

Nositelj izrade:



OPĆINA MRKOPALJ

## II. IZMJENE I DOPUNE URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA 3 K2 POSLOVNA ZONA U MRKOPLJU

### SAŽETAK ZA JAVNOST

Izvršitelj:

**URB/ING** d.o.o. za poslove prostornog uređenja i zaštite okoliša, Zagreb

Mrkopalj - Zagreb, travanj 2024.



# UVOD

Na temelju članka 86. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine” broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19) i članka 26. Statuta Općine Mrkopalj („Službene novine Primorsko-goranske županije” broj 10/21) Općinsko vijeće Općine Mrkopalj, na sjednici održanoj dana 26. travnja 2023. donijelo je Odluku o izradi II. Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja 3 K2 poslovne zone u Mrkoplju.

Nositelj izrade plana je Jedinostveni upravni odjel Općine Mrkopalj (u daljem tekstu Upravni odjel).

Kao stručni izrađivač odabrana je tvrtka URBING d.o.o. Zagreb koju je Općina Mrkopalj angažirala putem javne nabave.

## PROCEDURA IZRADE

Izrada ovoga Elaborata temelji se na Odluci o izradi II. Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja 3 K2 poslovne zone u Mrkoplju (Službene novine Primorsko-goranske županije, br. 17/23).

Sukladno ishodenom Mišljenju Upravnog odjela za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša Primorsko-goranske županije od 24. veljače 2023., za ovaj Plan nije potrebno provesti postupak strateške procjene utjecaja plana na okoliš.

Nakon stupanja na snagu Odluke o izradi Plana, Upravni odjel objavio je Obavijest o izradi Plana na web stranicama Općine Mrkopalj.

Sukladno članku 90. Zakona o prostornom Upravni odjel pozvao je javnopravna tijela da dostave svoje zahtjeve, podatke, planske smjernice i drugu dokumentaciju iz svog djelokruga rada.

### **Nacrt prijedloga plana i Prijedlog plana:**

Tijekom izrade Nacrta prijedloga Plana izvršena je detaljna analiza svih ciljeva i programskih polazišta iz Odluke o izradi, te svih pristiglih Zahtjeva za izradu Plana od strane javnopravnih tijela te je sve elaborirano u elaboratu: Nacrt prijedloga Plana za utvrđivanje Prijedloga Plana.

Nakon što je elaborat Nacrta prijedloga Plana provjeren i usklađen sa stavovima i strateškim opredjeljenjima Općine Mrkopalj, Načelnik će Zaključkom utvrditi Prijedlog Plana za javnu raspravu.

### **Javna rasprava:**

Javna rasprava je objavljena sa svim pojedinostima u javnom glasilu i na web stranicama Općine Mrkopalj i Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine. Uz objavu u javnom glasilu, Općina Mrkopalj je prije početka javne rasprave dostavila posebnu obavijest svim javnopravnim tijelima, odnosno svim tijelima koja su navedena u Odluci o izradi Plana s molbom za sudjelovanje.

U tijeku javne rasprave održati će se javno izlaganje na kojem će odgovorna voditeljica Plana obrazložiti Plan te u suradnji sa Nositeljem izrade odgovarati na pitanja.

### **Izvješće o javnoj raspravi i Nacrt konačnog prijedloga Plana:**

Nakon Javne rasprave, Izrađivač i Nositelj izrade Plana izraditi će Izvješće o javnoj raspravi. Izvješće je potrebno objaviti na stranicama Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine te je podloga za izradu Nacrta konačnog prijedloga Plana.

### **Konačni prijedlog Plana:**

Nacrt konačnog prijedloga provjerava i odobrava Nositelj izrade te na temelju njega Načelnik Zaključkom utvrđuje Konačni prijedlog Plana.

### **Odluka o donošenju plana:**

Konačni prijedlog Plana zajedno s Prijedlogom Odluke o donošenju Plana Načelnik Općine Mrkopalj upućuje na Općinsko vijeće na donošenje.

### **Elaboracija i dostava dokumenata prostornog uređenja:**

Nakon donošenja Odluke na Općinskom vijeću Izrađivač elaborira Plan u propisanom broju primjeraka od čega po jedan dostavljaju Ministarstvu prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine te Zavodu za prostorno uređenje Primorsko-goranske županije.

## **OBRAZLOŽENJE PROSTORNOG PLANA POLAZIŠTA**

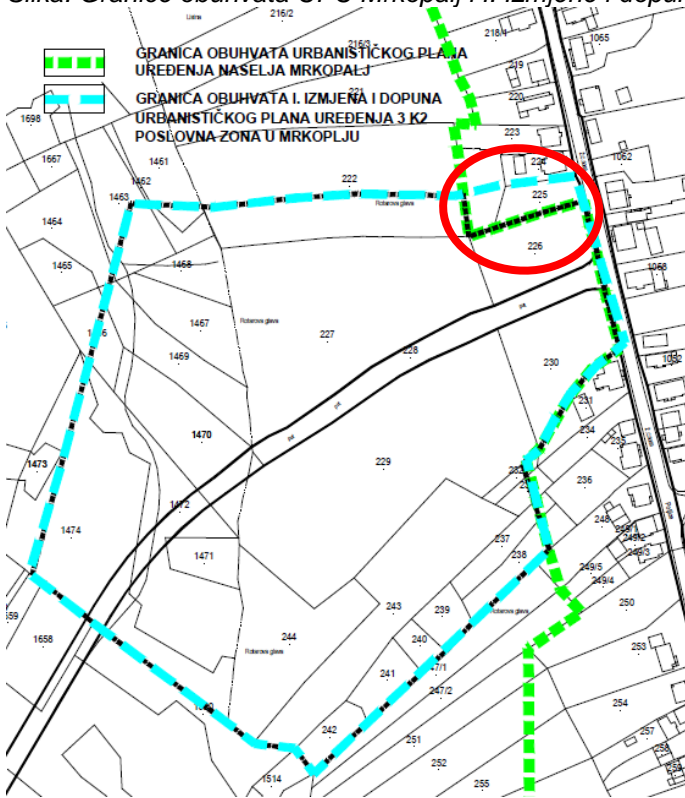
### **Razlozi donošenja**

Izradi Izmjeni i dopuni Plana pristupa se radi stvaranja planskih pretpostavki za realizaciju projekata gradnje sunčanih elektrana u sklopu izdvojenog građevinskog područja gospodarske namjene, planske oznake K2, na području Općine Mrkopalj u obuhvatu Urbanističkog plana uređenja 3 K2 poslovna zona u Mrkoplju.

