



I. IZMJENE I DOPUNE URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA UPU 4 ROVA (GP-3)

Konačni prijedlog plana

Obrazloženje



KONAČNI PRIJEDLOG PLANA

Županija / Grad Zagreb: PRIMORSKO GORANSKA ŽUPANIJA Općina / grad: OPĆINA MALINSKA - DUBAŠNICA		
Naziv prostornog plana: <p style="text-align: center;">I. IZMJENE I DOPUNE URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA UPU 4 ROVA (GP-3)</p>		
Odluka predstavničkog tijela o izradi plana: Službene novine Primorsko-goranske županije br. 29/23.		Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana: Službene novine Primorsko-goranske županije br. _____
Javna rasprava (datum objave): www.malinska.hr - 21.11.2024. mpgi.gov.hr - 21.11.2024. Novi list - 24.11.2024.		Javni uvid održan od 29.11.2024. do 13.12.2024.
Ponovna javna rasprava (datum objave): www.malinska.hr - 24.03.2025. mpgi.gov.hr - 24.03.2025. Novi list - 30.03.2025.		Javni uvid održan od 07.04.2025. do 15.04.2025.
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:		Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave: <p style="text-align: center;">_____</p> <p style="text-align: center;">Renato Žic</p>
Suglasnost na plan prema članku 108. Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 89/19) klasa: _____ urbroj: _____ datum: _____		
Pravna osoba/tijelo koje je izradilo plan: URBANISTICA d.o.o. Zagreb, Gajeva 2a		
Pečat pravne osobe/tijela koje je izradilo plan: 		Odgovorna osoba: <p style="text-align: center;">_____</p> <p style="text-align: center;">Jasminka Pilar - Katavić, dipl.ing.arh.</p>
Odgovorni voditelj izrade Plana: Nikolina Gradečki, mag.ing.arch.		
Stručni tim u izradi plana: Nikola Adrović, mag.ing.aedif (do 31.10.2024.) Nikolina Gradečki, mag.ing.arch. Ivana Katavić, bacc.oec. Ines Kotula, mag.ing.arch. Luka Krstulović, mag.ing.arch.(do 31.10.2024.) Iva Lukinić, dipl.ing.arh. Gordan Maček, dipl.ing.prom.		Jasminka Pilar-Katavić, dipl.ing.arh. Antonio Pavešković, univ.bacc.geog. i univ.bacc.hist. Ana Putar, dipl.ing.arh. Ivana Puzavac, mag.ing.arch. Jasmina Sadek, dipl.ing.arh. Vilma Stopfer Svečnjak, mag.ing.prosp.arch. Domagoj Šumanovac, ing.arh.
Pečat predstavničkog tijela:		Predsjednik predstavničkog tijela: <p style="text-align: center;">_____</p> <p style="text-align: center;">(ime, prezime, potpis)</p>
Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom ovjerava: <p style="text-align: center;">_____</p> <p style="text-align: center;">(ime, prezime i potpis)</p>		Pečat nadležnog tijela



	UVOD	3
1	POLAZIŠTA	4
1.1	Odluka o izradi Plana	4
1.2	Mišljenje da nije potrebno provesti postupak Ocjene o potrebi strateške procjene niti Strateške procjene utjecaja plana na okoliš	4
1.3	Zakon o prostornom uređenju	5
1.4	Obveze iz Prostornog plana Primorsko-goranske županije	6
1.5	Obaveze iz Prostornog plana uređenja Općine Malinska-Dubašnica	7
1.6	Zahtjevi javnopravnih tijela	12
1.7	Zahtjevi fizičkih i pravnih osoba	13
2	CILJEVI	14
3	IZMJENE I DOPUNE PLANA.....	15
3.1	Usklađenje s Prostornim planom uređenja Općine Malinska-Dubašnica	15
3.2	Redefiniranje razgraničenja površina te promjene namjene površina i uvjeta gradnje sukladno iskazanim zahtjevima pravnih i fizičkih osoba	17
3.3	Ažuriranje uvjeta uređenja, odnosno gradnje, rekonstrukcije i opremanja prometne i komunalne infrastrukture unutar obuhvata Plana	18
3.4	Usklađenje s Uredbom o Informacijskom sustavu prostornog uređenja	21



UVOD

Urbanistički plan uređenja UPU 4 - Rova donesen je 2012. godine. Područje obuhvata Plana smješteno je u središnjem dijelu Općine, između naselja Malinske i Vantačića, sjeverno od županijske ceste ŽC 5086 - Porat – Sveti Vid – Miholjice (DC102), prema Odluci o razvrstavanju javnih cesta NN 86/2024, oko 1,5 km od centra Malinske. Najveći dio planskog područja (oko 45%) zauzimaju površine mješovite - pretežito stambene namjene, a zastupljene su i stambena namjena, ugostiteljsko - turistička namjena i uređene plaže, javne i zaštitne zelene površine te površine infrastrukturne namjene. Planom je određena i površina luke otvorene za javni promet lokalnog značaja (L), koja obuhvaća kopneni i morski dio. Unutar luke odvijaju se slijedeće djelatnosti: privez i odvoz brodova, jahti, ribarskih, sportskih i drugih brodica i plutajućih objekata, ukrcaj, iskrcaj, prekrcaj, prijenos i skladištenje roba i drugih materijala, ukrcaj i iskrcaj putnika i vozila i ostale gospodarske djelatnosti. Rekreativne zone obuhvaćaju dijelove akvatorija uz obalu koje je namijenjeno kupanju i sportovima na vodi, a zauzimaju oko 25% ukupne površine obuhvata Plana.

U razdoblju od donošenja Plana izgrađen je dio prometne mreže i nekoliko građevina mješovite namjene u skladu s planskim rješenjem.

Ove, I. Izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja UPU 4 - Rova (GP-3) u nastavku: Plan izrađuje se sukladno ciljevima i programskim polazištima utvrđenim Odlukom o izradi I. Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja UPU 4 - Rova (GP-3) ("Službene novine Primorsko-goranske županije br. 29/23").

U sklopu izrade Plana nositelj izrade zatražio je i pribavio mišljenje Upravnog odjela za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša (Klasa:351-01/23-04/28, Urbroj:2170-03-08/5-23-3 od 4. srpnja 2023. godine) kojim se utvrđuje da nije potrebno provesti postupak ocjene, niti postupak strateške procjene utjecaja na okoliš.

Plan se izrađuje sukladno Pravilniku o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova - u dijelu kojim se propisuju pravna pravila koja se odnose na sadržaj, mjerila kartografskih prikaza, obvezne prostorne pokazatelje i standard elaborata prostornih planova ("Narodne novine RH" broj 106/98, 39/04, 45/04 - ispravak, 163/04 i 9/11).

Nositelj izrade Plana je Jedinstveni upravni odjel Općine Malinska - Dubašnica. Stručni izrađivač plana je tvrtka Urbanistica d.o.o. iz Zagreba.



1 POLAZIŠTA

Polazišta u izradi ovih izmjena i dopuna proizlaze iz:

- Odluke o izradi Izmjena i dopuna Plana
- Mišljenje da nije potrebno provesti postupak Ocjene o potrebi strateške procjene niti Strateške procjene utjecaja plana na okoliš
- Zakona o prostornom uređenju
- Prostornog plana Primorsko-goranske županije
- Prostornog plana uređenja Općine Malinska-Dubašnica
- svih pristiglih zahtjeva javnopravnih tijela te fizičkih i pravnih osoba

1.1 ODLUKA O IZRADI PLANA

Općinsko vijeće Općine Malinska-Dubašnica na sjednici održanoj 3. kolovoza 2023. godine donosi Odluku o izradi I. Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja UPU 4 - Rova (GP-3). Odluka je objavljena u Službenim novinama Primorsko-goranske županije broj 29/23.

Odlukom o izradi kao **razlozi za izradu i donošenje Plana** navedeni su:

- **usklađenje s Prostornim planom uređenja PPUO Malinska-Dubašnica** ("Službene novine Primorsko-goranske županije", broj 13/04, 14/06, 38/09-pročišćeni tekst, 9/13, 5/17, 33/18, 18/19, 9/23 i 15/23-pročišćeni tekst), vezano na granicu GPN-a, uvjete gradnje za plaže i dr.,
- **redefiniranja razgraničenja površina te promjene namjene površina i uvjeta gradnje**, sukladno iskazanim zahtjevima pravnih i fizičkih osoba,
- **ažuriranja uvjeta uređenja, odnosno gradnje, rekonstrukcije i opremanja prometne i komunalne infrastrukture** unutar obuhvata Plana,
- **usklađenja s Uredbom o ISPU.**

Ostali segmenti UPU 4 - Rova (GP-3) ("Službene novine Primorsko-goranske županije br. 12/12") se ne mijenjaju.

