

# **I. izmjene i dopune URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA GOSPODARSKE ZONE NASELJA RUGVICA (UPU 20)**

**i s njima povezane**

## **VII. izmjene i dopune PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE RUGVICA**



Nositelj izrade plana: Općina Rugvica; Trg Dr. Franje Tuđmana 1; 10372 Rugvica

Načelnik: Mato Čičak dipl.ing.

Stručni izrađivač: Arhitektonski Atelier 10; Hebrangova 18; 10000 Zagreb

Broj plana: 2007

Odgovorna osoba: Ivan Mucko ovlaštenu arhitekt urbanist A-U 194

Suradnici: David Cvetko dipl.ing.agr.

Jasna Juraić Mucko ovlaštenu arhitekt urbanist A-U 71

**SAŽETAK ZA JAVNOST**

**prijedlog plana za javnu raspravu**

## Sadržaj

1. Odluka o izradi Plana.....	2
2. Obrazloženje izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine.....	3
3. Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu površina.....	6
4. Obrazloženje izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja gospodarske zone Rugvica (UPU 20).....	8

## 1. Odluka o izradi Plana

Izrada I. izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja gospodarske zone naselja Rugvica (UPU 20) i s njima povezanih VII. izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Rugvica (u daljnjem tekstu: Plan) započeta je donošenjem odluke o izradi na sjednici Općinskog vijeća održanoj 20. veljače 2020. kojom su kao ciljevi i programska polazišta utvrđeni:

- *proširenje obuhvata postojeće gospodarske zone naselja Rugvica definirane kao UPU-20 na susjedne parcele površine cca 1,2 ha*
- *redefiniranje površina građevinskog područja izdvojene namjene obzirom na planirano proširenje gospodarske zone naselja Rugvica (UPU 20)*

Programska polazišta i ciljevi izrade Plana su iznimno precizni te određuju da će se u građevinsko područje uključiti dvije čestice istočno od sadašnje granice UPU 20.

## **2. Obrazloženje izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine**

Odlukom o izradi Plana kao cilj njegove izrade navedeno je uključivanje k.č.br. 705 i 706 k.o. Rugvica u građevinsko područje izdvojene namjene izvan naselja. Zbog čega su ove čestice odabrane za uključivanje u građevinsko područje?

Općina Rugvica se nalazi u središnjem dijelu Zagrebačke županije. Obilježava ju s jedne strane rijeka Sava koja, nakon umjetno oblikovanog toka na području Grada Zagreba ovdje ponovno poprima svoj prirodni tok i s njim povezane slikovite krajobrazne detalje, te državna autocesta A3 Zagreb - Lipovac s druge strane. Površine smještene uz izlaz s autocesta u pravilu su dobra lokacija za gospodarske sadržaje velikih gabarita te su se južno od nekadašnjeg izlaza Rugvica pozicionirala dva velika gospodarska subjekta, logistički centar M San grupe i pogoni KFK tehnike. Nakon ovih prvih gospodarskih sadržaja u trgovačkoj zoni Rugvica je sredinom 2014. godine otvorena robna kuća tvrtke Ikea, a 2018. i Designer Outlet Croatia sagrađen zapadno od robne kuće Ikea. Uz ove gospodarske subjekte u Rugvici su smješteni i Bc Institut i Ralu transporti.

U području sjeverno od autoceste, uz županijsku cestu 3070 i državnu cestu 43 planirano je nekoliko gospodarskih zona: gospodarska zona Rugvica sjever (UPU 7) površine 107.70 ha, gospodarska zona naselja Rugvica (UPU 20) površine 7.85 ha, gospodarska zona naselja Dragošička (UPU 18) površine 37.75 ha. Ukupna površina građevinskog područja izdvojene namjene u ovim zonama iznosi približno 153.50 ha od čega je izgrađeno tek oko 9.0 ha odnosno nešto manje od 6 %.

