



CPA
CENTAR ZA PROSTORNO UREĐENJE
I ARHITEKTURU d.o.o.

Odranska 2
10 000 Zagreb



OPĆINA VRBNIK
Jedinstveni upravni odjel

III. IZMJENE I DOPUNE URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA UPU 1 VRBNIK - NA 1

- **Sažetak za javnost**

UVOD

Urbanistički plan uređenja UPU 1 Vrbnik – NA 1 izrađen je 2009. godine, a Odluka o donošenju je objavljena u "Službenim novinama" Primorsko-goranske županije broj 33/09. Nakon toga su izrađene još I. izmjene i dopune ("Službene novine" Primorsko-goranske županije broj 35/17) i II. izmjene i dopune («Službene novine Primorsko-goranske županije» broj 7/19). Pročišćeni tekst Odredbi za provedbu Urbanističkog plana uređenja UPU 1 Vrbnik – NA 1 objavljen je u "Službenim novinama" Primorsko-goranske županije broj 2/18 i 11/19.

Odluku o izradi III. izmjena i dopuna III. izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja UPU 1 Vrbnik – NA 1 donijelo je 8.4.2022. godine na svojoj 6. sjednici Općinsko vijeće Općine Vrbnik, a Odluka o izradi objavljena je u "Službenim novinama" Primorsko-goranske županije broj 12/22.

Osnovni ciljevi izrade III. izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja UPU 1 Vrbnik – NA 1 definirani su člankom 4. Odluke o izradi:

- u odredbama za provedbu Plana posebno će se propisati uvjeti gradnje za obiteljske kuće i manje višestambene građevine na izrazito kosim terenima (nagib veći od 20%), s obzirom da tereni takvog nagiba prevladavaju u strukturi građevinskog područja, a što podrazumijeva korekciju: najveće površine građevinske čestice, koeficijenta iskorištenosti, koeficijenta izgrađenosti, površine najveće tlocrtne projekcije i sl.);
- preispitati će se odredbe koje se odnose na oblikovanje građevina izvan zaštićenih povijesnih cjelina (tip, oblik i nagib krovništa, vrsta pokrova, oblikovanje pročelja i otvora, primjena materijala i slično);
- planom će se utvrditi nove lokacije pročistača i ispusta kao i trasa odvodnje, a prema aktualnim projektima odvodnje koji su u izradi;
- izmjene i dopune u skladu sa zahtjevima, podacima, planskim smjernicama odnosno propisanim dokumentima koje dostave nadležna javnopravna tijela;
- izmjene i dopune u skladu sa prihvaćenim primjedbama pravnih i fizičkih osoba tijekom javne rasprave.

Pored navedenog, ovim je izmjenama i dopuna UPU-a naselja Vrbnik izvršeno prenošenje kartografskih prikaza sa skeniranih katastarskih listova na digitalne katastarske podloge u službenoj HTRS96/TM projekciji, sukladno Uredbi o informacijskom sustavu prostornog uređenja (NN 115/15).

PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

U skladu s Uredbom o informacijskom sustavu prostornog uređenja ("Narodne novine" broj 115/15), svi kartografski prikazi izrađeni su na digitalnim katastarskim podlogama u službenoj kartografskoj projekciji HTRS96/TM, koje je Općina Vrbnik pribavila od Državne geodetske uprave. Naime, dosadašnje kartografske podloge bile su sastavljene od skenirane topografske snimke (područje zaštićene jezgre) i skeniranih katastarskih listova (šire područje naselja). Kako topografska snimka značajno odstupa od najnovije digitalne katastarske podloge, a skenirani listovi, osim što su netočni, ne odgovaraju sadašnjem stanju parcelacije, to je predstavljalo veliki problem u provedbi plana – izdavanje dozvola za gradnju građevina, izgradnja prometnica i infrastrukture i slično.

Radi toga su svi kartografski prikazi plana preneseni na već spomenutu digitalnu katastarsku podlogu u službenoj kartografskoj projekciji HTRS96/TM, čime će biti omogućeno jednostavnije i točnije izdavanje dokumenata za gradnju, kao i realizacija pojedinih zahvata u prostoru.

Ujedno, s obzirom da se izmjene i dopune ovog UPU-a rade istovremeno s izradom izmjena i dopuna PPUO Vrbnik, izvršena je korekcija obuhvata UPU-a (s obzirom na stanje izgrađenosti, nove prometnice i usvojene zahtjeve), tako da sada površina UPU-a naselja Vrbnik iznosi sveukupno 103,17 ha (kopneni dio obuhvata 92,54 ha i morski dio obuhvata 10,63 ha).

Usporedba površine obuhvata UPU-a naselja Vrbnik u II. i III. izmjenama Plana navedena je u priloženoj tablici.