1.2 MIŠLJENJE DA NIJE POTREBNO PROVESTI POSTUPAK OCJENE O POTREBI STRATEŠKE PROCJENE NITI STRATEŠKE PROCJENE UTJECAJA PLANA NA OKOLIŠ

Općina Malinska-Dubašnica, zatražila je 14. lipnja 2023, mišljenje Upravnog odjela za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša Primorsko-goranske županije o potrebi provedbe postupka ocjene, odnosno strateške procjene utjecaja na okoliš za I. Izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja UPU 4 - Rova (GP-3) (u daljnjem tekstu: Plan), sve sukladno članku 66. Zakona o zaštiti okoliša (NN 80/13, 153/13, 78/15, 12/18 i 118/18).

U prilogu zahtjeva dostavljen je prijedlog Odluke o izradi I. Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja UPU 4 - Rova (GP-3) (u daljnjem tekstu: prijedlog Odluke). Budući da je bilo potrebno detaljnije utvrditi kakvi se zahvati planiraju, ovo upravno tijelo je zatražilo dopunu dokumentacije, a sve radi donošenja utemeljenog mišljenja o potrebi provedbe postupka ocjene, odnosno strateške procjene utjecaja na okoliš.

Uvidom u naknadno dostavljeno obrazloženje razloga za donošenje Plana utvrđeno je sljedeće:



- U travnju 2023. donesene su VII. izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Malinska-Dubašnica koje su bile sveobuhvatne te su obuhvaćale usklađenje sa Zakonom o prostornom uređenju i Prostornim planom Primorsko-goranske županije. Tom prilikom promijenjen status uređenih plaža iz izdvojenog građevinskog područja izvan naselja sportsko-rekreacijske namjene u uređene plaže na utvrđenoj lokaciji izvan građevinskog područja. Minimalno su korigirane granice između granica građevinskog područja naselja i uređene plaže. Ovim Planom cjelokupno će se uskladiti s Prostornim planom uređenja Malinska-Dubašnica.
- Dosad prikupljeni zahtjevi građana odnose se na: planiranje ugostiteljsko - turističke namjene - kamp (T3) unutar građevinskog područja naselja, maksimalnog kapaciteta u skladu s Prostornim planom uređenja Malinska-Dubašnica; korekciju granice površine komunalnih građevina – parkiralište te manje izmjene uvjeta gradnje u skladu Prostornim planom uređenja Malinska-Dubašnica.
- Uvjeti gradnje prometne i komunalne infrastrukture bit će usklađeni s Prostornim planom uređenja Malinska-Dubašnica.
- Usklađenje s Uredbom o ISPU odnosi se na prenošenje Plana u HTRS96 koordinatni sustav.

Također, u dostavljenom očitovanju sadržani su razlozi za donošenje Plana u skladu sa VII. izmjenama i dopunama za koji je proveden postupak ocjene o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš. Budući da su razlozi za donošenje Plana bili planirani VII. izmjenama i dopunama Prostornog plana uređenja Malinska-Dubašnica za koje je uvidom u službenu evidenciju ovog Upravnog odjela utvrđeno da je proveden postupak ocjene o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš, ovo upravno tijelo je mišljenja da za I. Izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja UPU 4 - ROVA (GP-3) ne bi bilo potrebno provesti postupak ocjene, niti postupak strateške procjene utjecaja na okoliš.

1.3 ZAKON O PROSTORNOM UREĐENJU

Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23) propisuje uvjete planiranja prostora u građevinskom području i izvan građevinskog područja s posebnim naglaskom na planiranje u zaštićenom obalnom području mora.

U nastavku je dan pregled najvažnijih članaka Zakona koji imaju utjecaj na planiranje prostora u obuhvatu Plana.

Urbanistički plan uređenja

Članak 79.

(1) Urbanistički plan uređenja donosi se obvezno za neuređene dijelove građevinskog područja i za izgrađene dijelove tih područja planiranih za urbanu preobrazbu ili urbanu sanaciju unutar građevinskog područja.

(2) Donošenje urbanističkog plana uređenja nije obvezno za područje iz stavka 1. ovoga članka za koje su prostornim planom uređenja, odnosno generalnim urbanističkim planom propisani uvjeti provedbe zahvata u prostoru s detaljnošću propisanom za urbanistički plan uređenja.

(3) Do donošenja urbanističkog plana uređenja na područjima iz stavka 1. ovoga članka, odnosno propisivanja uvjeta provedbe zahvata u prostoru iz stavka 2. ovoga članka ne može se izdati lokacijska dozvola i građevinska dozvola za građenje nove građevine.

(4) Iznimno od stavka 3. ovoga članka, akt za građenje može se izdati za rekonstrukciju postojeće građevine i za građenje nove građevine na mjestu ili u neposrednoj blizini mjesta prethodno uklonjene postojeće građevine unutar iste građevne čestice, kojom se bitno ne mijenja namjena, izgled, veličina i utjecaj na okoliš dotadašnje građevine.



Članak 80.

- (1) Urbanistički plan uređenja propisuje uvjete provedbe svih zahvata u prostoru unutar svog obuhvata.
- (2) U svrhu propisivanja uvjeta iz stavka 1. ovoga članka urbanistički plan uređenja, uz ostale propisane dijelove, obvezno sadrži:
1. detaljnu podjelu područja na posebne prostorne cjeline s obzirom na njihovu namjenu
 2. prikaz građevnih čestica namijenjenih za građenje, odnosno uređenje površina javne namjene i
 3. druge detaljne uvjete korištenja i uređenja prostora te građenja građevina.

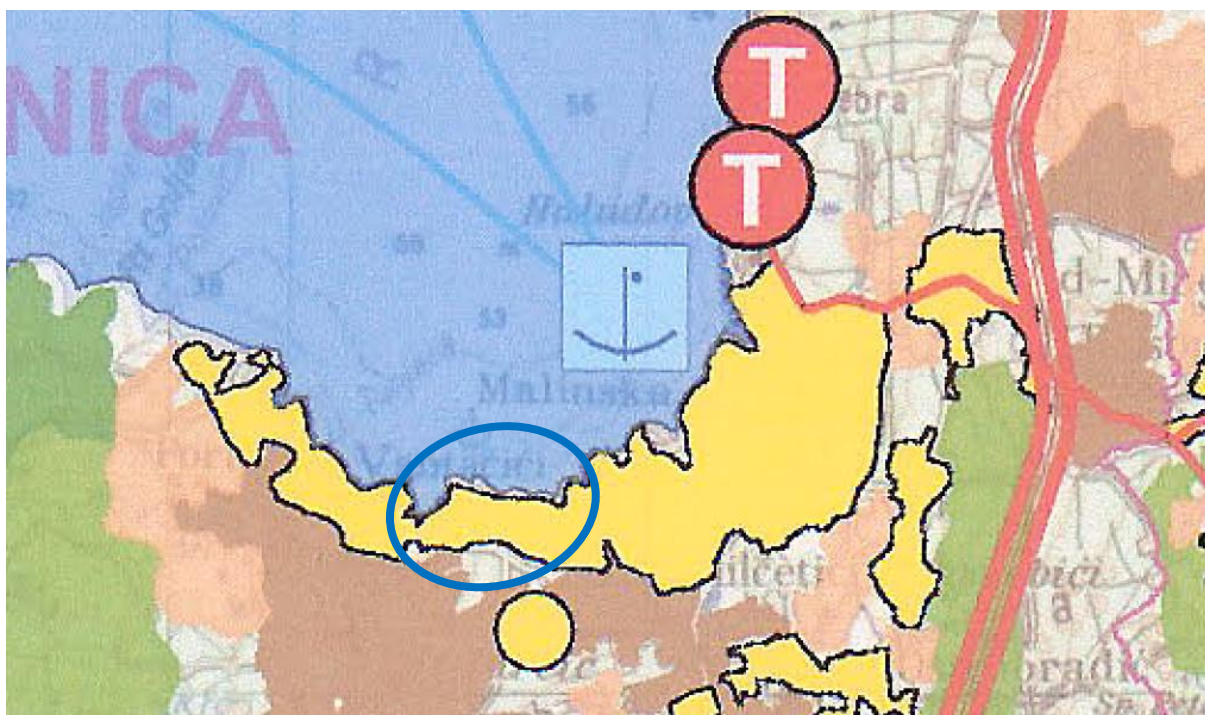
1.4 OBVEZE IZ PROSTORNOG PLANA PRIMORSKO-GORANSKE ŽUPANIJE

Prostorni plan Primorsko – goranske županije (Službene novine Primorsko - goranske županije br. 32/13, 07/17 - ispravak, 41/18 i 04/19 - pročišćeni tekst, dalje u tekstu PPPGŽ), detaljno je propisao uvjete razgraničenja prostora prema obilježju, korištenju i namjeni, uvjete određivanja prostora od važnosti za Državu i Županiju, uvjete smještaja gospodarskih, društvenih i ostalih sadržaja u prostoru, uvjete određivanja građevinskih područja i korištenja izgrađenog i neizgrađenog dijela građevinskog područja, uvjete utvrđivanja prometnih i drugih infrastrukturnih sustava u prostoru te mjere zaštite prirodnih vrijednosti i posebnosti i kulturno-povijesnih cjelina, postupanja s otpadom, sprječavanja nepovoljnih utjecaja na okoliš i uvjete provedbe plana.

