvan naselja gospodarsko poslovne namjene. Razlozi za izradu i donošenje plana proizašli su iz potrebe: uređenja prostora u skladu s definiranom planskom namjenom, utvrđivanja uvjeta za izgradnju prometne i komunalne infrastrukture unutar obuhvata Plana te utvrđivanja uvjeta za racionalno korištenje i zaštitu prostora, prvenstveno s aspekta krajobraznih značajki.

Prostorni obuhvat plana

Prostor poslovne zone "Zapad 2" Korija koji se nalazi zapadno od grada Virovitice, te na zapadu Županije, nalazi se izvan građevinskog područja grada Virovitice.



Zona je s istoka omeđena dijelom koridora brze državne ceste D12 (Bjelovar- Virovitica- Republika Mađarska), a s južne strane državnom cestom D2 (Varaždin-Virovitica – Našice – Osijek – Ilok), odnosno podravskom magistralom, jugozapadni dio omeđen je dijelom naselja Korija, dok je sa sjevera i zapada okružena poljoprivrednim zemljištem.

Obzirom da se radi o području smještenom uz sam grad Viroviticu, zapadno od, GUP-om Virovitice, definirane zone gospodarske namjene, te u blizini značajnih postojećih i planiranih prometnih koridora predmetna poslovna zona ima vrlo dobre prostorne mogućnosti za gospodarski razvoj.

CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

U situaciji demografskog pada i nezaposlenosti zona gospodarske namjene ima važnu ulogu ne samo kao izvor novih radnih mjesta, nego i kao zajednički promotor za gospodarske djelatnosti čitavog područja.

Temeljni strateški pravci – djelatnosti koje će se razvijati na području grada orijentacijski su definirani kroz sljedeće odrednice:

- Razvitak i uređenje prostora ostvariti po načelima održivog razvoja,
- Podići razinu razvijenosti i povećati životni standard stanovništva,
- Pozitivno utjecati na demografska kretanja,
- Uspostaviti demografsku i gospodarsku ravnotežu,
- Poticati razvoj i jačanje postojećih malih poduzeća,
- Poticati razvoj novih i na znanju temeljenih poduzeća – virtualni inkubator, inkubator i drugo,
- Poticati obrazovanje poduzetnika i razvoj njihovih vještina,
- Povećati broj radnih mjesta,
- Postupno ostvariti uravnoteženu gospodarsku strukturu.

Posebni ciljevi razvoja koji se direktno ili posredno odnose na područje gospodarske zone su sljedeći:

- iskoristiti prostorne resurse i prednosti koje proizlaze iz prometnog položaja i položaja u gradu i široj regiji,
- poboljšati prometnu infrastrukturu kao i pojedine segmente komunalne infrastrukture,
- sve gospodarske sadržaje i tehnologije podrediti zahtjevima očuvanja okoliša,
- definirati detaljne uvjete za uređenje i gradnju pojedinih zahvata u prostoru, osobito u odnosu na njihovu namjenu, položaj, veličinu i opće smjernice oblikovanja.

Prostorna i gospodarska struktura gradskog značaja utvrđena je Prostornim planom uređenja grada Virovitice, a područje Urbanističkog plana uređenja dio je planirane gospodarske mreže šireg područja.

S obzirom da je predmetna gospodarska – poslovna zona u neposrednoj blizini površinom manje poslovne zone – Zapad I koja je unutar građevinskog područja grada Virovitice, potrebno je stvoriti mogućnosti za razvoj obje zone na način da se omogući prostorni smještaj gospodarskih djelatnosti s različitim prostornim potrebama.

Unapređenje uređenja gospodarske zone planira se planskom organizacijom prostora, te prometne i komunalne infrastrukture, sukladno razvojnim potrebama grada i šireg okruženja.

Cilj razvoja **prometnog sustava** je izgradnja priključka na trasu državne ceste, što podrazumijeva uređenje križanja na mjestu priključka, te izgradnja planiranih pristupnih cesta i pješačkih površina unutar planirane gospodarske zone.