Tablica 2. Usporedba površina obuhvata UPU-a 1 VRBNIK – NA 1 (2019. / 2023.)

UPU VRBNIK	površina (ha)		
	II. izmjene i dopune (2019.)	III. izmjene i dopune (2023.)	razlika
kopneni dio	78,64	92,54	+ 13,90
morski dio	10,36	10,63	+ 0,27
UKUPNO	89,00	103,17	+ 14,17

Program gradnje i uređenja prostora

Korištenje i namjene površina

U postupku izrade Plana zaprimljene su inicijative građana za izmjenu Plana, pri čemu se najveći broj odnosio na promjenu namjene (iz zelenila u mješovitu – pretežito stambenu ili drugu namjenu), a nekoliko na izmjenu odredbi za provedbu (uvjeta gradnje za obiteljske kuće i manje višestambene građevine na izrazito kosim terenima - nagib veći od 20%) te odredbi koje se odnose na oblikovanje građevina izvan zaštićenih povijesnih cjelina.

Izmjena rješenja sustava odvodnje

Kao jedan od ciljeva III. izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja UPU 1 Vrbnik - NA 1 navedeno je utvrđivanje nove lokacije pročištača otpadnih voda i ispusta kao i trasa odvodnje, a prema aktualnim projektima odvodnje koji su u izradi. U tom su smislu u tekstualnom i grafičkom dijelu Plana izvršene izmjene planskih rješenja prema aktualnim projektima odvodnje koji su u izradi, a koje je za potrebe izrade Plana dostavila tvrtka Ponikve voda d.o.o.

Prema dostavljenim idejnim rješenjima, odvodnja otpadnih voda planira se kao jedinstveni sustav odvodnje za naselje Vrbnik. Uređaj za pročišćavanje otpadnih voda (UPOV) kapaciteta 4.000 ES planiran je kod uvale Kozica (istočno od naselja Vrbnik, izvan obuhvata ovog Plana) kao konačno rješenje. U Vrbniku je predviđena mogućnost privremenog ispuštanja otpadnih voda na sigurnosnom preljevu crpne stanice Zgribnica i Vajavina do izgradnje uređaja za pročišćavanje otpadnih voda naselja kod uvale Kozica.

Nerazvrstana cesta Vajavina – Vojak

U III. izmjene i dopune Plana je interpolirana i novoizvedena nerazvrstana cesta Vajavina – Vojak uz istočni rub naselja Vrbnik, a koja dijelom čini granicu obuhvata Plana.

Nerazvrstana cesta Gorinje

U Planu je preuzeto idejno rješenje nerazvrstane ceste Gorinje (izrađivač: GPZ d.d., Rijeka).

Parkiralište i garaža uz Ulicu Presvjetlog Križa i Ulicu Supec

Planom je preuzeto idejno rješenje parkirališta i garaže uz Ulicu Presvjetlog Križa i Ulicu Supec, dostavljeno od strane Općine Vrbnik, ukupnog kapaciteta 183 PGM (72 garažna mjesta i 111 parkirališnih mjesta).

Parkiralište u Ulici braće Trinajstić

Planom je preuzeto idejno rješenje parkirališta u Ulici braće Trinajstić, dostavljeno od strane Općine Vrbnik, ukupnog kapaciteta oko 156 parkirališnih mjesta (PM).

Izmjena odredbi za provedbu Plana

Uvjeti gradnje obiteljskih kuća, manjih višestambenih građevina i višestambenih građevina

Detaljno su analizirani postojeći uvjeti izgradnje u odnosu na nagib terena (do 12% i više od 20%), nakon čega je Općina Vrbnik je zauzela stajalište da zbog brojnih problema vezano na novu izgradnju obiteljskih kuća zauzme sljedeća temeljna stajališta:

OBITELJSKE KUĆE

Izgradnja obiteljskih kuća s najviše 2 stana dozvoljena je na čitavom području grada. Najveći broj etaža iznosi 2 etaže (iznimno na terenu nagiba više od 12% dozvoljene su 3 nadzemne etaže od kojih je jedna obvezno suterena), obavezan je kosi krov i pokrov kupom-kanalicom ili sličnim pokrovom. Također, ukinuta je mogućnost gradnje u nizu. Ostale odredbe koje se odnose u odnosu na obiteljske kuće su uglavnom zadržane.

VIŠEOBITELJSKE GRAĐEVINE

Planom je ukinut pojam "višeobiteljske građevine" te gradnja takvih građevina više neće biti moguća.

