

# urbis.

Općina Svetinčenat  
Općinsko vijeće

Naziv prostornog plana:

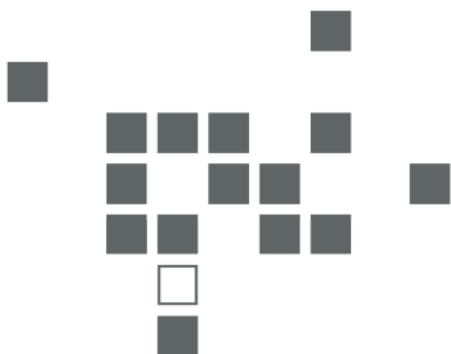
## Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Svetinčenat

Faza izrade: konačni prijedlog

### OBRAZLOŽENJE

Svetinčenat, studeni 2015.

Urbis d.o.o., Sv. Teodora 2, HR-52100 Pula  
Tel: +385 52 591200, 591 333  
Fax: +385 52 591397



Županija:	Istarska županija
Općina:	Općina Svetvinčenat
Načelnik:	Dalibor Macan
Naziv prostornog plana:	Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Svetvinčenat
Pravna osoba koja je izradila plan:	Urbis d.o.o. Pula
Direktor:	Elvis Grgorinić, dipl.ing.stroj.
Broj ugovora:	W-6720/15
Godina izrade:	2015.
Faza izrade:	Konačni prijedlog
Koordinatori plana:	Općina Svetvinčenat: Alen Doblanić  URBIS d.o.o. Pula Dragan Radolović, dipl.ing.arh.
Odgovorni voditelj za izradu nacrtu prijedloga plana:	Jasminka Peharda-Doblanić, dipl.ing.arh.
Stručni tim u izradi plana:	Dragan Radolović dipl.ing.arh.
	Boris Petronijević dipl.ing.arh.
	Eli Mišan dipl.ing.arh.
	Sergej Banović građ.teh.

Odluka o izradi izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Ližnjan	Službene novine Općine Svetvinčenat, br. 6/14
Odluka Općinskog vijeća Općine Svetvinčenat o donošenju izmjena i dopuna Prostornog plana:	Službene novine Općine Svetvinčenat br.
Pečat Općinskog vijeća Općine Svetvinčenat	
Predsjednik Općinskog vijeća Općine Svetvinčenat:	Elvis Cetina
Javna rasprava objavljena:	19.08.2015.
Javni uvid održan:	26.08.-3.09.2015.
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:	
Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave:	Alen Doblanović
Mišljenje na prostorni plan prema članku 107. Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13):	KLASA: UR.BROJ: od
Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom ovjerava:  Pečat nadležnog tijela:	

## SADRŽAJ IZMJENA I DOPUNA PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE SVETVINČENAT

Sadržaj ovih Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Svetvinčenat („Službene novine Općine Svetvinčenat“, br. 3/05,5/06,2/11 i 3/14 ) odnosi se na tekstualne i grafičke dijelove koji u važećem Prostornom planu uređenja Općine Svetvinčenat imaju sljedeće oznake i brojeve:

### I. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

### II. GRAFIČKI DIO:

BROJ GRAFIČKOG PRIKAZA	NAZIV LISTA	MJERILO
1.A.	Korištenje i namjena površina	1:25000
3.A.	Uvjeti korištenja i zaštite prostora- Zaštita prirodne baštine	1:25000
3.D.	Uvjeti korištenja i zaštite prostora- Područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite	1:25000
4.A.	Granice građevinskih područja - Katastarska općina Svetvinčenat	1:5000
4.B.(I)	Granice građevinskih područja - Katastarska općina Bokordići	1:5000
4.B.(II)	Granice građevinskih područja - Katastarska općina Bokordići-Foli, Bričanci, Cetergnasi	1:5000
4.B.(I)	Granice građevinskih područja - Katastarska općina Bokordići-Ferlini	1:5000
4.C.	Granice građevinskih područja - Katastarska općina Smoljanci	1:5000
4.D.	Granice građevinskih područja - Katastarska općina Štokovci	1:5000
4.E.(I)	Granice građevinskih područja - Katastarska općina Juršići, Filipana i Vodnjan	1:5000
4.E.(II)	Granice građevinskih područja - Katastarska općina Juršići-Pačići	1:5000