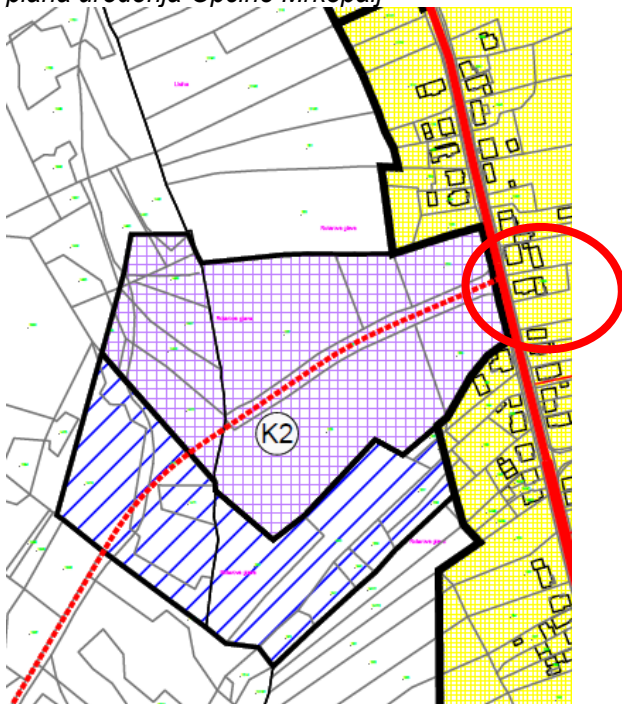
Izmjenama i dopunama Plana obuhvaća se područje obuhvata Urbanističkog plana uređenja 3 K2 poslovna zona u Mrkoplju osim k.č. 225 k.o. Mrkopalj-nova za koju je pregledom dokumentacije uočeno da se nalazi u građevinskom području naselja te se prema Odluci o izradi Urbanističkog plana uređenja naselja Mrkopalj (Službene novine Primorsko-goranske županije, br. 2/23) nalazi u obuhvatu Urbanističkog plana uređenja naselja Mrkopalj.

U nastavku je dana grafička usporedba preklapljenih granica obuhvata Urbanističkog plana uređenja naselja Mrkopalj i I. Izmjena i dopune UPU 3 K2 poslovne zone u Mrkoplju gdje je vidljivo da je k.č. 225 k.o. Mrkopalj-nova dio urbanističkog plana uređenja naselja te je na drugoj slici prikazano da je k.č. 225 k.o. Mrkopalj-nova prema Prostornom planu uređenja Općine Mrkopalj u građevinskom području naselja, a ne dio poslovno-proizvodne namjene K2.

Slika: Granice obuhvata UPU Mrkopalj i I. Izmjene i dopune UPU 3 K2 PZ u Mrkoplju



Slika: Izvadak iz kartografskog prikaza 4.4. Građevinsko područje Mrkopalj III. izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Mrkopalj