Gospodarska situacija u okruženju privlači nove investicije te je tvrtka Bajkmont, koja je trenutno smještena u Sesvetama, odlučila graditi hale za proizvodnju čeličnih konstrukcija u gospodarskoj zoni naselja Rugvica (UPU 20). Bajkmont je katastarskih čestica 698 i 699/2 k.o. Rugvica koje se nalaze uz istočnu granicu gospodarske zone naselja Rugvica. Ukupna površina čestica ovih dviju čestica iznosi oko 40.000 m<sup>2</sup> i nije dostatna za smještaj planirane proizvodne hale, pratećih sadržaja i manipulativnih površina. Čestice u gospodarskoj zoni zapadno od k.č.br. 698 su u vlasništvu privatnih osoba, a čestice 705 i 706, koje se nalaze istočno od k.č.br. 699/2 vlasništvo su tvrtke Bajkmont ali nisu u građevinskom

području.

Stoga se u svrhu realizacije projekta gradnje proizvodne hale i pratećih sadržaja pristupilo izmjeni Urbanističkog plana uređenja gospodarske zone naselja Rugvica na način da se u njegov obuhvat uključe k.č.br. 705 i 706 k.o. Rugvica. Površina ovih čestica iznosi 12.900 m<sup>2</sup>. Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13) ograničio je širenje građevinskih područja izdvojene namjene u nastojanju da se zaustavi nefunkcionalno i neopravdano širenje gospodarskih zona. Člankom 43. Zakona određeno je da se nova izdvojena građevinska područja izvan naselja mogu određivati samo ako su postojeća izgrađena 50% ili više svoje površine.

Slijedom odredbe članka 43. Zakona izmjenama i dopunama Prostornog plana uređenja Općine potrebno je iz građevinskog područja izdvojene namjene izvan naselja isključiti površinu koja je jednaka ili veća od površine čestica 705 (5.625 m<sup>2</sup>) i 706 (7.275 m<sup>2</sup>), odnosno najmanje 12.900 m<sup>2</sup> ili 1,29 ha. Iako se u ovom slučaju, obzirom da se radi o površini koja je gotovo zanemariva u odnosu na ukupnu površinu građevinskog područja izdvojene namjene u Općini, taj zahtjev može činiti upitnim nužno ga je uvažiti kako zbog usklađenosti Plana sa Zakonom tako i zbog započinjanja procesa utvrđivanja transparentnih i preciznih kriterija za sveobuhvatnu analizu građevinskih područja koja će se morati provesti u nekoj od sljedećih izmjena Plana.

U ovom slučaju predlaže se da kompenzacija površina izvede smanjenjem obuhvata gospodarske zone Rugvica sjever. Zona je planirana sjeverno od čvora na autocesti, uz županijsku cestu 3070. Za zonu je izrađen Urbanistički plan uređenja UPU 7 (Službeni glasnik Općine Rugvica br. 12/06) površine obuhvata 107.70 ha. Od usvajanja plana do danas planiranoj namjeni su privedene sljedeće čestice:

k.č.br.	površina m <sup>2</sup>	namjena	vlasništvo
667/1	14309	benzinska crpka	Apios d.o.o.
512	6807	skladište	privatno
254/6	5000	poslovna zgrada	Fed d.o.o.
254/7	4000	poslovna zgrada	Sanac d.o.o.
357	3828	reciklažno dvorište	Općina Rugvica
<b>UKUPNO</b>	<b>33944</b>		

Izgrađeni dio zone obuhvaća 3.4 ha odnosno 3.2% ukupne površine obuvata UPU 7, što ukazuje na sasvim legitimnu mogućnost minimalnog smanjenje njegovog obuhvata. Najizglednija lokacija za predloženo smanjenje obuhvata identificirana je uz njegovu istočnu granicu koja nije položena granicama postojećih katastarskih čestica te pojedine čestice dijeli gotovo dijagonalnom linijom. Takve "podijeljene" čestice, koje se dijelom nalaze u zoni a dijelom izvan nje su k.č.br. 686/2 (7.645 m<sup>2</sup>, Unim d.o.o.) i 320/1 (10.144 m<sup>2</sup>, Majerovo nekretnine d.o.o.).

Predloženo je da se istočna granica UPU 7 položi linijom zapadne granice k.č.br. 320/1 i 686/1 (3.176 m<sup>2</sup>, vlasništvo privatnih osoba), koje su u naravi šuma, čime se građevinsko područje smanjuje za 13.091 m<sup>2</sup> odnosno 1.3 ha. Površina isključena iz građevinskog područja neznatno je veća od one koja je izmjenama i dopunama uključena u građevinsko područje.