### III. OBRAZLOŽENJE IZMJENA I DOPUNA PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE SVETVINČENAT

### IV. SUGLASNOSTI I MIŠLJENJA PROPISANI ZAKONOM O PROSTORNOM UREĐENJU (NN 153/13) I POSEBNIM PROPISIMA TE POSEBNIM ZAKONIMA I PROPISIMA DONESENIM NA TEMELJU TIH ZAKONA

### V. PODACI O PRAVNOJ OSOBI OVLAŠTENJOJ ZA OBAVLJANJE STRUČNIH POSLOVA PROSTORNOG UREĐENJA (STRUČNI IZRAĐIVAČ;”URBIS ” D.O.O. PULA )

### III. OBRAZLOŽENJE IZMJENA I DOPUNA PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE SVETVINČENAT

#### UVOD

Prostorni plan uređenja Općine Svetvinčenat je donesen 2005. godine („Službene novine Općine Svetvinčenat“, br. 3/05).

Kroz tri postupka 2006., 2011 i 2014 g. mijenjana su prostorna rješenja u dotad važećem planu. Postupak iz 2014.g. je proveden kao ciljani.

Donošenjem Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“, br. 153/13) koji je u primjeni od 1. siječnja 2014., jedinicama lokalne samouprave je određena obveza dopune prostornih planova na način da u njima odrede neuređene dijelove građevinskih područja i izgrađene dijelove tih područja planirane za urbanu preobrazbu. Do ispunjenja te obveze neuređenim dijelom građevinskog područja se smatraju neizgrađeni dijelovi građevinskih područja određeni prostornim planom općine.

Ova mjera direktno se veže na drugu obvezu iz Zakona o prostornom uređenju kojim je u članku 79. utvrđeno da se Urbanistički plan uređenja donosi obvezno za neuređene dijelove građevinskih područja i za izgrađene dijelove tih područja planiranih za urbanu preobrazbu ili urbanu sanaciju.

Iz svega navedenog jasno proizlazi da se do određivanja neuređenih dijelova građevinskih područja kroz postupak dopuna prostornih planova u svim neizgrađenim dijelovima građevinskih područja nemogu izdavati odobrenja za građenje.

Dopunom prostornog plana će se stvoriti planske pretpostavke za neposrednu provedbu PPUO Svetvinčenat u uređenim i izgrađenim dijelovima građevinskih područja.

Važećim PPUO Svetvinčenat je kao rezultat tadašnje analize izgrađenosti i uređenosti utvrđena potreba izrade 34 Urbanistička plana uređenja za dijelove građevinskih područja naselja.

Osim navedenog, a u cilju stvaranja planskih pretpostavku za neposrednu provedbu dijelova građevinskih područja koji prema tumačenju Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja Klasa:350-01/14-01/273 Ur.broj:531-01-15-4 od 12. ožujka 2015. ne ispunjavaju sve okvirne kriterije za određivanje uređenih dijelova građevinskih područja ovim su Izmjenama i dopunama određena područja za koja su Prostornim planom propisani uvjeti provedbe zahvata u prostoru s detaljnošću propisanom za urbanistički plan uređenja.

## Ciljevi, programska polazišta i razlozi izrade i donošenja ID PPUO Svetvinčenat

Ciljevi i programska polazišta za izradu izmjena i dopuna PPUO-a Svetvinčenat sadržani su u razlozima za pokretanje ovih izmjena iz Odluke o izradi ID PPUO Svetvinčenat („Službene novine Općine Svetvinčenat“, br 6/14), a koji su:

- Stupanjem na snagu Zakona o prostomom uređenju utvrđena je obveza jedinicama lokalne samouprave za usklađenjem i dopunom prostomih planova u dijelu koji se odnosi na određivanje neuređenih dijelova građevinskih područja, odnosno određivanje izgrađenih dijelova građevinskog područja planiranih za urbanu preobrazbu, na način da se u njima odrede neuređeni dijelovi građevinskih područja i izgrađeni dijelovi građevinskih područja planiranih za urbanu preobrazbu. Jedinice lokalne samouprave dužne su dopuniti prostome planove uređenja na način da u njima odrede neuređene dijelove građevinskih područja i izgrađene dijelove tih područja planirane za urbanu preobrazbu u skladu s referentnim zakonom u roku od 12 mjeseci od dana stupanja na snagu posebnog Pravilnika . Općini Svetvinčenat je podneseno više zahtjeva za izdavanjem lokacijske informacije, te je u svim slučajevima utvrđeno da se zemljišta na kojima se planira gradnja nalaze u neuređenom dijelu građevinskog područja, iako ta zemljišta imaju osigurane pristupne puteve.
- Za dijelove građevinskih područja naselja (rubni dijelovi naselja) površina manjih od 5000m<sup>2</sup> propisali bi se uvjeti provedbe zahvata u prostoru s detaljnošću propisanom za urbanistički plan uređenja, sukladno točki 3. članka 76. Zakona.
- Nove investicijske inicijative registrirane u recentnom periodu zahtijevaju brže planiranje i omogućavanje novih gospodarskih resursa iz kojih bi se crpile mogućnosti za gospodarski razvoj općine. Tvrtka CESTA.d.o.o. Pula iskazala je interes za provedbu pripremnih radnji aktivacije planirane industrijske zone „Gusta vala“ s pripadajućom betonarom, postrojenjem za izradu betonske galanterije i manjom asfaltnom bazom za vlastite potrebe. Donošenjem Plana propisali bi se uvjeti provedbe zahvata u prostoru s detaljnošću propisanom za urbanistički plan uređenja. uz istovremeno stavljanje van snage obveze izrade urbanističkog plana uređenja industrijske zone „Gusta vala“. S time u svezi, donošenjem ovakvih odredbi Plana ubrzao bi se postupak za realizaciju poslovnih planova investitora što bi rezultiralo novim zapošljavanjem domicilnog kadra, novim dohotkom financijskih sredstava i izgradnjom prvenstveno prometne infrastrukture u širem obuhvata zahvata.
- Utvrdila bi se mogućnost prenamjene kategorije u dijelu razvoja i uređenja prostora/ površina izvan naselja iz kategorije Š (šuma gospodarske namjene) u kategorije P2 (vrijedno obradivo tlo) ili P3 (ostala obradiva tla) u slučajevima kada takve katastarske čestice u katastarskom operatu dolaze upisane kao pašnjaci. Na takvim vrstama tla sukladno odredbama za provođenje PPUo Svetvinčenat i PP Istarske županije moguća je gradnja stambeno-gospodarskih građevina za vlastite potrebe i turizam na seoskim domaćinstvima, što je jedna od odrednica razvoja turističkih djelatnosti na području Općine Svetvinčenat.

- Intervencijom u tekstulnom dijelu Prostornog plana (odredbe za provođenje) utvrdila bi se mogućnost razvoja malih kampova u domaćinstvu sve sukladno odredbama Prostornog plana IŽ, s obzirom na iskazani povećani interes domicilnog stanovništva i uz ocjenu struke za postojanje značajnog interesa za razvoj malih kampova u ruralnom području kojima bi prvenstveno upravljale obitelji

### **Obuhvat ID PPUO Svetvinčenat**

Odlukom o izradi ID PPUO Svetvinčenat određeno je da je obuhvat PPUO-a Svetvinčenat jednak administrativnom području Općine Svetvinčenat.

Obuhvat izmjena i dopuna PPUO-a Svetvinčenat koje su predmetom ovog postupka prvenstveno se odnosi se na plansko rješenje u dijelu neizgrađenih dijelova građevinskih područja naselja.

### **Postupak izrade i donošenja ID PPUO Svetvinčenat**

Općina Svetvinčenat postupak Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Svetvinčenat („Službene novine Općine Svetvinčenat“, br. 3/05,5/06,2/11 i 3/14 ) provodi sukladno odredbama Zakona o prostornom uređenju (“Narodne novine”, br. 153/13) i Odluci o izradi („Službene novine Općine Svetvinčenat“, br. br. 6/14).

Faze izrade i donošenja prostornih planova određene su Zakonom o prostornom uređenju (“Narodne novine”, br. 153/13).

## POLAZIŠTA

### Ocjena planskih rješenja iz važećeg PPUO Svetvinčenat

Prostorni plan uređenja Općine Svetvinčenat je donesen 2005. godine („Službene novine Općine Svetvinčenat“, br. 3/05).

Kroz tri postupka 2006., 2011 i 2014 g. mijenjana su prostorna rješenja u dotad važećem planu. Postupak iz 2014.g. je proveden kao ciljani.

U dijelu planiranja i određivanja građevinskih područja PPUO-om Svetvinčenat građevinska područja su sukladno Zakonu strukturirana u građevinska područja naselja i izdvojena građevinska područja izvan naselja.