Odredbe za provedbu i grafički dio Plana u cijelosti trebaju biti usklađene s PPPGŽ po svim temama. Zbog opsežnosti navedenog materijala, nije prikazan izvod iz Odredbi za provedbu PPPGŽ.

U Prostornom planu Primorsko-goranske županije predmetno je područje označeno kao građevinsko područje naselja većeg od 25 ha.

Izvod iz grafičkog dijela PPPGŽ dan je u nastavku:



Izvod iz Kartografskog prikaza 1. Korištenje i namjena površina, važećeg PPPGŽ

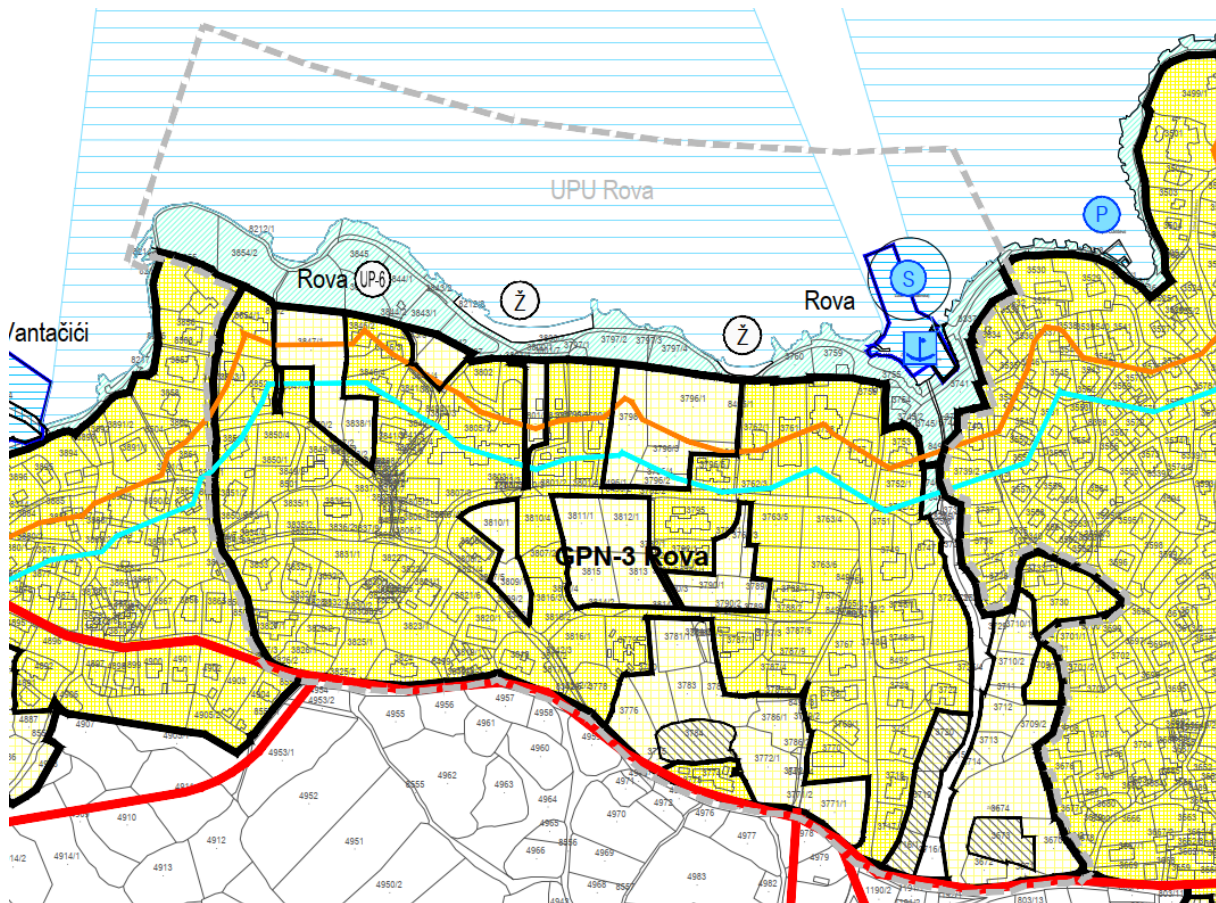


1.5 OBAVEZE IZ PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE MALINSKA-DUBAŠNICA

Nadležni prostorni plan lokalne razine je Prostorni plan uređenja Općine Malinska - Dubašnica ("Službene novine Primorsko-goranske županije", broj 13/04, 14/06-uskl., 38/09-pročišćeni tekst, 9/13-ciljane liD., 5/17, 33/18, 18/19, 9/23 i 15/23-pročišćeni tekst).

Prostornim planom određen je Obuhvat Plana koji je identičan obuhvatu važećeg UPU-a, a obuhvaća sljedeće površine za razvoj i uređenje:

- građevinsko područja naselja (GPN-3 Rova), izgrađeni i neizgrađeni dio
- lokacija izvan građevinskog područja određena za uređenu plažu (UP-6 Rova)
- morska luka otvorena za javni promet lokalnog značaja (L-2 Rova), kopneni i morski dio
- prirodne plaže (Ž - pješčana žala)
- sidrište u uvali Rova (10 plovila)
- rekreacijske zone u moru
- ostale morske površine



Izvod iz kartografskog prikaza 4.1. Građevinska područja - sjever



Neposredno se provodi PPUO Malinska - Dubašnica za lokacije izvan građevinskog područja određene za uređene plaže te će se UPU-om preuzeti Odredbe članka 69. PPUO-a koje se odnose na područje obuhvata Plana:

(3) Ovim Planom određuju se sljedeći uvjeti za korištenje, zaštitu, građenje i rekonstrukciju uređenih plaža:

a) vrsta radova:

- određeni su jednaki uvjeti za gradnju nove građevine kao i za rekonstrukciju postojeće,
- pod uređenjem plaža smatra se opremanje komunalnom infrastrukturom, gradnja pomoćnih građevina u funkciji plaže te izvođenje sljedećih radova:
 - čišćenje obalnog pojasa i njegovih dijelova od betona i betonskih konstrukcija i opločenja,
 - rekonstrukcija prijašnjeg stanja obalnog ruba,
 - izgradnja kamenih potpornih zidova za zaštitu od erozije, najveće dopuštene visine do 1,5 m,
 - izgradnja staza, stepenica i rampi za osobe s posebnim potrebama radi pristupa moru,
 - nanošenje pijeska i šljunka na dijelovima plaže (dohranjivanje), isključivo u svrhu održavanja postojećih plaža, odnosno vraćanja u prvobitno stanje,
 - oblaganje dijelova plaže (sunčališta) kamenim pločama,
 - izgradnja infrastrukture u funkciji plaže (vodovodna, hidrantska, kanalizacijska, niskonaponska elektroenergetska infrastruktura, javna rasvjeta, telekomunikacijska),
 - krajobrazno uređenje,
 - postavljanje tuševa, prenosivih kabina za presvlačenje i osmatračnica za nadzornika plaže,
 - postavljanje montažne komunalne opreme (klupe, stolovi, koševi za otpatke, suncobrani, ležaljke, informativne ploče i sl.),
 - postavljanje pontona za kupače i signalizacije u moru,
 - izgradnja privezišta, pasarela, mulića, sunčališta i sl. uz mogućnost pomicanja obalne linije prema moru,
- u morskome dijelu plaže potrebno je, zbog sigurnosnih razloga, razgraničiti dio za kupanje od ostalih pratećih sadržaja
- s ciljem održavanja, unapređenja i zaštite kupališta, omogućavaju se sljedeći zahvati na uređenju plaža/kupališta:
 - renaturalizacija - skup intervencija koje se poduzimaju radi vraćanja u prirodno stanje dijelova plaža koje su prethodnim zahvatima oštećene;
 - sanacija - skup intervencija koje se poduzimaju radi poboljšanja stanja plaža koje su prethodnim zahvatima oštećene;
 - uređenje morfološki nepromijenjenih dijelova plaža - provođenje zahvata radi poboljšanja mogućnosti korištenja dijelova plaža na kojima prevladavaju prirodne strukture i oblici koji dijelom moraju biti očuvani.

b) lokacija zahvata u prostoru:

- plaže se uređuju na lokacijama za uređene plaže iz stavka (1), određenim na kartografskom prikazu 4. Građevinska područja - sjever

c) namjena građevina:

- osnovna namjena je komunalna namjena – uređena plaža,
- pomoćne građevine u funkciji plaže su:
 - sanitarne građevine, kabine, tuševi i sl.,
 - naprave u funkciji zabave (tobogani, akvagani i sl.)
 - ugostiteljske i trgovačke građevine,

d) veličina građevina:



- ugostiteljske i ostale pomoćne građevine mogu imati najviše jednu etažu, visinu do 4,00 m te građevinsku bruto površinu do 1% površine kopnenog dijela plaže, ali ne više od 100 m²,
- sanitarni čvorovi i kabine za presvlačenje mogu imati najviše jednu etažu, visinu do 3,5 m uz obaveznu izvedbu kosog krova i najveću tlocrtnu površinu od 15 m².

e) uvjeti za oblikovanje građevina:

- uvjeti za arhitektonsko oblikovanje građevina moraju biti u skladu s funkcijom i namjenom, uz upotrebu postojećih materijala i boja, uz maksimalnu prilagodbu okolnom prostoru.

f) oblik i veličina građevne čestice:

- najmanja površina građevne čestice u funkciji plaže iznosi 600 m²,
- najveća površina građevne čestice jednaka je površini lokacije utvrđene za uređenu plažu,

g) smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici:

- udaljenost pomoćnih građevina od obalne linije mora biti najmanje 15,0 m, a udaljenost od granica susjednih čestica najmanje 3,0 m,

h) uvjeti za uređenje građevne čestice:

- građevna čestica uređene plaže uređivat će se poštujući funkcionalne i oblikovne karakteristike krajobraza i namjene građevina, uz upotrebu autohtonih biljnih vrsta,

i) uvjeti za nesmetani pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti:

- projektiranjem i građenjem građevina mora se omogućiti dostupnost osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti,

j) način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu:

- pristup do građevne čestice u funkciji plaže mora biti osiguran s javne kolne površine,
- pristup s postojećeg ili planiranog obalnog puta nije dopušten,
- način i uvjeti priključenja građevne čestice na prometnu površinu, komunalnu i drugu infrastrukturu određen je u poglavlju 5. Uvjeti utvrđivanja koridora ili trasa i površina prometnih i drugih infrastrukturnih sustava ovih Odredbi za provedbu,

k) mjere (način) sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš i prirodu:

- na uređenim plažama koje graniče s područjima prirodnih šljunčanih žala, infrastruktura u službi prirodnih šljunčanih žala može se graditi izvan zone njihove zaštite (na rubnim područjima uređenih plaža),
- dozvoljava se održavanje postojećih obilježja uređenih plaža (dohranjivanje žala, obnova postojećih betonskih ili kamenih podloga, opločenja i sl.), ali nije dozvoljena nova gradnja ili uređenje koje bi bitno utjecalo na prirodna obilježja šljunčanih žala,
- tijekom izgradnje i pri korištenju građevina nužno je osigurati mjere zaštite okoliša (zrak, tlo, voda, buka), sukladno odredbama poglavlja 6. Mjere zaštite krajobraznih i prirodnih vrijednosti i kulturno-povijesnih cjelina i 8. Mjere sprečavanja nepovoljna utjecaja na okoliš i ostalih odredbi ovih Odredbi za provedbu.

Ostali zahvati unutar obuhvata Plana uskladit će se s člankom 54. Odredbi za provedbu PPUO-a kojim su određene smjernice za izradu planova užeg područja unutar građevinskih područja naselja:

(1) Posrednom provedbom se definiraju sljedeće smjernice za izradu planova užeg područja na izgrađenim dijelovima građevinskog područja naselja predviđenim za urbanu preobrazbu i neizgrađenim neuređenim (onima koji nisu postigli dovoljan stupanj uređenosti) dijelovima građevinskog područja naselja:

- oblik i veličina građevne čestice utvrđeni su smjericama ovog Plana. Obuhvat planova čija izrada je obavezna određena je kartografskim prikazima 3.3. "Uvjeti korištenja i zaštite prostora - područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite" u mjerilu 1:25.000, kartografskim prikazima br. 4.1.



"Građevinska područja - sjever" i br. 4.2. "Građevinska područja - jug" u mjerilu 1:5000 te mjerama provedbe.

- veličina i površina novih građevina na području naselja :
 - stambena građevina (slobodnostojeća, dvojna i skupne):
 - koeficijenti: $k_{ig}= 0,25$ i $k_{is}= 0,75$
 - najveća dopuštena visina 6,5 m,
 - najveći dopušteni broj nadzemnih etaža: 2 etaže,
 - dopuštena je izgradnja najviše jedne podzemne etaže,
 - ukopani ulazi u garaže maksimalne širine 5,5 m se izuzimaju kod mjerenja najniže točke terena.
 - građevine poslovne namjene (slobodnostojeće):
 - koeficijenti: $k_{ig}= 0,25$ i $k_{is}= 0,75$
 - najveća visina: 6,5 m,
 - najveći broj nadzemnih etaža: 2 etaže,
 - dopuštena je izgradnja najviše jedne podzemne etaže,
 - ukopani ulazi u garaže maksimalne širine 5,5 m se izuzimaju kod mjerenja najniže točke terena. Odstupanja u visini i broju etaža pri posrednoj provedbi plana su moguća kada proizlaze iz tehnoloških zahtjeva namjene,
 - za izgradnju supermarketa, odnosno trgovačkog centra, najmanja površina građevne čestice iznosi 3000 m²,
 - građevine ugostiteljsko - turističke namjene vrste hotel sukladno posebnom propisu (slobodnostojeće):
 - koeficijenti: $k_{ig}=0,5$ i $k_{is}=2,0$
 - najveća dopuštena visina: 13,0 m,
 - najveći dopušteni broj nadzemnih etaža: 4 etaže,
 - dopuštena je izgradnja najviše jedne podzemne etaže,
 - ukopani ulazi u garaže maksimalne širine 5,5 m i stepeništa ulaza u podrum se izuzimaju kod mjerenja najniže točke terena. Odstupanja u visini i broju etaža pri posrednoj provedbi plana su moguća kada proizlaze iz tehnoloških zahtjeva namjene,
 - iznimno, unutar obuhvata UPU 1 Malinska, Radići (GP-1) moguća je rekonstrukcija postojećeg hotela Riva, bivši "Borovik" na način da je najveći dopušteni $k_{ig}=0,8$, najveći dopušteni $k_{is}=2,5$, uz mogućnost realizacije 5 nadzemnih i jedne podzemne etaže.
 - unutar obuhvata UPU 1 Malinska, Radići (GPN-1), u sklopu funkcionalne cjeline postojećeg hotela "RIVA" (bivši "Borovik") moguće je planirati denivelirane pješačke veze preko javnih prometnih površina u svrhu povezivanja pratećih sadržaja u sklopu turističke ponude hotela, a koji se nalaze unutar površine uređene plaže.
 - građevine ugostiteljsko - turističke namjene osim vrste hotel sukladno posebnom propisu (slobodnostojeće):
 - koeficijenti: $k_{ig}=0,25$ i $k_{is}=0,75$
 - najveća dopuštena visina: 6,5 m,
 - najveći dopušteni broj nadzemnih etaža: 2 etaže,
 - dopuštena je izgradnja najviše jedne podzemne etaže,
 - ukopani ulazi u garaže maksimalne širine 5,5 m se izuzimaju kod mjerenja najniže točke terena. Odstupanja u visini i broju etaža pri posrednoj provedbi plana su moguća kada proizlaze iz tehnoloških zahtjeva namjene,
 - građevine društvene namjene:
 - koeficijenti: $k_{ig}=1$ i $k_{is}=4$,



- najveća visina: 10,0 m (iznimno, za zvonike vjerskih građevina visina se ne određuje),
- najveći broj nadzemnih etaža: 3 etaže,
- dopuštena je izgradnja najviše jedne podzemne etaže,
- ukopani ulazi u garaže maksimalne širine 5,5 m se izuzimaju kod mjerenja najniže točke terena. Odstupanja u visini i broju etaža pri posrednoj provedbi Plana su moguća kada proizlaze iz tehnoloških zahtjeva namjene,
- građevine infrastrukturne namjene:
 - garaže: $kig=1$ i $kis=3$, sa najviše jednom nadzemnom i dvije podzemne etaže,
 - trafostanice: $kig=0,4$ i $kis=0,4$, najmanje udaljenosti 1,0 m od susjedne građevne čestice, te 2,0 m od prometnice.

(...)

(3) U izgrađenim i neizgrađenim uređenim dijelovima građevinskih područja naselja, posrednom provedbom dozvoljena je izgradnja gospodarskih građevina ugostiteljsko-turističke namjene vrste kamp temeljem sljedećih smjernica:

- dozvoljena je gradnja građevina sukladno Pravilniku o razvrstavanju i kategorizaciji ugostiteljskih objekata iz skupine Kampovi najvećeg smještajnog kapaciteta do 80 kreveta,
- smještajne jedinice ne mogu biti povezane s tlom na čvrst način,
- građevine u kojima se smještaju recepcija i drugi sadržaji kampa koji nisu smještajne jedinice mogu imati jednu nadzemnu etažu visine do 5,0 m
- najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti iznosi 0,1
- najmanja dozvoljena veličina građevne čestice za izgradnju građevina ugostiteljsko - turističke namjene - kamp u građevinskom području naselja iznosi 1000 m²
- iznimno, kod postojećih kampova dozvoljava se zadržavanje više građevnih čestica koje mogu biti odvojene javnom prometnicom, ali njihova ukupna površina ne može biti manja od 1000 m²
- dozvoljeno je okrupnjavanje postojećih građevinskih čestica sa svrhom poboljšanja postojećih prostornih standarda,
- prateći sadržaji i smještajne jedinice moraju biti udaljeni od obalne crte najmanje 25 m.