### 3. Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu površina

Prostorni pokazatelji za namjenu površina iz važećeg PPUO prikazani su u tablici:

1.0. ISKAZ PROSTORNIH POKAZATELJA ZA NAMJENU POVRŠINA						
	oznaka	ha	%	stan/ha	ha/stan	
1.1.	Građevinska područja naselja		787,67	/	/	/
1.1.	<b>UKUPNO</b>		<b>787,67</b>	<b>8,41</b>	<b>9,99</b>	<b>0,10</b>
1.2.	Građevinska područja izdvojene namjene izvan naselja					
	Gospodarska - proizvodna namjena	I	245,92	2,63	32,01	0,03
	Gospodarska - turistička namjena	T	8,86	0,09	/	/
	Površine infrastrukturnih sustava	IS	112,34	1,20	/	/
	Sportska i rekreacijska namjena	R	327,30	3,49	/	/
	Groblja	G	3,28	0,04	/	/
	Posebna namjena		1,19	0,01	/	/
1.2.	<b>UKUPNO</b>		<b>698,89</b>	<b>7,46</b>	<b>11,26</b>	<b>0,09</b>
1.3.	Poljoprivredno tlo					
	Osobito vrijedno poljoprivredno tlo	P1	1223,97	13,07	6,43	0,16
	Vrijedno poljoprivredno tlo	P2	1056,69	/	/	/
	Ostalo poljoprivredno tlo	P3	3444,80	36,78	2,28	0,44
1.3.	<b>UKUPNO</b>		<b>5725,46</b>	<b>61,13</b>	<b>1,37</b>	<b>0,73</b>
1.4.	Šumske površine		/	/	/	/
	Šume gospodarske namjene	Š1	318,73	3,40	24,69	0,04
	Šume zaštitne namjene	Š2	/	/	/	/
	Šume posebne namjene	Š3	/	/	/	/
1.4.	<b>UKUPNO</b>		<b>318,73</b>	<b>3,40</b>	<b>24,69</b>	<b>0,04</b>
1.5.	Ostala poljoprivredna i šumska tla	PŠ	1835,98	19,60	4,29	0,23
1.6.	Vodne površine		/	/	/	/
	vodotoci	V	/	/	/	/
	akumulacije		/	/	/	/
1.6.	<b>UKUPNO</b>		<b>1835,98</b>	<b>19,60</b>	<b>4,29</b>	<b>0,23</b>
<b>1.0.</b>	<b>OPĆINA UKUPNO</b>		<b>9366,73</b>	<b>100,00</b>	<b>0,84</b>	<b>1,19</b>
<b>2.0. ZAŠTIĆENE CJELINE</b>						
	Park prirode					
	Posebni rezervat šumske vegetacije					
	Spomenik parkovne arhitekture					
	Povijesne graditeljske cjeline					
<b>2.0.</b>	<b>OPĆINA UKUPNO</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>		

Prostorni pokazatelji za namjenu površina nakon izmjena i dopuna PPUO prikazani su u tablici:

1.0. ISKAZ PROSTORNIH POKAZATELJA ZA NAMJENU POVRŠINA						
		oznaka	ha	%	stan/ha	ha/stan
1.1.	Građevinska područja naselja		787,67	/	/	/
1.1.	<b>UKUPNO</b>		<b>787,67</b>	<b>8,41</b>	<b>9,99</b>	<b>0,10</b>
1.2.	Građevinska područja izdvojene namjene izvan naselja					
	Gospodarska - proizvodna namjena	I	245,91	2,63	32,01	0,03
	Gospodarska - turistička namjena	T	8,86	0,09	/	/
	Površine infrastrukturnih sustava	IS	112,34	1,20	/	/
	Sportska i rekreacijska namjena	R	327,30	3,49	/	/
	Groblja	G	3,28	0,04	/	/
	Posebna namjena		1,19	0,01	/	/
1.2.	<b>UKUPNO</b>		<b>698,88</b>	<b>7,46</b>	<b>11,26</b>	<b>0,09</b>
1.3.	Poljoprivredno tlo					
	Osobito vrijedno poljoprivredno tlo	P1	1223,97	13,07	6,43	0,16
	Vrijedno poljoprivredno tlo	P2	1056,69	/	/	/
	Ostalo poljoprivredno tlo	P3	3444,81	36,78	2,28	0,44
1.3.	<b>UKUPNO</b>		<b>5725,47</b>	<b>61,13</b>	<b>1,37</b>	<b>0,73</b>
1.4.	Šumske površine		/	/	/	/
	Šume gospodarske namjene	Š1	318,73	3,40	24,69	0,04
	Šume zašitne namjene	Š2	/	/	/	/
	Šume posebne namjene	Š3	/	/	/	/
1.4.	<b>UKUPNO</b>		<b>318,73</b>	<b>3,40</b>	<b>24,69</b>	<b>0,04</b>
1.5.	Ostala poljoprivredna i šumska tla	PŠ	1835,98	19,60	4,29	0,23
1.6.	Vodne površine		/	/	/	/
	vodotoci	V	/	/	/	/
	akumulacije		/	/	/	/
1.6.	<b>UKUPNO</b>		<b>1835,98</b>	<b>19,60</b>	<b>4,29</b>	<b>0,23</b>
<b>1.0.</b>	<b>OPĆINA UKUPNO</b>		<b>9366,73</b>	<b>100,00</b>	<b>0,84</b>	<b>1,19</b>
<b>2.0. ZAŠTIĆENE CJELINE</b>						
	Park prirode					
	Posebni rezervat šumske vegetacije					
	Spomenik parkovne arhitekture					
	Povijesne graditeljske cjeline					
<b>2.0.</b>	<b>OPĆINA UKUPNO</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>		



#### 4. Obrazloženje izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja gospodarske zone Rugvica (UPU 20)

U prethodnom je poglavlju detaljno obrazloženo predloženo proširenje građevinskog područja izdvojene namjene izvan naselja kojim se u građevinsko područje, a time i u obuhvat urbanističkog plana uređenja gospodarske zone naselja Rugvica, uključuju katastarske čestice 705 i 706 k.o. Rugvica. Urbanistički plan uređenja izrađen je 2016. godine. Obuhvaća građevinsko područje proizvodne, pretežito zanatske namjene izvan naselja sjeverno od državne ceste D43 (Đurđevac (D2) – Bjelovar – Čazma – čvorište Ivanić Grad (A3) – Trebovec – čvorište Rugvica (A3)), površine 7,96 ha. Sjeverna granica obuhvata plana je prirodna - kanal odvodnje oborinskih voda na k.č.br. 342 k.o. Rugvica kojim se oborinske vode odvođe prema istoku do kanala Črnec, na zapadu je zadnja planom obuhvaćena čestica k.č.br. 690 k.o. Rugvica a na istoku je to k.č.br. 699/2. Situacija u obuhvatu plana je iznimno jednostavna, obuhvaćene čestice protežu se od županijske ceste na jugu do kanala na sjeveru, različitih su širina, od 4 m do 100 m, duljine oko 360 m. Urbanističkim planom uređenja unutar obuhvata nisu planirane nove prometnice, infrastrukturni koridori ili druge površine u javnom korištenju ali je odredbama za provođenje omogućeno formiranje, i određeni su minimalni uvjeti za prometnice unutar zone. Planom su određeni uvjeti formiranja građevinskih čestica, njihove minimalne širine i površine, te osnovni uvjeti gradnje: najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti čestice i najveća dozvoljena visina građevine. Plan je u tom pogledu zaista fleksibilan jer propisuje samo najnužnije provedbene elemente i time omogućuje različite načine gradnje na različitim česticama. Time se očito nastojalo olakšati provedbu odnosno otkloniti potrebu naknadnih izmjena plana. Infrastrukturne mreže izgrađene su u zemljišnom pojasu županijske ceste. Ovim izmjenama i dopunama proširuje se obuhvat plana te umjesto dosadašnjih 7,96 ha iznosi 9,12 ha. Svi drugi elementi plana ostaju važeći. Izmjenama i dopunama svi kartografski prikazi važećeg plana zamjenjuju se novima istog naziva, a u odredbama za provođenje mijenjaju se članci u kojima je naveden podatak o površini obuhvata plana.



— POVEĆANJE

— SMANJENJE