Građevinska područja naselja su u smislu analize njihove izgrađenosti i uređenosti planski razgraničena na:

- izgrađeni dio građevinskog područja naselja,
- neuređeni neizgrađeni dio građevinskog područja naselja,
- neuređeni neizgrađeni ( manji od 5000 m<sup>2</sup> ) dio građevinskog područja naselja i
- uređeni neizgrađeni dio građevinskog područja naselja.

Izdvojena građevinska područja izvan naselja važećim PPUO Svetvinčenat su razgraničena na izgrađeni i neizgrađeni dio.

Za sve neuređene neizgrađene dijelove građevinskih područja naselja veće od 5000m<sup>2</sup> važećim PPUO-om je utvrđena obveza izrade Urbanističkih planova uređenja.

## PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

### Programske smjernice

Kako je Odlukom o izradi određeno, kroz ovaj postupak Izmjena i dopuna PPUO Svetvinčenat je temeljem analize građevinskih područja naselja sukladno okvirnim kriterijima za utvrđivanje uređenih/neuređenih dijelova građevinskih područja naselja datih u tumačenju Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja Klasa:350-01/14-01/273 Ur.broj:531-01-15-4 od 12. ožujka 2015 potrebno stvoriti pretpostavke za neposredno provođenje PPUO Svetvinčenat. Dijelove naselja koji ne ispunjavaju osnovne kriterije za utvrđivanje statusa uređenosti, u svrhu stvaranja planskih pretpostavki za neposredno provođenje Prostornog plana, planski je potrebno obraditi kao područja za koja su Prostornim planom propisani uvjeti provedbe zahvata u prostoru s detaljnošću propisanom za urbanistički plan uređenja.

Ovaj je način planske obrade potrebno primjeniti i za izdvojeno građevinsko područje izvan naselja gospodarske proizvodne namjene (I1) Gusta vala.

### Plansko rješenje

Ovim Izmjenama i dopunama PPUO Svetvinčenat se temljeno mijenja s ciljem stvaranja planskih pretpostavki za neposredno provođenje građevinskih područja naselja i izdvojenog građevinskog područja izvan naselja gospodarske proizvodne namjene (I1) Gusta vala.



Neizgrađeni neuređeni dijelovi građevinskih područja naselja analizirani su u cilju utvrđivanja njihovog statusa uređenosti primjenom slijedećih okvirnih kriterija:

1. Zakonska definicija neuređenog dijela građevinskog područja i osnovne infrastrukture:
  - „**21. neuređeni dio građevinskog područja** je neizgrađeni dio građevinskog područja određen prostornim planom na kojemu nije izgrađena planirana osnovna infrastruktura
  - **22. osnovna infrastruktura** je prometna površina preko koje se osigurava pristup do građevne čestice, odnosno zgrade, javno parkiralište, građevine za odvodnju otpadnih voda i niskonaponska elektroenergetska mreža
  - **28. prometna površina** je površina javne namjene, površina u vlasništvu vlasnika građevne čestice ili površina na kojoj je osnovano pravo služnosti prolaza u svrhu pristupa do građevne čestice“
2. Stanje na terenu
3. Minimuma za određivanje uređenog dijela građevinskog područja prema tumačenju Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja :
  - obvezna prometna površina u naravi s koje je moguć pristup građevnim česticama (površina javne namjene, površina u vlasništvu vlasnika građevne čestice ili površina na kojoj je osnovano pravo služnosti prolaza u svrhu pristupa do građevne čestice) po kojoj je moguće dograđivanje potrebne infrastrukture sukcesivno realizaciji zahvata. Postojeći put treba imati širinu dovoljnu za odvijanje prometa, a ako je uži od profila propisanog Prostornim planom prilikom utvrđivanja građevnih čestica potrebno je osigurati širinu koridora prometnice prema Prostornom planu.

Analizom temeljenom na prethodno navednim kriterijima Plansko rješenje je temeljno izmijenjeno u kartografskim prikazima br. 4. „Građevinska područja“ u mj. 1:5.000 određivanjem:

- izgrađenih dijelova građevinskih područja naselja,
- uređenih neizgrađenih dijelova građevinskih područja naselja i
- neuređenih neizgrađenih dijelova građevinskih područja naselja.