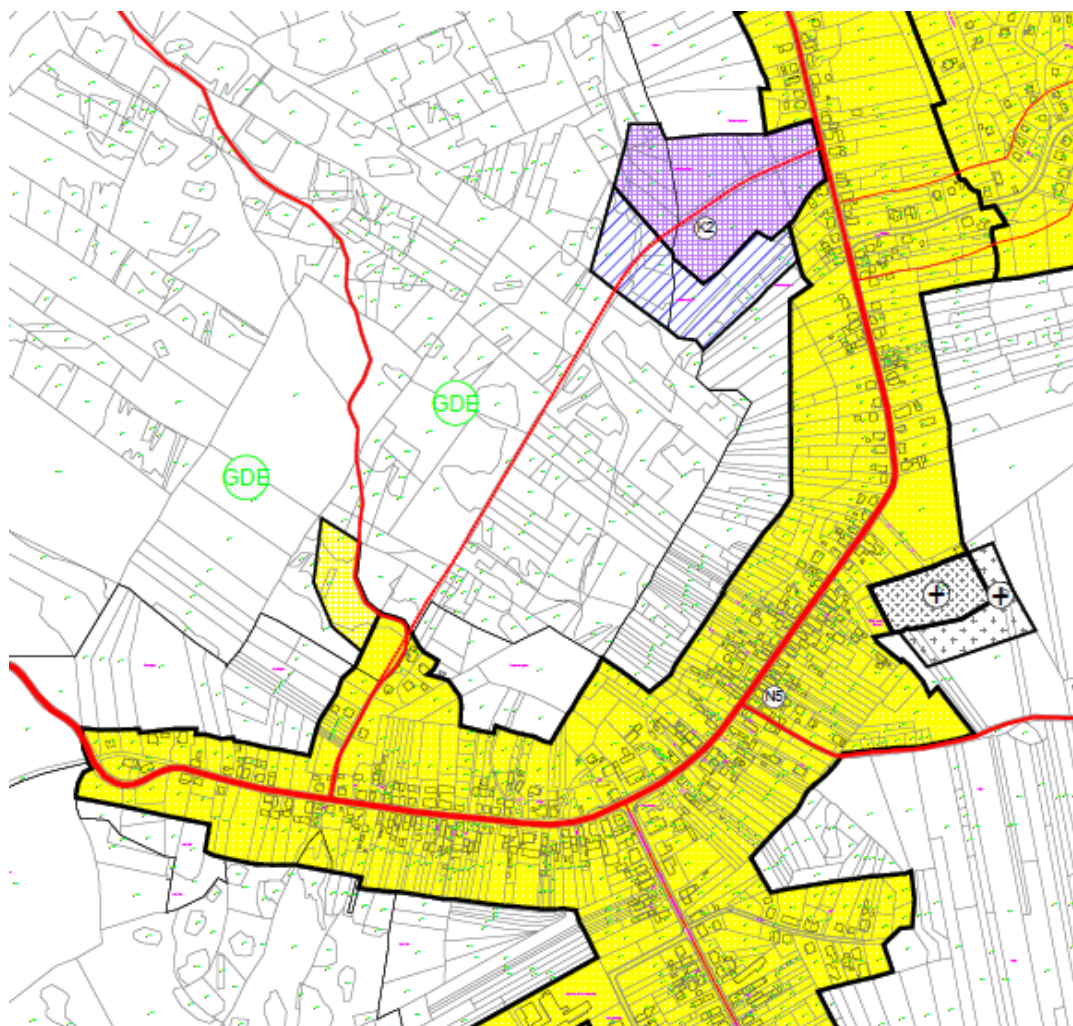


Cilj izrade Izmjena i dopuna Plana je formiranje uvjeta i kriterija za smještaj

- javne prometne površine,
- gospodarske namjene - sunčanih elektrana i
- gospodarske namjene - poslovno-proizvodne.

Planom je potrebno planirati javnu prometnicu koja će opskrbljivati zonu, ali i biti prolazna cesta koja će se spojiti na županijsku cestu na ulazu/izlazu iz naselja čime će centralni dio naselja biti rasterećen teškog prometa kamionima.

*Slika: Izvadak iz kartografskog prikaza 4.4. Građevinsko područje Mrkopalj III. izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Mrkopalj*



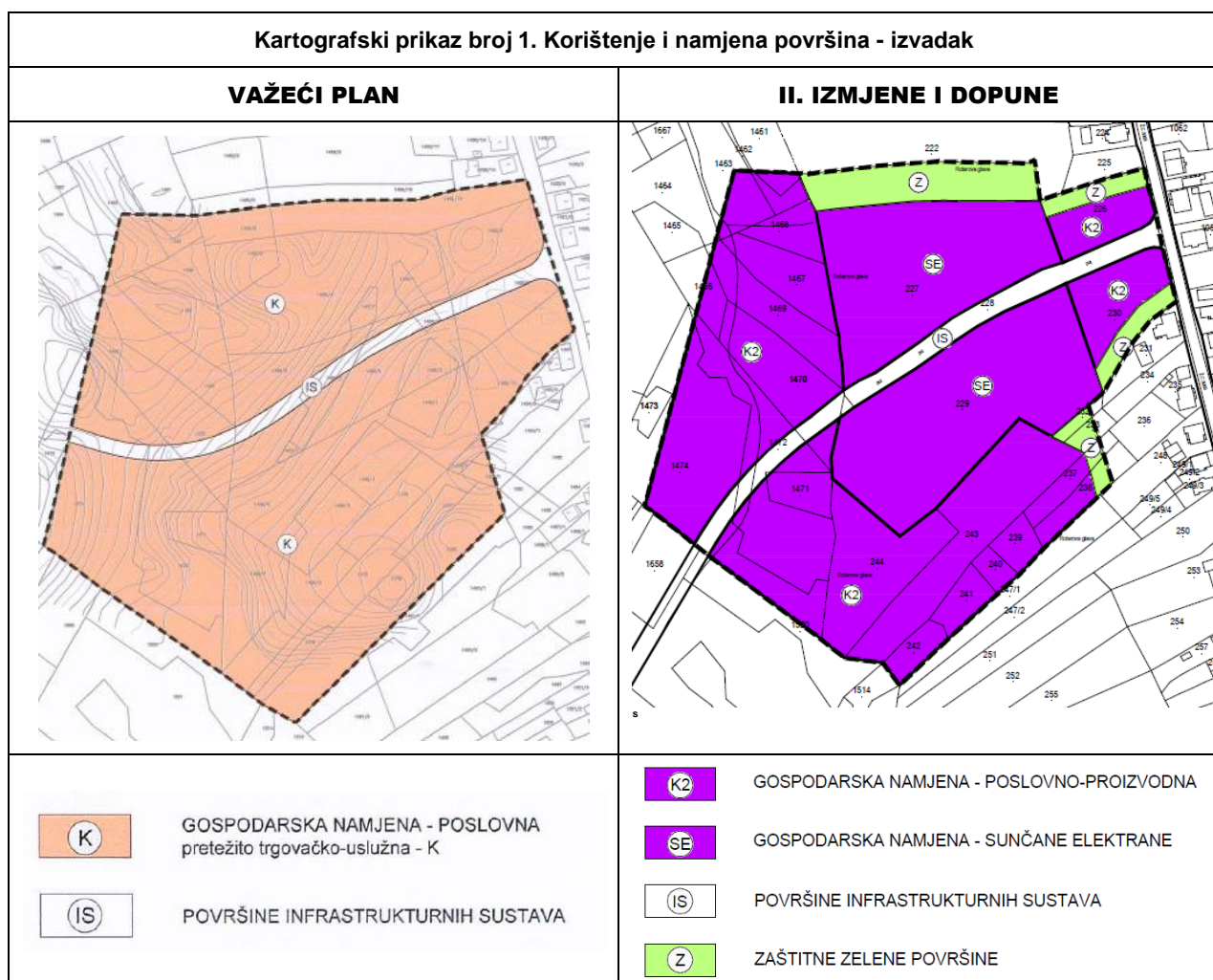
Zatim je potrebno planirati područja za smještaj sunčanih elektrana ukupne snage 2,0 MW. Pod sunčanom elektranom podrazumijeva se cjelina sastavljena od fotonaponskih panela, trafostanice, pripadajuće elektroenergetske mreže te pomoćnih građevina u funkciji elektrane (spremišta, radionice i sl. građevine nužne za realizaciju i funkcioniranje elektrane).