(...)

(5) Smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici, odnosno unutar zahvata u prostoru određuje se uvjetima prostornog plana koji će se izrađivati temeljem obaveza i smjernica ovog Plana.

(6) Oblikovanje građevine mora biti u skladno odredbama ovog Plana.

(7) Uređenje građevne čestice mora biti sukladno odredbama ovog Plana i uvjetima prostornog plana koji će biti izrađen temeljem ovih smjernica.



1.6 ZAHTJEVI JAVNOPRAVNIH TIJELA

U postupku izrade Plana zatraženi su zahtjevi od sljedećih javnopravnih tijela određenih posebnim propisima:

1. MINISTARSTVO PROSTORNOGA UREĐENJA, GRADITELJSTVA I DRŽAVNE IMOVINE, Ulica Republike Austrije 20, Zagreb,
2. MINISTARSTVO KULTURE I MEDIJA, KONZERVATORSKI ODJEL U RIJECI, Užarska 26, Rijeka,
3. MINISTARSTVO UNUTARNJIH POSLOVA REPUBLIKE HRVATSKE, Sektor upravnih i inspekcijskih poslova civilne zaštite, Protupožarna inspekcija, Žrtava fašizma 3, 51000 Rijeka,
4. MINISTARSTVO UNUTARNJIH POSLOVA REPUBLIKE HRVATSKE, PODRUČNI URED CIVILNE ZAŠTITE RIJEKA, Riva 10, 51 000 Rijeka,
5. JU ZAVOD ZA PROSTORNO UREĐENJE PGŽ, Splitska 2/II, Rijeka,
6. PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA, Upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša, Riva 10/I, 51000 Rijeka,
7. ŽUPANIJSKA UPRAVA ZA CESTE PRIMORSKO-GORANSKE ŽUPANIJE, Nikole Tesle IX/9, 51000 Rijeka,
8. ŽUPANIJSKA LUČKA UPRAVA KRK, Trg bana Josipa Jelačića 5, 51500 Krk
9. HAKOM, Ulica Roberta Frangeša Mihanovića 9, 10110 Zagreb,
10. HEP ODS d.o.o. Elektroprimorje Rijeka, V. C. Emina 2, 51000 Rijeka
11. HRVATSKE VODE, Vodnogospodarski odjel za slivove sjevernoga Jadrana, Đure Šporera 3, Rijeka,
12. Ponikve d.o.o.- RJ Vodovod i kanalizacija Krk, Vršanska bb, 51500 Krk.

Rok za očitovanje, odnosno dostavu zahtjeva za izradu Plana, sukladno Odluci o izradi, bio je 15 dana od dana dostave Odluke o izradi. U postupku izrade Plana zaprimljena su očitovanja sljedećih javnopravnih tijela:

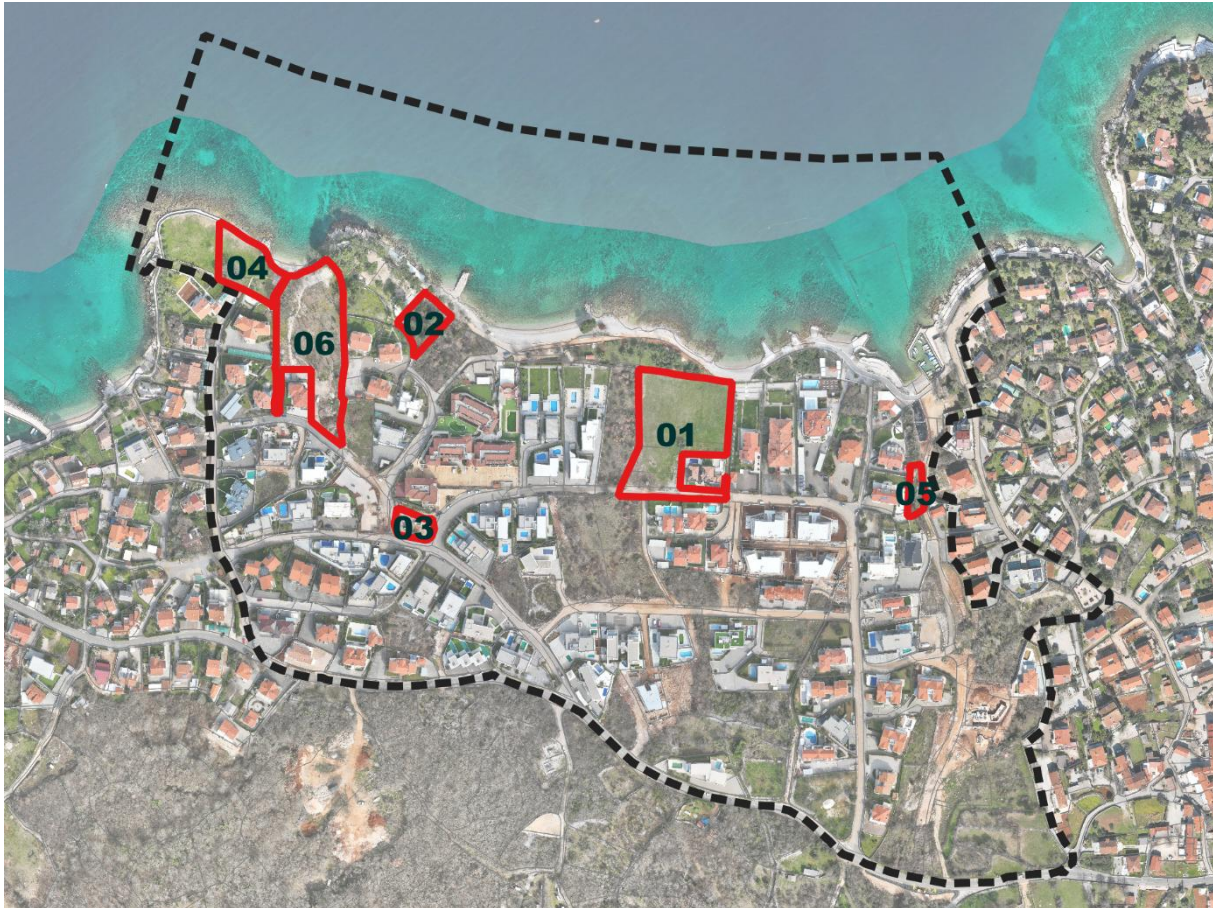
1. **HAKOM,**
Klasa: 350-05/23-01/308, Urbroj: 376-05-3-23-02 od 5. rujna 2023.,
2. **HEP OPERATOR DISTRIBUCIJSKOG SUSTAVA D.O.O., ELEKTROPRIMORJE RIJEKA,**
Broj i znak: 4012/9622/23GG od 7. rujna 2023.,
3. **HRVATSKE VODE, VGO ZA SLIVOVE SJEVERNOG JADRANA,**
Klasa: 350-02/23-01/0000302, Urbroj: 374-23-3-23-2 od 4. rujna 2023.,
4. **MINISTARSTVO KULTURE I MEDIJA, UPRAVA ZA ZAŠTITU KULTURNE BAŠTINE, KONZERVATORSKI ODJEL U RIJECI,**
Klasa: 612-08/23-10/0343, Urbroj: 532-05-02-11/14-23-02 od 14. rujna 2023.,
5. **MUP, RAVNATELJSTVO CIVILNE ZAŠTITE, PODRUČNI URED CIVILNE ZAŠTITE RIJEKA,**
Klasa: 245-02/23-11/385, Urbroj: 511-01-375-23-2-DR od 7. rujna 2023.,

Ovi zahtjevi obrađeni su te ugrađeni u odgovarajuće dijelove Izmjena i dopuna Plana sukladno značaju i mjerilu Plana, u skladu s Pravilnikom o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova (NN 106/98, 39/04, 45/04 i 163/04).



1.7 ZAHTJEVI FIZIČKIH I PRAVNIH OSOBA

Zaprimljeno je ukupno šest zahtjeva fizičkih i pravnih osoba. Zaprimljeni zahtjevi najvećim dijelom odnose se na omogućavanje gradnje i uređenja ugostiteljsko-turističkih sadržaja u građevinskom području naselja i u sklopu uređene plaže. U nastavku je dan grafički prikaz položaja pojedinih zahtjeva u odnosu na obuhvat Plana.