Ciljevi razvoja **elektroničke komunikacijske infrastrukture i povezane opreme** obuhvaćaju razvoj nepokretne mreže i razvoj pokretnih komunikacija. Ciljevi razvoja nepokretne komunikacijske mreže su izgradnja mreže podzemnih vodova kojima se omogućava priključak svih građevnih čestica. Cilj

razvoja pokretnih komunikacija je omogućavanje izgradnje elektroničke komunikacijske infrastrukture i povezane opreme.

U oblasti **plinoopskrbe** nužno je trenutno neizgrađene površine unutar obuhvata UPU-a "Poslovne zone Zapad 2" obuhvatiti sustavom plinoopskrbe izgradnjom spojnih vodova do zone "Zapad 2" te novih vodova unutar zone "Zapad 2".

Cilj razvoja **elektroenergetike** je izgradnja elektrodistribucijskog sustava kojim će se dopremiti potrebne količine energije, te distribuirati do svih kupaca.

Cilj razvoja je i izgradnja kvalitetne i suvremene javne rasvjete.

Ciljevi razvoja **vodoopskrbe i odvodnje** su opskrba svih korisnika (potrošača) dovoljnim količinama vode odgovarajuće kvalitete, osiguranje protupožarnih uvjeta pri čemu mreža javne vodoopskrbe treba osigurati dovoljnu količinu vode i odgovarajući pritisak, omogućavanje i korisnicima prostora kvalitetnog zbrinjavanje sanitarnih i svih otpadnih voda,

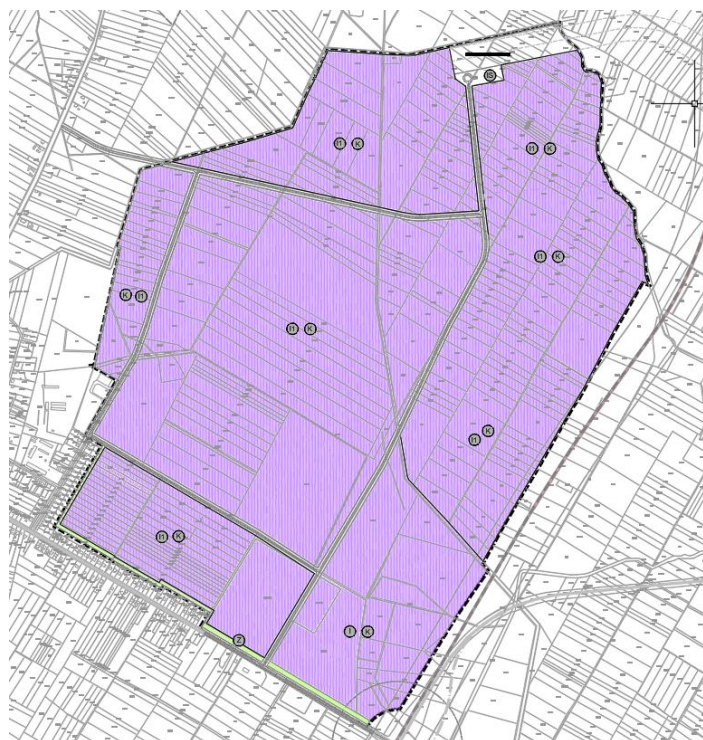
zaštita podzemnih i površinskih voda od zagađivanja, **zaštita** sustava odvodnje od otpadnih voda pojedinih korisnika građevne čestice koji produciraju za sustav štetne produkte, odvođenje na siguran način van ove zone svih oborinskih voda palih na prostor UPU i uređenje kanala na dionicama od utjecaja na zonu obuhvata UPU-a.