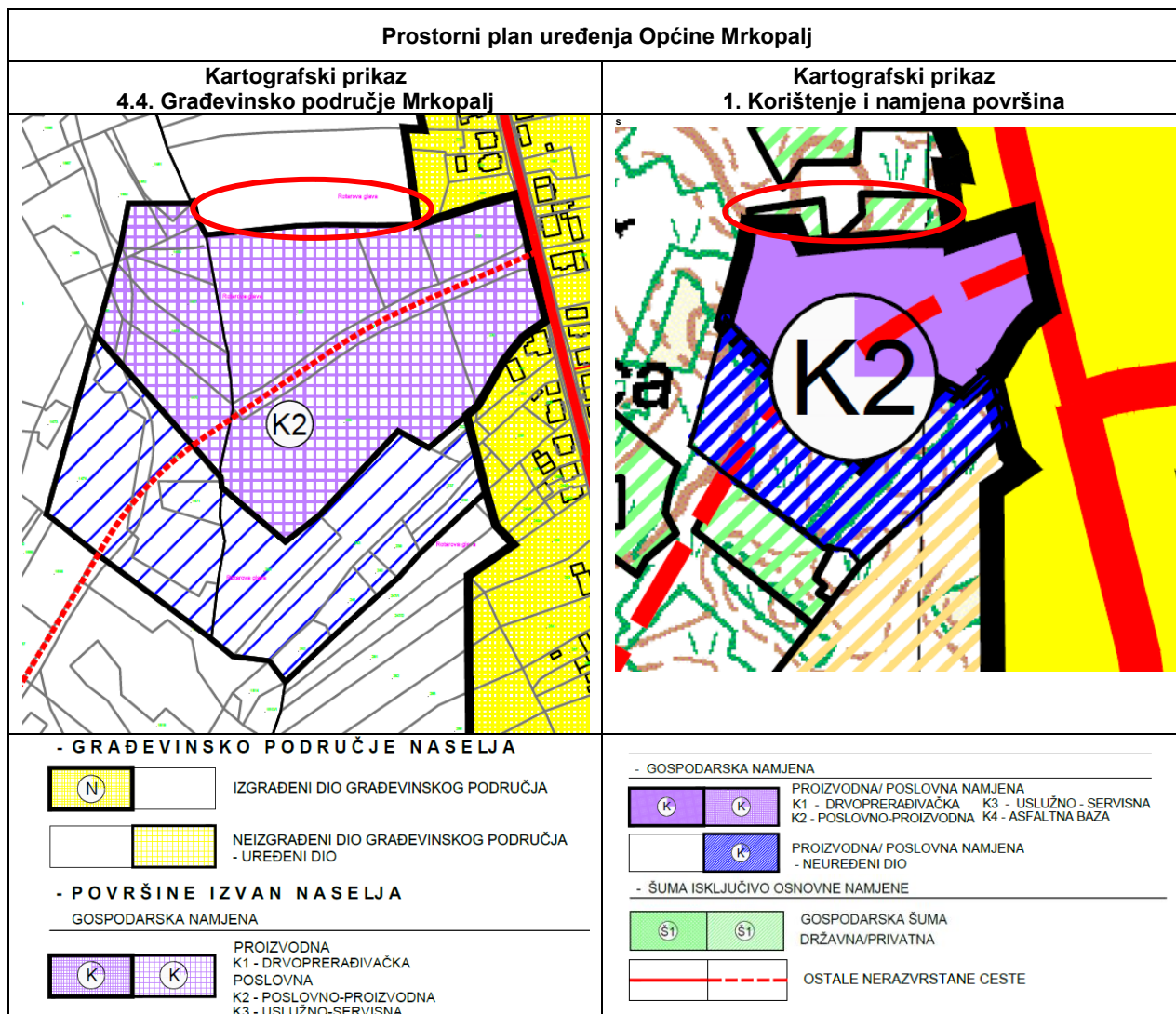
Osim sunčane elektrane potrebno je ostaviti i mogućnost razvoja ostalih gospodarskih djelatnosti, kao što su razne uslužne, zanatske, trgovačke, komunalno-servisne i druge djelatnosti.

## NAMJENA POVRŠINA

Unutar obuhvata Plana važećim Planom je bila planirana infrastrukturna namjena na kojoj je planirana prometnica i vođenje komunalne infrastrukture te gospodarska namjena – pretežito trgovačko-uslužna. Odlukom o izradi II. izmjena i dopuna UPU 3 K2 poslovne zone u Mrkoplju određeno je da je potrebno osigurati područje za smještaj sunčanih elektrana te omogućiti i razvoj poslovno-proizvodne namjene na drugom dijelu obuhvata Plana.

Na katastarskim česticama k.č. 229 i 227 k.o. Mrkopalj-nova određena je površina za smještaj sunčanih elektrana. Na dijelu k.č. 222 k.o. Mrkopalj-nova je određena zaštitna zelena površina jer u važećem Prostornom planu uređenja Općine Mrkopalj navedeni dio čestice nije u građevinskom području naselja i većim dijelom je određen kao gospodarska šuma te se planom nižeg reda ne može odrediti kao građevinsko područje. Zatim je određen pojas zaštitnih zelenih površina u širini od 10 m prema građevinskom području naselja kako bi se građevine gospodarske namjene – poslovno-proizvodne odvojile od ostatka naselja. U ostatku obuhvata Plana je planirana gospodarska namjena – poslovno-proizvodna na kojoj se mogu graditi građevine kao što su trgovine, upravne i uredske zgrade, građevine svih vrsta uslužnih i zanatskih djelatnosti, manje proizvodne građevine, građevine za obavljanje komunalno-servisnih djelatnosti. Kroz središnji dio obuhvata Plana prolazi javna prometnica čiji je koridor planiran kao infrastrukturna namjena.