Položaj zahtjeva fizičkih i pravnih osoba

Zahtjevi su razmotreni u suradnji s Nositeljem izrade te ugrađeni u plan u mjeri u kojoj su u skladu s mjerodavnim zakonskim aktima i prostornim planovima, stručnom praksom te stavom Nositelja izrade.



2 CILJEVI

S obzirom na to da Plan kroz duže vremensko razdoblje nije značajno izmijenjen, potrebno ga je cjelovito sagledati i uskladiti s prostornim planom šireg područja, zakonima, posebnim propisima, izrađenim sektorskim dokumentima te planskim opredjeljenjima nositelja izrade, na način da se omogući kvalitetan i održiv razvoj područja unutar obuhvata te jasna i nedvojbeno provedba Plana.

Sve predviđene izmjene Plana navedene su o članku 4. Odluke o izradi Plana. Na temelju navedenih izmjena korigiran je elaborat Urbanističkog plana uređenja naselja UPU 4 Rova (GP-3) u tekstualnom dijelu – Odredbama za provedbu i Grafičkom dijelu – kartografskim prikazima.

Temeljem Odluke o izradi, korigirani su sljedeći dijelovi Plana:

- Tekstualni dio - Odredbe za provedbu
- Grafički dio (svi kartografski prikazi):
 1. Korištenje i namjena površina
 - 2.1. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža – Prometni sustav
 - 2.2. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža – Energetski sustav, pošta i telekomunikacije
 - 2.3. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža – Vodnogospodarski sustav
 3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora – Oblici korištenja, Mjere posebne zaštite
 4. Uvjeti i način gradnje

Elaborat Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja UPU 4 Rova (GP-3) sadrži:

- Tekstualni dio - Odredbe za provedbu,
- Grafički dio – svi gore navedeni kartografski prikazi i
- Obrazloženje izmjena i dopuna Plana



3 IZMJENE I DOPUNE PLANA

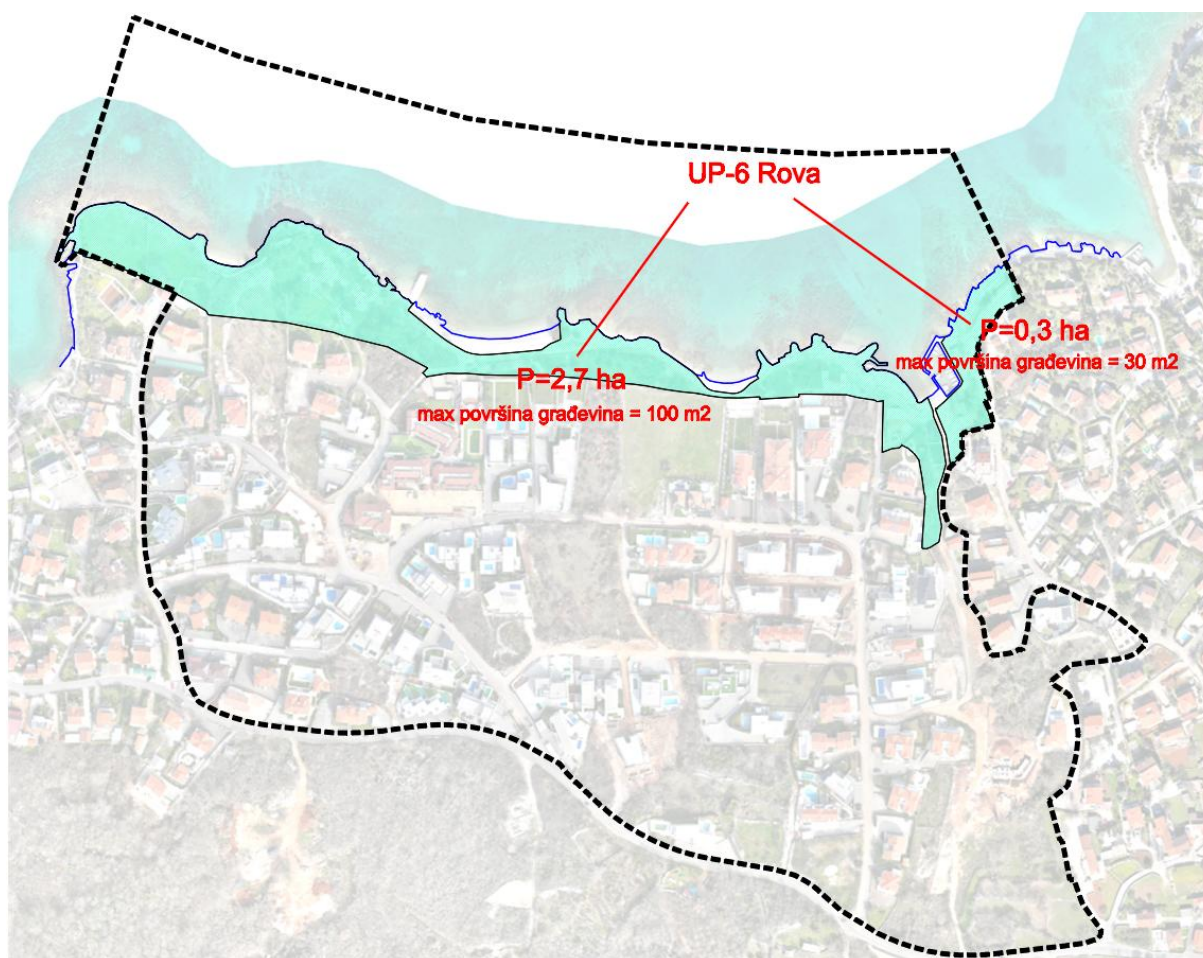
Izmjene i dopune Plana obrazložene su prema razlozima za izradu iz Odluke o izradi Izmjena i dopuna Plana. U nastavku je pregled obrađenih tema.

3.1 USKLAĐENJE S PROSTORNIM PLANOM UREĐENJA OPĆINE MALINSKA-DUBAŠNICA

Budući da su VII. izmjene i dopune PPUO Malinska – Dubašnica bile sveobuhvatne te su planska rješenja usklađena s, u međuvremenu izmijenjenim, mjerodavnim zakonskim i podzakonskim aktima, ponajprije Zakonom o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23) i Prostornim planom Primorsko-goranske županije ("Službene novine Primorsko-goranske županije", broj 32/13, 07/17 - ispravak, 41/18 i 04/19 - pročišćeni tekst), ovaj plan, kao plan užeg područja, bilo je potrebno uskladiti s važećim PPUO-om. Usklađen je tekstualni i grafički dio Plana.

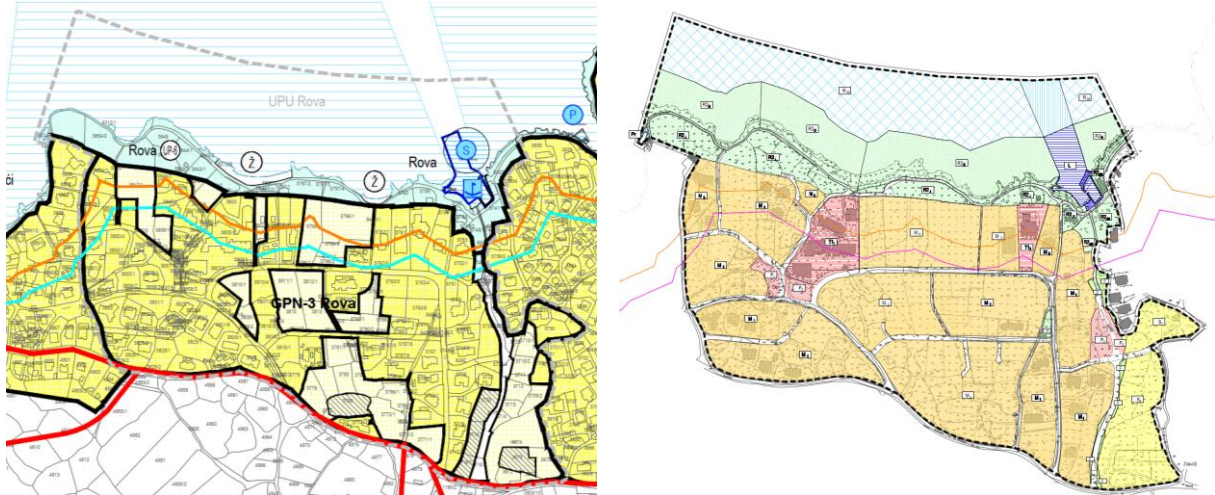
Tekstualni dio Plana – Odredbe za provedbu, usklađene su u svim poglavljima. Najveće izmjene tiču se kategorije uređene plaže koja je sada planirana kao lokacija izvan građevinskog područja te mogućnosti planiranja stambenih građevina s maksimalno dvije stambene jedinice.

Uređena plaža uređuje se neposrednom provedbom PPUO Malinska-Dubašnica. Načelne površine prostornih cjelina unutar uređene plaže UP-6 Rova, zajedno s maksimalnom površinom pratećih građevina prikazane su u nastavku:





Grafički dio plana usklađen je s utvrđenom granicom građevinskih područja naselja te namjenama izvan građevinskog područja – uređene plaže, pješčana žala, luka otvorena za javni promet, privezišta i sl.