OBRAZLOŽENJE PLANSKIH RJEŠENJA

OSNOVNA NAMJENA PROSTORA

Uzimajući u obzir postojeće stanje u prostoru, provedenu analizu važećih dokumenata prostornog uređenja koji su relevantni za područje, kao i temeljne ciljeve i polazišta razvitka prostornog uređenja za poslovnu zonu obuhvaćenu UPU-om, definirani su organizacija prostora, korištenje i namjena

Prostor unutar obuhvata Plana namjenjuje se u slijedeće osnovne namjene:



Gospodarska namjena:

- Proizvodna namjena (I)
 - pretežito industrijska (I1)

- Poslovna namjena – (K)

Zaštitne zelene površine (Z)

Prometne površine

Infrastrukturne površine (IS)

Na površinama **gospodarske namjene** I-dozvoljena je gradnja građevina proizvodne (I) i poslovne namjene (K), pomoćnih i pratećih građevina i površina, te infrastrukturnih građevina i vodova.

Također je dozvoljena gradnja građevina mješovite namjene, sukladno funkcijama i djelatnostima iz prethodne rečenice.

Unutar zaštitnih zelenih površinama moguća je sadnja niskog i visokog zelenila (ukoliko ne ometa postojeće i planirane infrastrukturne građevine), gradnja infrastrukture, postavljanje urbane opreme, eko-otoka, uređenje pješačkih i biciklističkih staza, uređenje pristupa građevnim česticama, uređenje parkirališta, uređenje otvorenih kanala oborinske odvodnje i sl.

Na **prometnim površinama** dozvoljena je izgradnja i uređenje kolnih, pješačkih, parkirališnih i zaštitnih zelenih površina i postavljanje prometne signalizacije, te izgradnja infrastrukture sukladno kartografskim prikazima i ovim Odredbama.

Površine za smještaj infrastrukturnih objekata, njihove trase i koridori označeni su na kartografskim prikazima i njihov položaj se može mijenjati radi prilagodbe tehničkim rješenjima, imovinsko-pravnim odnosima i stanju na terenu uz uvjet da se omogući izvedba cjelovitog rješenja predviđenog ovim planom.

Uvjeti gradnje određeni su za izgradnju građevina osnovne namjene sukladno utvrđenoj namjeni površina i navedeni u odredbama za provedbu ovoga Plana. Način i uvjeti gradnje građevina drugih namjena unutar zona osnovne namjene isti su kao i oni koji su određeni za građevine osnovne namjene koja je pretežita u toj zoni.

Gradnja građevina u području poslovne namjene moguća je pod sljedećim uvjetima:

- minimalna površina građevinske čestice unutar zone iznosi 1000 m², maksimalna površina nije ograničena;
- unutar građevinske čestice gospodarske namjene potrebno je smjestiti sve sadržaje tehnološkog procesa (sve građevine, glavne i pomoćne ulaze, interno odvijanje prometa, parkirališni prostor, komunalno-tehničku infrastrukturu i sl.);
- građevina gospodarske djelatnosti se može graditi kao složena, koju čini sklop međusobno funkcionalno i/ili tehnološki povezanih građevina. Zgrade se mogu graditi kao samostojeće ili poluugrađene;
- najmanja udaljenost građevine od susjednih građevnih čestica ne smije biti manja od 6 m;
- građevinski pravac udaljen je najmanje 10 m od regulacijskog pravca odnosno granice površine proizvodne namjene prema javnoj cesti i predstavlja granicu gradivog dijela čestice;
- visina građevina za proizvodne i poslovne namjene određuje se ovisno od zahtjeva tehnološkog procesa i konfiguracije terena:
 - visina krovnog vijenca najviše 12 m
 - visina sljemena krova najviše 18 m
 - dijelovi građevine mogu biti viši od 18 m samo iznimno i to isključivo radi zahtjeva tehnoloških ili proizvodnih procesa, zgrade mogu biti visine do 30 m, a dimnjaci mogu biti i viši.
- maksimalni koeficijent izgrađenosti (kig) definira se u odnosu na maksimalnu etažnu visinu zgrade kao:

	Gospodarska namjena u zoni IK, I1K		
max. kig	0,6	0,7	0,8
max. katnost	Po+P+4+Pk	Po+P+3+Pk	Po+P+2+Pk