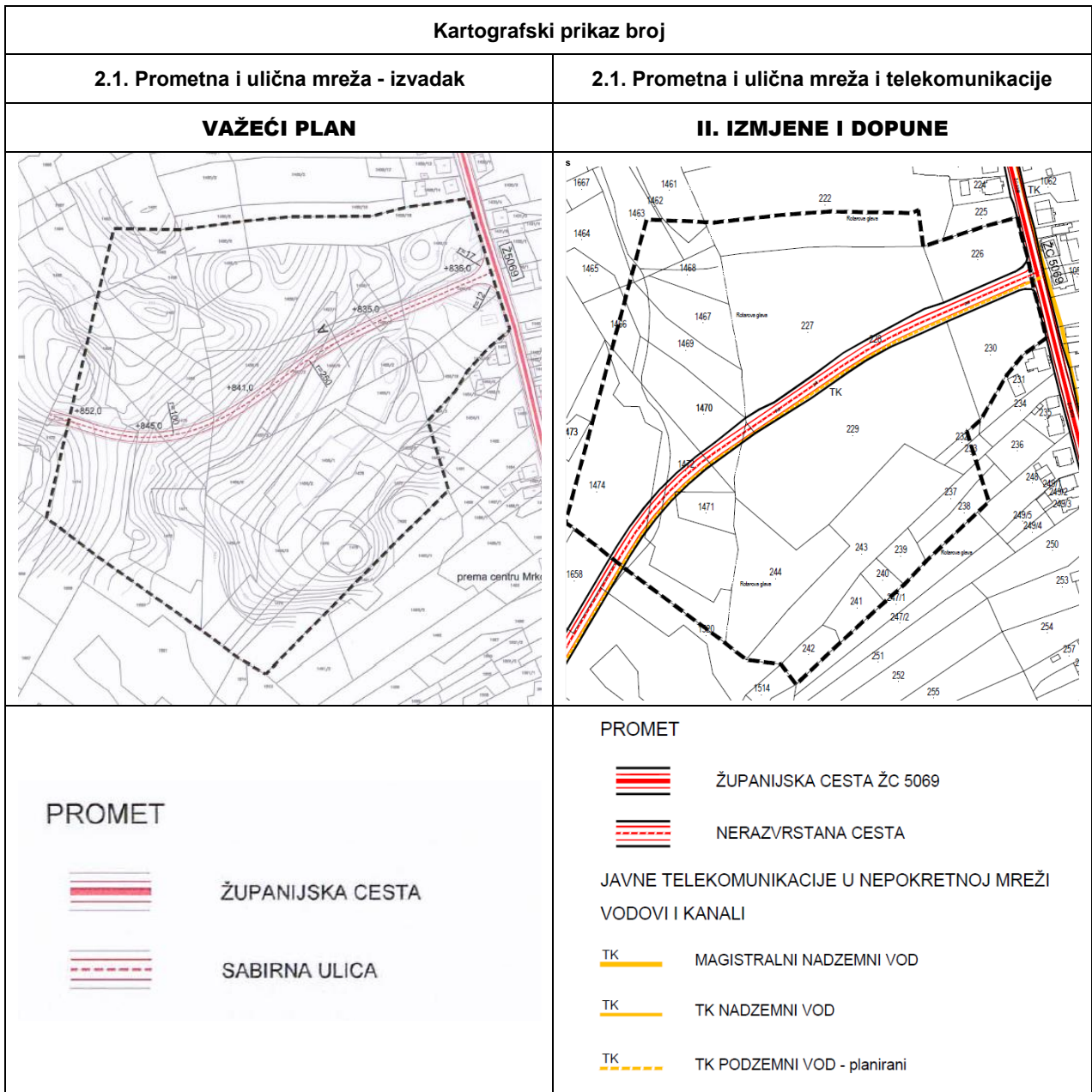
## PROMETNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURA

### Promet

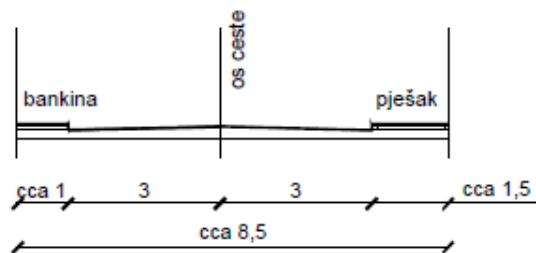
Prostornim planom uređenja Općine Mrkopalj je planirana javna prometnica - ostala nerazvrstana cesta koja prolazi središnjim dijelom obuhvata Plana koja je planirana kao "obilaznica" centralnog dijela naselja Mrkopalj kako bi se teški promet izmjestio iz centralnog dijela naselja te ujedno bio i pristupna cesta za poslovnu zonu K2 Mrkopalj. Za dio prometnice je ishođena dokumentacija (Glavni projekt Prometnica u poslovnoj zoni K2 Mrkopalj GP 39/19) te su započeli radovi na izvedbi navedene prometnice. Državna geodetska uprava je provela parcelaciju dijela prometnice sukladno projektu te je u Planu kao koridor nerazvrstane ceste poštivana katastarska čestica dok je u nastavku nerazvrstana cesta planirana u planiranoj širini koridora.

Kako bi se smanjio broj kartografskih prikaza, na kartografski prikaz 2.1. Prometna i ulična mreža dodane su i planirane telekomunikacije unutar obuhvata Plana.