*Usporedni prikaz izvoda iz PPUO Malinska-Dubašnica – 4. Građevinska područja – sjever i
važeći UPU 4 Rova (GP-3) – 1. Korištenje i namjena površina*

Zaštićeni dijelovi prirode revidirani su ažurnim i verificiranim prostornim podacima o bioraznolikosti i zaštiti prirode u Hrvatskoj javno dostupnim na Informacijskom sustavu zaštite prirode (<https://bioportal.hr/>).

Nadalje, preostali kartografski prikazi također su usklađeni s izmjenama u važećem PPUO-u. Bilo je potrebno ažurirati dijelove prirode koji se štite planom: spomenik prirode – prirodna šljunčana žala.



3.2 REDEFINIRANJE RAZGRANIČENJA POVRŠINA TE PROMJENE NAMJENE POVRŠINA I UVJETA GRADNJE SUKLADNO ISKAZANIM ZAHTJEVIMA PRAVNIH I FIZIČKIH OSOBA

Postupanje prema svakom zahtjevu zajednički su predložili Nositelj izrade u suradnji s radnim tijelom – Odborom za prostorno uređenje i zaštitu okoliša Općine Malinska – Dubašnica i stručni izrađivač, a sve u skladu s važećim zakonskim i podzakonskim aktima koji se odnose na prostor obuhvata Plana.

Površine namjena unutar obuhvata prikazane su u tablici u nastavku.

	OZNAKA	POVRŠINA (ha)	UDIO U OBUHVATU (%)
Razvoj i uređenje građevinskog područja naselja (Rova GPN-3)		18,48	60,97
ZONE STAMBENE NAMJENE		1,68	5,54
zone za gradnju stambenih građevina	S ₁	0,40	1,32
zone za gradnju stambenih građevina uz mogućnosti kampova u domaćinstvu	S ₂	1,28	4,22
ZONE MJEŠOVITE NAMJENE		13,50	44,54
zone za gradnju stambenih, jednonamjenskih poslovnih i ugostiteljsko turističkih građevina (hoteli)	M ₁	4,27	14,09
zone za gradnju stambenih, jednonamjenskih poslovnih i ugostiteljsko turističkih građevina (hoteli i kampovi)	M ₂	4,62	15,24
zone za gradnju stambenih, jednonamjenskih poslovnih i ugostiteljsko turističkih građevina (hoteli) uz ograničenja u pojasu 70 m od obalne crte	M ₃	2,00	6,60
zone za gradnju stambenih, jednonamjenskih poslovnih i ugostiteljsko turističkih građevina (hoteli i kampovi) uz ograničenja u pojasu 70 m od obalne crte	M ₄	2,61	8,61
POVRŠINE UGOSTITELJSKO-TURISTIČKE NAMJENE - HOTELI		1,09	3,60
zone za gradnju ugostiteljsko-turističkih građevina - hotela	T1 ₁	0,82	2,71
	T1 ₂	0,27	0,89
POVRŠINE JAVNOG ZELENILA		0,06	0,20
POVRŠINE ZAŠTITNOG ZELENILA		0,03	0,10
POVRŠINE KOMUNALNIH GRAĐEVINA - PARKIRALIŠTA		0,36	1,19
POVRŠINE PROMETNICA I PJEŠAČKIH PUTOVA		1,76	5,81
		GMU, SU, OU, KP, PP	
Razvoj i uređenje površina izvan građevinskog područja		3,21	10,59
LOKACIJA IZVAN GRAĐEVINSKOG PODRUČJA - UREĐENA PLAŽA (UP-6 Rova)		2,58	8,51
Rova zapad	UP-6 ₁	2,27	7,49
Rova istok	UP-6 ₂	0,31	1,02
POVRŠINE IZVAN GRAĐEVINSKOG PODRUČJA - PRIRODNA ŠLJUNČANA ŽALA		0,14	0,46
Rova zapad	Ž ₁	0,11	0,36
Rova istok	Ž ₂	0,03	0,10
POVRŠINE ZAŠTITNOG ZELENILA		0,14	0,46
POVRŠINE KOMUNALNIH GRAĐEVINA - PARKIRALIŠTA		0,06	0,20
POVRŠINE PROMETNICA I PJEŠAČKIH PUTOVA		0,20	0,66
POVRŠINA LUKE OTVORENE ZA JAVNI PROMET LOKALNOG ZNAČAJA		0,09	0,30
		L-2	
Razvoj i uređenja vodnih površina - mora		8,62	28,44
REKREACIJSKE ZONE NA MORU		7,84	25,87
POVRŠINA LUKE OTVORENE ZA JAVNI PROMET LOKALNOG ZNAČAJA		0,43	1,42
POVRŠINA POMORSKOG PUTA		0,35	1,15
UKUPNO:		30,31	100,00



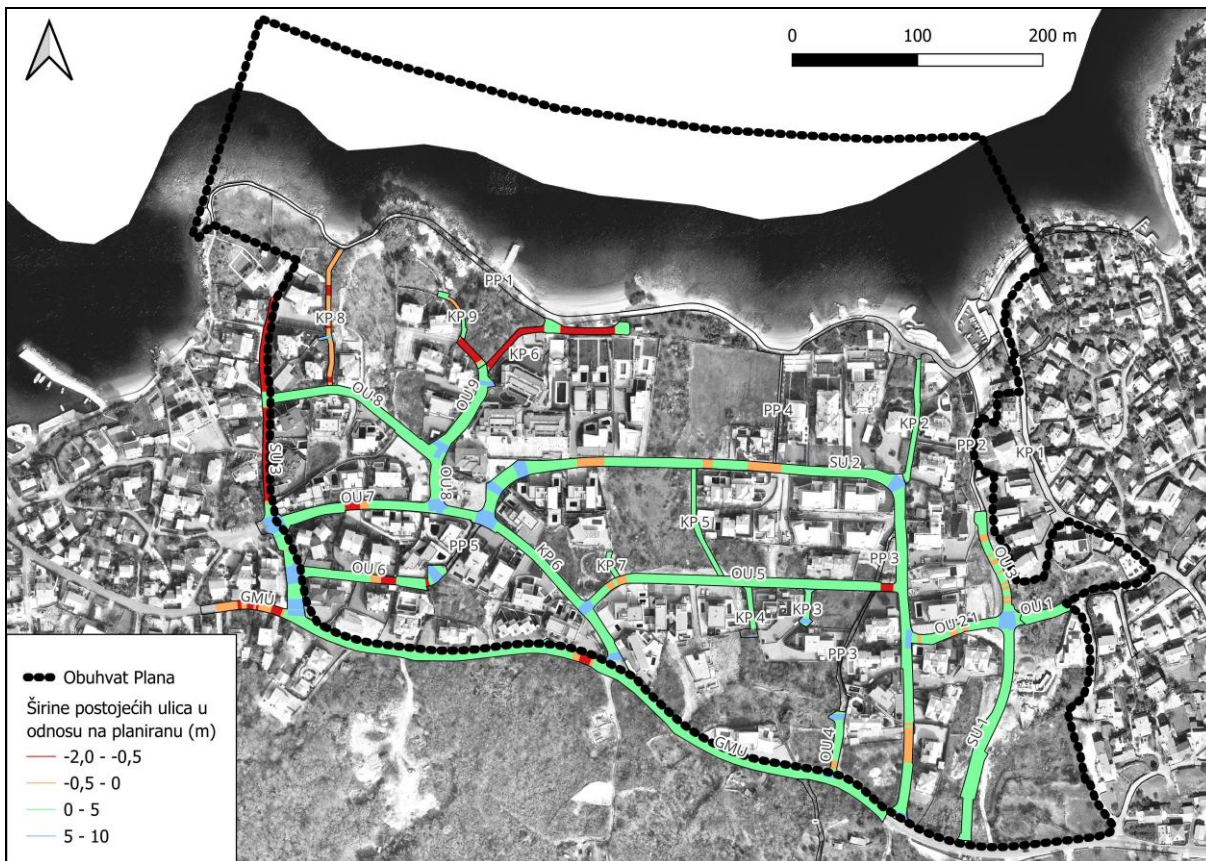
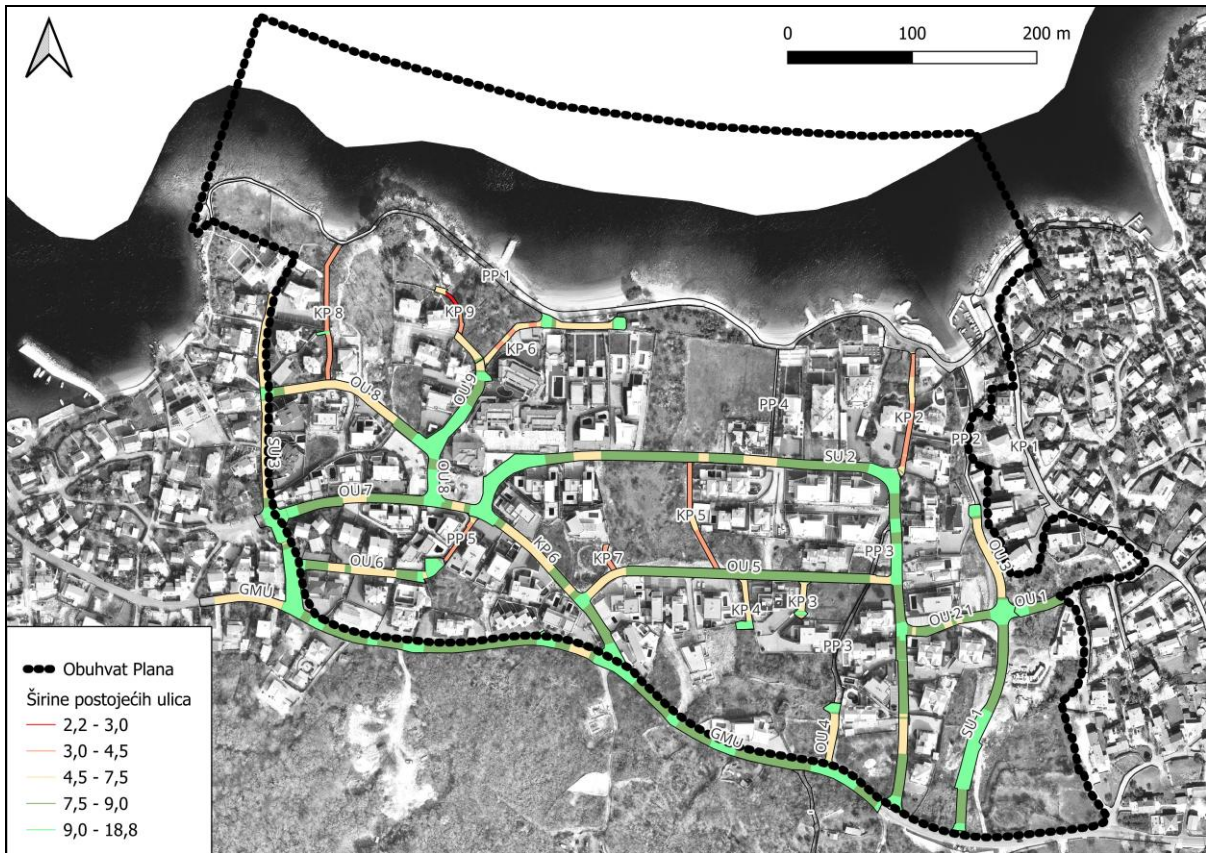
3.3 AŽURIRANJE UVJETA UREĐENJA, ODNOSNO GRADNJE, REKONSTRUKCIJE I OPREMANJA PROMETNE I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE UNUTAR OBUHVATA PLANA