- na čestici je potrebno osigurati parkirališna mjesta za osobna i dostavna vozila sukladno normativima ovog Plana pri čemu je parkirališne površine potrebno zaštititi sadnjom stabala;
- građevna čestica se priključuje na javnu prometnu površinu direktno ili putem kolnog prilaza minimalne širine 5,5m;
- prilaz vatrogasnih vozila građevinama poslovne namjene treba omogućiti internom kolnom prometnicom dimenzioniranom za interventna vozila, prema važećim zakonima i propisima;
- čestice gospodarske namjene moguće je djelomično ili potpuno ograđivati. Dozvoljena je izgradnja ograda i to uz regulacijsku liniju maksimalne visine 1,8 m, a uz ostale međe do maksimalno 2,2 m.

2021.

Ograde se grade kao metalne ili djelomice zidane ili kombinirane uz sadnju živice s unutrašnje strane ograde. Neprozirni dio uz regulacijsku liniju može biti visok max. 0,8 m (ne odnosi se na živice). Ulazna vrata na uličnoj ogradi moraju se otvarati na česticu, tako da ne ugrožavaju promet na javnoj površini;

- minimalno 20 % površine parcele mora biti ozelenjeno visokim i niskim zelenilom;
- u sklopu uređenja građevinske čestice omogućava se izgradnja manjih sportskih i rekreacijskih sadržaja na otvorenom isključivo za potrebe zaposlenika;
- obavezno predvidjeti otjecanje i pročišćavanje oborinskih i otpadnih voda s parkirališnih, manipulativnih i površina predviđenih za odlaganje proizvoda prije nego što se ispuštaju u sustav odvodnje oborinskih voda ili izuzetno, putem upojnog bunara u podzemlje, separatorom ulja i masti;
- građevine treba projektirati i oblikovati prema načelima suvremenog oblikovanja gospodarskih građevina, uz upotrebu postojećih materijala te primjenu suvremenih tehnologija građenja.

POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA

Na prostoru obuhvata UPU-a definirane su ili rezervirane površine, koridori i lokacije za površine javnih i komunalnih infrastrukturnih sustava. Infrastrukturni sustavi razvijati će se temeljem zasebnih konceptijskih rješenja koja su sastavni dio UPU-a.

Površine infrastrukturnih sustava su površine na kojima se mogu graditi komunalne građevine te uređaji i građevine infrastrukture na zasebnim česticama te linijske i površinske građevine.

Vođenje infrastrukture treba planirati tako da se prvenstveno koriste postojeći pojasevi i ustrojavaju zajednički za više vodova te da ne razaraju cjelovitost prirodnih i stvorenih tvorevina.

Površine infrastrukturnih sustava mogu se uređivati i unutar prostora određenih za druge pretežite namjene.

Prilikom izrade projektne dokumentacije dozvoljene su manje prostorne prilagodbe planiranih trasa i lokacija građevina prometnih i infrastrukturnih građevina koje ne odstupaju od osnovne koncepcije rješenja.

Detaljno određivanje trasa i lokacija građevina prometne infrastrukture, vodnogospodarske, energetske i infrastrukture elektroničkih komunikacija koji su određeni UPU-om, utvrđuje se aktima provedbe dokumenata prostornog uređenja, vodeći računa o konfiguraciji tla, posebnim uvjetima i drugim okolnostima.

ISKAZ PROSTORNIH POKAZATELJA ZA NAMJENU POVRŠINA

ISKAZ PROSTORNIH POKAZATELJA U ODNOSU NA PLANIRANE NAMJENE

NAMJENA	POVRŠINA (ha)	%
Gospodarska namjena		
proizvodna i poslovna namjena (I,K)	44,03	11,29
proizvodna i poslovna namjena (I1,K)	322,22	82,65
Zelene površine		
Zaštitno zelenilo (Z)	2,81	0,72
Ostale površine		
Prometne površine (IS)	20,79	5,33
UKUPNO:	389,85	100

2021.