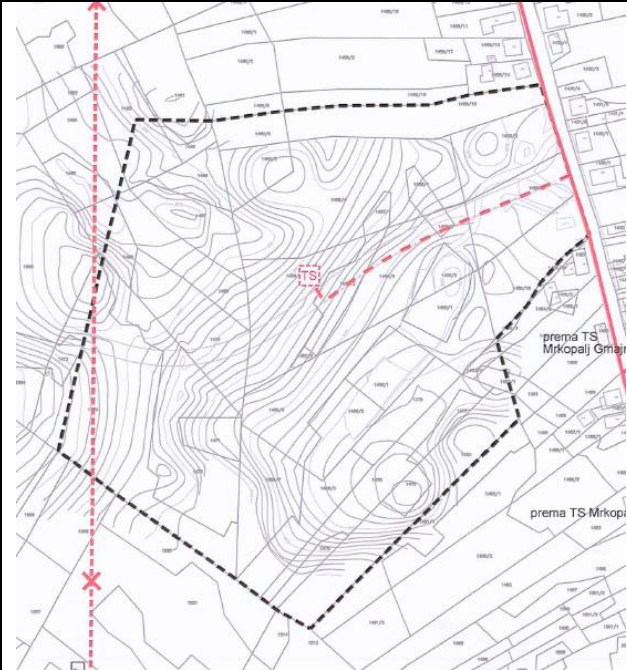
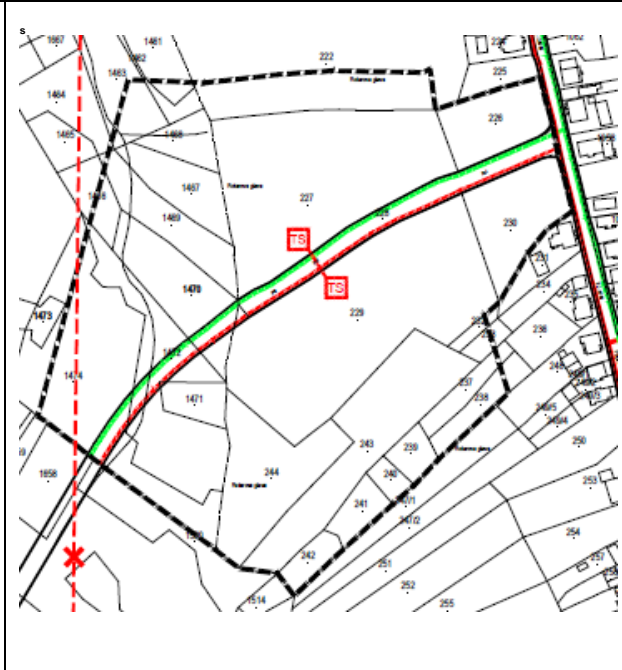











## KARAKTERISTIČAN POPREČNI PRESJEK NERAZVRSTANE CESTE, MJ. 1:200




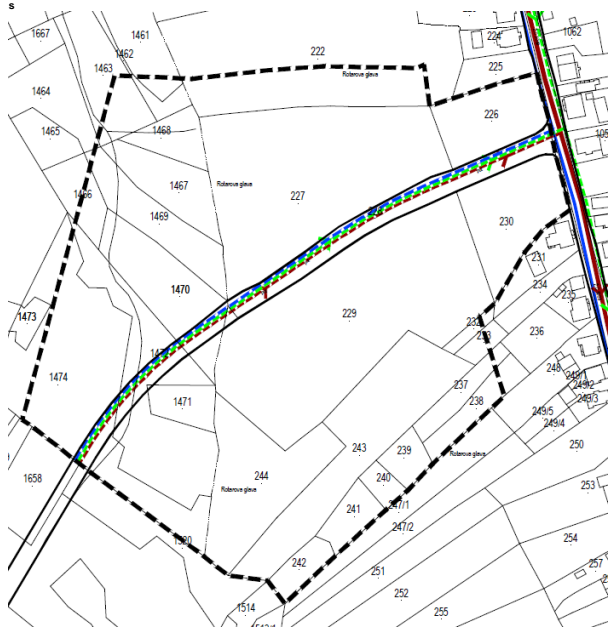













## Elektroopskrba i plinoopskrba

Elektroopskrbna i plinoopskrbna infrastruktura je planirana u koridoru nerazvrstane ceste te je planirana postava dvije trafostanice što zadovoljava potrebe izgradnje sunčanih elektrana od maksimalno 2 MW te proizvodno-poslovnih sadržaja u obuhvatu Plana. Ukoliko se iskaže potreba za postavom dodatne trafostanice isto je omogućeno Odredbama za provedbu uz određene uvjete.

Kartografski prikaz broj	
2.3. Elektroopskrba	2.2. Elektroopskrba i plinoopskrba
<b>VAŽEĆI PLAN</b>	<b>II. IZMJENE I DOPUNE</b>
	
<p><b>ELEKTROENERGETIKA</b> TRANSFORMATORSKA I RASKLOPNA POSTROJENJA</p> <p> TRAFOSTANICA TS 20/0,4 kV - planirana</p> <p><b>ELEKTROPRIJENOSNI UREĐAJI</b></p> <p> ELEKTRIKA 20kV KABEL</p> <p> ELEKTRIKA 20kV KABEL - planirani</p> <p> <b>20kV</b> DALEKOVOD 20 kV - izmještanje</p>	<p><b>ELEKTROENERGETIKA</b> TRANSFORMATORSKA I RASKLOPNA POSTROJENJA</p> <p> TRAFOSTANICA TS 20/0,4 kV - planirana</p> <p><b>ELEKTROPRIJENOSNI UREĐAJI</b></p> <p> ELEKTRIKA 20kV KABEL</p> <p> ELEKTRIKA 20kV KABEL - planirani</p> <p> DALEKOVOD 20 kV - izmještanje</p> <p><b>PROIZVODNJA I CIJEVNI TRANSPORT PLINA</b></p> <p> LOKALNI PLINOVOD - planirani</p>

## Vodoopskrba i odvodnja

Vodoopskrbna infrastruktura te odvodnja je planirana u koridoru nerazvrstane ceste. Postojeći vodovi vodoopskrbe i kolektor odvodnje otpadnih voda se nalaze u koridoru županijske ceste na rubu obuhvata Plana te je omogućen priključak zone na navedene vodove. Odvodnju oborinskih voda je potrebno riješiti na građevnoj čestici sukladno Odluci o odvodnji otpadnih voda na području aglomeracije Mrkopalj.