Na temelju dostupnih podataka iz informacijskih sustava ili dostavljenih podataka javnopravnih tijela nadležnih za pojedine infrastrukturne sustave, ažurirani su podaci iz važećeg UPU 4 Rova (GP-3).

Izmjene u grafičkom dijelu plana su rezultat usklađivanja prikaza sa stvarnim stanjem na terenu s obzirom na u međuvremenu izvedenu komunalnu infrastrukturu. Ovo se ogleda u nekim realiziranim kolnim površinama, a poglavito na izvedbi ostale komunalne infrastrukture u vidu elektroenergetskih građevina (trafostanice sa srednjenaponskom elektroenergetskom mrežom), elektroničkom komunikacijskom te vodnogospodarskom infrastrukturom. U tom smislu su korišteni svi dostupni podaci o istoj, a uglavnom se radi o podacima koji su objavljeni u Sustavu katastra infrastrukture za predmetno područje.

Izmjene u tekstualnom dijelu odnose se na usklađenje predmetnog plana s planom šireg područja (ID PPUO Malinska-Dubašnica) koji je donesen 2023. godine te sa samim stanjem na terenu. Također, bilo je potrebno ažuriranje Plana s već izvedenim prema trenutno važećem urbanističkom planu.

Obradom je utvrđeno manje odstupanje izvedene infrastrukture od propisanog u važećem planu, poput smanjenih širina kolnih površina ili promjene u konceptu sustava odvodnje otpadnih voda. Prijedlogom ovog plana se predviđa zadržavanje svih propisanih širina ulica i ostalih prometnih površina (kolnih i pješačkih) te će se one, koje nemaju propisani standard biti potrebno proširiti, gdje god je to moguće, na tražene vrijednosti. Kod ostale komunalne infrastrukture je dana fleksibilnost u određivanju širenja sustava prema konceptu koji se određuje projektnom dokumentacijom u provođenju ovog Plana.



Analiza širina postojećih prometnica u odnosu na planirane



U smislu elektroenergetske infrastrukture, a prema primjedbi nadležnog tijela (HEP Elektroprimorje Rijeka), izrađen je proračun bilance snage za postojeće i buduće korisnike u predmetnoj zoni.

Tablica 1 Bilanca snage za postojeće korisnike

<i>Kategorija potrošača (zone)</i>	<i>Površina (m²)</i>	<i>Normativ potrošnje (kW)</i>	<i>Vršno opterećenje (kW)</i>	<i>Faktor istovremenosti (0,72)</i>	<i>Rezerva za transformator (0,90)</i>	<i>Potrebna snaga TS (kVA)</i>
Mješovita zona	91625	0,06	5498	0,72	0,9	4629
Stambena	4440	0,04	178	0,72	0,9	150
Javne zelene površine	328	0,001	0	0,72	0,9	0
Zaštitne zelene površine	869	0,001	1	0,72	0,9	1
Turističko ugostiteljska	10835	0,08	867	0,72	0,9	730
Prometne površine	17957	0,002	36	0,72	0,9	30
Potrebna ukupna snaga	126054		6579	0,72	0,9	6022

Tablica 2 Bilance snage za buduće korisnike

<i>Kategorija potrošača (zone)</i>	<i>Površina (m²)</i>	<i>Normativ potrošnje (kW)</i>	<i>Vršno opterećenje (kW)</i>	<i>Faktor istovremenosti (0,72)</i>	<i>Rezerva za transformator (0,90)</i>	<i>Potrebna snaga TS (kVA)</i>
Mješovita zona	42807	0,06	2568	0,72	0,9	2163
Stambena	12308	0,04	492	0,72	0,9	415
Javne zelene površine + plaža	1323	0,001	1	0,72	0,9	1
Zaštitne zelene površine	814	0,001	1	0,72	0,9	1
Prometne površine	2178	0,002	4	0,72	0,9	4
Potrebna ukupna snaga	59430		3067	0,72	0,9	2808

Iz prethodno navedenog je vidljivo kako danas, za postojeće korisnike, ne postoje dovoljni kapaciteti u postojećoj elektroenergetskoj infrastrukturi, odnosno postojeće trafostanice nisu dovoljne za opskrbu zone u vršnom opterećenju. U tom smislu se planskim rješenjem nudi nove lokacije za realizaciju dodatnih trafostanice te se omogućava proširenje kapaciteta postojećih (gdje za to postoje prostorne mogućnosti), a sve vidljivo u grafičkom dijelu Plana.



3.4 USKLAĐENJE S UREDBOM O INFORMACIJSKOM SUSTAVU PROSTORNOG UREĐENJA

Za potrebe izrade temeljnog UPU 4 Rova (GP-3) izrađena je posebna geodetska podloga s ucrtanim prometnicama i topografskim prikazom terena i granicama katastarskih čestica. Topografski dio geodetske podloge koristi se prilikom izrade ovih izmjena i dopuna, uz njenu transformaciju u HTRS96 koordinatni sustav. Za područje UPU Rova izrađena je katastarska izmjera te katastarski plan odgovara stvarnom stanju na terenu. Pri izradi ovih izmjena i dopuna kombinirat će se posebna geodetska podloga i katastarski plan.

Svi kartografski prikazi također su preneseni u HTRS96 koordinatni sustav na način da se planska rješenja interpretiraju sukladno stvarnom stanju na terenu jer direktnom digitalnom transformacijom dolazi do određenih odstupanja.

Na prikazu u nastavku vidljiva je snimka stvarnog stanja iz zraka (2023.), preklapljena sa katastarskim planom i prometnicama iz važećeg UPU-a iz kojeg se vidi da je parcelacija prometnih površina, kao i njihova realizacija, provedena sukladno planu. Vidljivi su manji pomaci koji su otklonjeni u sklopu usklađenja s Uredbom o Informacijskom sustavu prostornog uređenja. Manja odstupanja u površinama namjena i položaju prometnica koji su rezultat transformacije ne smatraju se izmjenom plana.



Preklop snimke iz zraka, katastarskog plana i prometne mreže iz važećeg UPU Rova