VIŠESTAMBENE GRAĐEVINE

Višestambene građevine definirane su s više od 2 stana i mogu se graditi isključivo i prema Programu poticajne stambene izgradnje (POS). Za tu je namjenu uz južni rub obuhvata Plana formirana nova zona mješovite namjene – pretežito stambene (M1-2) za izgradnju višestambenih zgrada, površine oko 1,89 ha. Pored toga, i u zonama mješovite namjene – pretežito stambene (M1-1), na lokacijama koje će u tom slučaju utvrditi Općina Vrbnik, moguća je gradnja višestambenih zgrada iz programa POS-a. Višestambene zgrade mogu imati najviše 4 nadzemne etaže (prizemlje + 3 etaže), moguća gradnja podruma ispod zgrade, dok izgradnja potkrovlja nije dozvoljena.

Zahtjevi, podaci, planske smjernice i propisani dokumenti nadležnih javnopravnih tijela

Zahtjeve, podatke, planske smjernice i propisane dokumente u postupku izrade III. izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja UPU 1 Vrbnik - NA 1 dostavila su nadležna javnopravna tijela:

- Ministarstvo unutarnjih poslova, Ravnateljstvo civilne zaštite, Područni ured civilne zaštite Rijeka, Služba za inspekcijskih poslova;
- HAKOM-Hrvatska regulatorna agencija za mrežne djelatnosti;
- HEP-ODS d.o.o., DP Elektroprimorje Rijeka;
- HOPS-Hrvatski operator prijenosnog sustava d.d., Sektor za razvoj, priključenja, izgradnju i upravljanje imovinom;
- Hrvatske vode, Vodnogospodarski odjel za slivove sjevernog Jadrana;
- Ministarstvo gospodarstva i održivog razvoja, Uprava za zaštitu prirode.

SAŽETAK ZA JAVNOST

REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO - GORANSKA ŽUPANIJA
OPĆINA VRBNIK

CPA CENTAR ZA PROSTORNO UREĐENJE I ARHITEKTURU D.O.O.

III. IZMJENE I DOPUNE URBANISTIČKOG
PLANA UREĐENJA
UPU 1 VRBNIK - NA 1

1. KORIŠTENJE I NAMJENA
POVRŠINA

TUMAČ ZNAKOVA

GRANICE

- OBUHVAT URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA
- GRANICA GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA

RAZVOJ I UREĐENJE NASELJA

- MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA (obiteljske kuće)
- MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA (višestambene zgrade)
- JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA
 - D1 - JAVNA I DRUŠTVENA - SVE NAMJENE
 - D2 - UPRAVNA
 - D3 - ZDRAVSTVENA
 - D5 - ŠKOLSKA
 - D6 - DRUŠTVENO - KULTURNI I TURISTIČKO - INFORMATIVNI CENTAR
- UGOSTITELJSKO-TURISTIČKA NAMJENA
 - T1 - HOTEL SA PRATEĆIM SADRŽAJIMA U ZONI NAMORI
 - T4 - PREZENTACIJSKO - INTERPRETACIJSKI CENTAR TIPA KUŠAONICA VINA
- PROIZVODNO - POSLOVNA NAMJENA
- JAVNE ZELENE POVRŠINE
- ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE
- POVRŠINE ZA GRAĐEVINE INFRASTRUKTURE
 - IS1-1 - PARKIRALIŠNA POVRŠINA NAMORI 1
 - IS1-2 - PARKIRALIŠNA POVRŠINA NAMORI 2
 - IS1-3 - PARKIRALIŠNA POVRŠINA NAMORI 3
 - IS1-4 - PARKIRALIŠNA POVRŠINA NAMORI 4 - ZA AUTOBUSE
 - IS1-5 - PARKIRALIŠNA POVRŠINA PARK
 - IS1-6 - PARKIRALIŠNA POVRŠINA ZGRIBNICA
 - IS2-1 - PARKIRALIŠNO - GARAŽNA POVRŠINA CENTAR
 - IS3 - JAVNE POVRŠINE KONTAKTNOG PODRUČJA LUKE
 - IS4 - TRAFOSTANICA
 - IS5 - PJEŠAČKE POVRŠINE - TRG
- CESTE
- OBALNA ŠETNICA
- ZAŠTITNA POVRŠINA PRIRODNOG POKOSA TERENA
- LUKA OTvorena ZA JAVNI PROMET ŽUPANIJSKOG ZNAČAJA - KOPNENI DIO - LO-1
- LUKA OTvorena ZA JAVNI PROMET ŽUPANIJSKOG ZNAČAJA - MORSKI DIO - LO-2
- PRIVEZIŠTE
- REKREACIJSKO PODRUČJE (UPL - UREĐENA PLAŽA) - KOPNENI DIO
- REKREACIJSKO PODRUČJE (UPL - UREĐENA PLAŽA) - MORSKI DIO
- REKREACIJSKO PODRUČJE (PPL - PRIRODNA PLAŽA) - KOPNENI DIO
- REKREACIJSKO PODRUČJE (PPL - PRIRODNA PLAŽA) - MORSKI DIO