VAŽEĆI PLAN	II. IZMJENE I DOPUNE
<p><b>Kartografski prikaz broj 2.5. Vodoopskrba</b></p>	<p><b>Kartografski prikaz broj 2.3. Vodoopskrba i odvodnja</b></p>
 <p>— VODOOPSKRBNI CJEVOVODI - - - VODOOPSKRBNI CJEVOVODI - planirani</p>	
<p><b>Kartografski prikaz broj 2.6. Odvodnja</b></p>	
	
<p>VODNOGOSPODARSKI SUSTAV ODVODNJA OTPADNIH I OBORINSKIH VODA</p> <ul style="list-style-type: none"> <li> GLAVNI DOVODNI KANAL (KOLEKTOR) - planirani sa smjerom odvodnje</li> <li> ODVODNI KANAL OTPADNIH VODA - planirani sa smjerom odvodnje</li> <li> TLAČNI VOD OTPADNIH VODA - planirani sa smjerom odvodnje</li> <li> ODVODNI KANAL OBORINSKIH VODA - planirani sa smjerom odvodnje</li> <li> TLAČNI VOD OBORINSKIH VODA - planirani sa smjerom odvodnje</li> <li>+850.0 APROMAKSIMAKTIVNE VISINSKE KOTE PROMETNICE</li> <li> PRECRPNA STANICA OTPADNIH VODA</li> <li> PRECRPNA STANICA OBORINSKIH VODA</li> </ul>	<p>VODOOPSKRBA</p> <ul style="list-style-type: none"> <li> VODOOPSKRBNI CJEVOVODI</li> <li> VODOOPSKRBNI CJEVOVODI - planirani</li> </ul> <p>ODVODNJA OTPADNIH I OBORINSKIH VODA</p> <ul style="list-style-type: none"> <li> KOLEKTOR ODVODNJE OTPADNIH VODA</li> <li> KOLEKTOR ODVODNJE OTPADNIH VODA - planirani</li> <li> ODVODNI KANAL OBORINSKIH VODA - planirani</li> </ul>

# UVJETI I NAČIN GRADNJE

Površine za razvoj sunčanih elektrana se prema uvjetima izgradnje razlikuju od gospodarske namjene – poslovno-proizvodne (izgrađenost čestice je 60 %) tako da se na području izgradnje sunčanih elektrana dozvoljava 80% izgrađenosti građevne čestice. Prikazane su udaljenosti od građevnih čestica što se na kartografskom prikazu vidi kao površina za građenje prostorne cjeline. Udaljenosti od regulacijske linije je 6 m dok je udaljenost od susjednih građevnih čestica 5 m.

Priključci prostornih cjelina na prometnu i komunalnu infrastrukturu su određeni načelno.

Kartografski prikaz broj	
4.2. Način gradnje	4.2. Uvjeti i način gradnje
<b>VAŽEĆI PLAN</b>	<b>II. IZMJENE I DOPUNE</b>
<p><b>UVJETI KORIŠTENJA I ZAŠTITE PROSTORA</b> <b>UVJETI GRADNJE</b></p> <p>REGULACIJSKI PRAVAC</p> <p>GRANICA GRADIVOG DIJELA PROSTORNE CJELINE</p> <p>kig=0.6 KOEFICIJENT IZGRAĐENOSTI GRAĐEVNE ČESTICE</p> <p>kis=1.0 KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI GRAĐEVNE ČESTICE</p> <p><b>NAČIN PRIKLJUČENJA NA KOMUNALNU I PROMETNU INFRASTRUKTURU</b></p> <p>KOMUNALNA INFRASTRUKTURA</p> <p>JAVNA PROMETNA POVRŠINA</p>	<p><b>UVJETI I NAČIN GRADNJE</b></p> <p>SAMOSTOJEĆI ILI DVOJNI NAČIN GRADNJE</p> <p>REGULACIJSKI PRAVAC</p> <p>GRANICA GRADIVOG DIJELA PROSTORNE CJELINE</p> <p>kig=0.6 KOEFICIJENT IZGRAĐENOSTI GRAĐEVNE ČESTICE</p> <p>kis=1.0 KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI GRAĐEVNE ČESTICE</p> <p>NAČELNO MJESTO PRIKLJUČKA PROSTORNE CJELINE NA PROMETNU I KOMUNALNU INFRASTRUKTURU</p> <p>OZNAKA PLATOVA</p>

## **UVJETI I NAČIN GRADNJE SUNČANE ELEKTRANE**

### **1. Oblik i veličina građevne čestice:**

- građevna čestica mora imati neposredan pristup na prometnu površinu, te površinu i oblik koji omogućavaju njeno korištenje i izgradnju u skladu sa planiranom namjenom

### **2. Namjena građevine:**

- sunčana fotonaponska elektrana - proizvodnja električne energije
- pod sunčanom elektranom podrazumijeva se cjelina sastavljena od više polja fotonaponskih panela, fotonaponskih izmjenjivača, jedne ili više trafostanica, pripadne elektroenergetske mreže, pomoćnih građevina u funkciji elektrane (spremišta, radionice, sanitarni čvor i slično), internih kolnih prilaza, ograda, videonadzor, rasvjete i slično
- zahvatom u prostoru iskorištavat će se energija sunčevog zračenja za proizvodnju električne energije putem fotonaponskih ćelija, koje pretvaraju energiju sunčevog zračenja u električnu
- osnovne komponente sunčane elektrane su fotonaponski moduli na nosivim elementima, izmjenjivači i kableske veze, te transformatorske stanice, pri čemu se fotonaponski moduli, koji se sastoje od niza ćelija, grupiraju u solarna polja, a više solarnih polja čine sunčanu elektranu
- najveća dopuštena priključna snaga svih sunčanih elektrana na području obuhvata Plana je 2 MW.

### **3. Uvjeti gradnje pojedinih sadržaja:**

- fotonaponski paneli moraju biti postavljeni tako da je njihov najniži dio najmanje 50 cm od kote uređenog terena
- pomoćne građevine izvode se kao prizemne, visine do 7,0 m (mjereno od kote uređenog terena do gornjeg ruba krovnog vijenca)
- najveća dopuštena bruto površina pomoćne građevine je 100 m<sup>2</sup>
- najveća izgrađenost građevne čestice,  $kig = 80\%$  (kig je definiran kao odnos izgrađene površine zemljišta pod građevinom, uključujući tlocrtne projekcije fotonaponskih panela i ukupne površine građevne čestice)
- najmanje 20% površine građevne čestice mora biti ozelenjeno pri čemu se na površinama sunčanih elektrana u površinu pod zelenilom mogu uračunavati i ozelenjeni razmaci između modula i površine ispod modula.

### **4. Smještaj građevina:**

- sunčana elektrana mora biti ograđena

### **5. Način i uvjeti priključenja građevne čestice na prometnu površinu i komunalnu infrastrukturu:**

- unutar građevne čestice potrebno je prema posebnom programu osigurati parkirališna mjesta za potrebe sunčane elektrane
- sunčana elektrana može biti priključena na javni sustav vodoopskrbe i odvodnje
- sunčana elektrana mora biti priključena na elektroenergetsku mrežu radi distribucije električne energije prema posebnim uvjetima nadležnog distributera.

### **6. Zaštita okoliša:**

- provesti prethodna istraživanja kako bi se isključili mogući negativni utjecaji na okoliš
- uzimajući u obzir razvoj tehnologije za korištenje energije sunca kao obnovljivog izvora energije, pri izgradnji sunčane elektrane potrebno je maksimalno koristiti materijale netoksične za okoliš i tehnologije koje smanjuju rizike za očuvanje povoljnih uvjeta staništa i stabilnosti populacija flore i faune u široj zoni utjecaja.

## **UVJETI I NAČIN GRADNJE PROIZVODNO-POSLOVNIH GRAĐEVINA**

### **1. Oblik i veličina građevne čestice:**

- građevna čestica mora imati neposredan pristup na prometnu površinu, te površinu i oblik koji omogućavaju njeno korištenje i izgradnju u skladu sa planiranom namjenom

### **2. Namjena građevine:**

- prodavaonica hrane i drugih artikala, prateći skladišni prostori i građevine ostalih djelatnosti koje upotpunjuju trgovačku namjenu, upravne i uredske građevine, građevine svih vrsta uslužnih i zanatskih djelatnosti, građevine za pružanje intelektualnih i sl. usluga, manje proizvodne građevine djelatnosti koje ne ugrožavaju okoliš, ne izazivaju opasnosti od požara i eksplozija i proizvode buku manju od 55 dB danju i 45 dB noću, građevine komunalno-servisnih djelatnosti

### **3. Uvjeti gradnje:**

- minimalna veličina građevne čestice 800 m<sup>2</sup>
- minimalna širina građevne čestice na mjestu regulacijske linije 20 m
- najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) građevne čestice iznosi 0,6
- najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti (kis) građevne čestice je 1,2
- na jednoj građevnoj čestici može se izvoditi jedna ili više građevina koje čine tehnološko-funkcionalnu cjelinu
- građevine se mogu graditi kao slobodnostojeće i dvojne
- najveća katnost građevine je 4 etaže od čega 1 podzemna i 3 nadzemne etaže
- najveća dopuštena visina građevine je 12,0 m, a može biti i veća ako je visina građevine tehnološki uvjetovana
- pomoćne građevine mogu biti najviše 40% brutto razvijene površine svih izgrađenih građevina na građevnoj čestici
- visina pomoćnih građevina može biti 7,0 m
- građevina mora imati vatrogasni prilaz određen prema posebnom propisu
- potrebno je osigurati odgovarajući pristup, kretanje, boravak i rad osobama smanjene pokretljivosti
- na čestici je potrebno osigurati prostor za smještaj posuda za otpad
- najmanje 20% površine građevne čestice mora biti ozelenjeno

### **4. Način i uvjeti priključenja građevne čestice na prometnu površinu i komunalnu infrastrukturu:**

- građevna čestica mora imati kolni pristup na prometnu površinu
- unutar građevne čestice potrebno je osigurati dovoljan broj parkirališnih mjesta ovisno o vrsti građevine
- građevina mora biti priključena na javni sustav elektroopskrbe
- građevina mora biti priključena na javni sustav vodoopskrbe i odvodnje
- odvodnja oborinskih voda mora biti riješena na građevnoj čestici

### **5. Zaštita okoliša:**

- građevine gospodarskih djelatnosti svojom veličinom, smještajem, vrstom gospodarske djelatnosti i osiguranjem osnovnih priključaka na prometnu i komunalnu infrastrukturu ne smiju ometati stanovanje kao osnovnu funkciju izvan obuhvata Plana, te se smiju planirati samo građevine sa sadržajima koji ne onečišćuju zrak i tlo, ne proizvode buku, svjetlost i zračenja iznad dopuštenih vrijednosti, ne privlače veći promet cestovnih vozila i proizvode otpad većeg obujma.