Pojedini neuređeni neizgrađeni ( manji od 5000 m<sup>2</sup> ) dijelovi građevinskih područja naselja iz važećeg PPUO-a za koje se nije temeljem prethodno navedenih okvirnih kriterija mogao utvrditi status zemljišta kao uređenog, u kartografskim prikazima br. 4. „Građevinska područja“ u mj. 1:5.000 su određeni kao područja za koja su Prostornim planom propisani uvjeti provedbe zahvata u prostoru s detaljnošću propisanom za urbanistički plan uređenja. Navedena detaljnost urbanističkog plana uređenja podrazumijevala je potrebu planskog određivanja pristupne prometne površine, što je radi jasnoće i preglednosti planskog rješenja u prethodno navedenim kartografskim prikazima dato u detaljnijim prikazima u Mj 1:2000. Osim navedenog u udredbama za provođenje Prostornog plana posebno su propisani uvjeti provedbe zahvata u prostoru za ova područja.

Isti princip planskog rješenja je primjenjen i za izdvojeno građevinsko područje izvan naselja gospodarske proizvodne namjene (I1) Gusta vala.

U odnosu na prethodno navedeno, za građevinska područja naselja - odnosno za dijelove koji i dalje zadržavaju status neizgrađenog neuređenog građevinskog područja naselja ovim izmjenama i dopunama Prostornog plana je utvrđena potreba izrade slijedećih urbanističkih planova uređenja:

- UPU Ferlini (dio naselja),
- UPU Butkovići (dio naselja),
- UPU Sv. Kirin (dio naselja),

Za područje naselja Svetvinčenat, je u odnosu na postojeći karakter naselja i njegovu veliku kulturnu i ambijentalnu vrijednost određena potreba izrade Urbanističkog plana uređenja Svetvinčenat u čiji obuhvat su radi evidentne potrebe cjelovitog planskog sagledavanja, uključena i izdvojena građevinska područja izvan naselja sportsko rekreacijske i poslovne mješovite namjene. Provođenje ( izdavanje akata za gradnju) unutar područja obuhvata UPU-a Svetvinčenat je regulirano Zakonom o prostornom uređenju.

Za sva izdvojena građevinska područja izvan naselja u ovom je postupku Izmjena i dopuna PPUO Svetvinčenat sukladno obvezama koje proizlaze iz Zakona o prostornom uređenju i Prostornog plana Istarske županije ("Službene novine Istarske županije", br. 2/02, 1/05, 4/05, 14/05 - pročišćeni tekst , 10/08, 07/10, 16/11 – pročišćeni tekst i 13/12) utvrđena potreba izrade urbanističkih planova uređenja. Provođenje ( izdavanje akata za gradnju) unutar izdvojenih građevinskih područja izvan naselja je regulirano Zakonom o prostornom uređenju i Prostornim planom Istarske županije.

Osim navedenih izmjena plansko rješenje je sukladno razlozima za izmjenu utvrđenim Odlukom o izradi izmijenjeno na pojedinim lokacijama u dijelu namjene površina promjenom iz šumskih u poljoprivredne površine, sve temeljeno na katastarskoj kulturi zemljišta čija se izmjena namjene tražila.

Plansko rješenje je temeljem zahtjeva javnopravnih tijela usklađeno u grafičkim i tekstualnim dijelovima.

#### IV. SUGLASNOSTI, MIŠLJENJA PROPISANI ZAKONOM O PROSTORNOM UREĐENJU (NN 153/13) I POSEBNIM PROPISIMA TE POSEBNIM ZAKONIMA I PROPISIMA DONESENIM NA TEMELJU TIH ZAKONA

Tijekom izrade Izmjena i dopuna prostornog plana uređenja Općine Svetvinčenat, a sukladno odredbama članka 90. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN br. 153/13) javnopravna tijela dostavili su zahtjeve za izradu koji su priloženi u nastavku.

Na sudjelovanje u javnoj raspravi posebnom pisanom obavjesti su pozvana slijedeća javnopravna tijela:

1. Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja, Ulica Republike Austrije 20, 10000 Zagreb
2. Ministarstvo zaštite okoliša i prirode, Uprava za zaštitu prirode, Savska cesta 41/20, 10000 Zagreb
3. Ministarstvo unutarnjih poslova, Policijska uprava Istarska, Sektor upravnih, inspekcijskih i poslova civilne zaštite, Trg Republike 1, 52100 Pula
4. Ministarstvo kulture, Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Puli, Ulica grada Graza 2, 52 100 Pula
5. Državni ured za upravljanje državnom imovinom, Dežmanova ulica 10, 10000 Zagreb
6. Državna uprava za zaštitu i spašavanje, Područni ured za zaštitu i spašavanje Pazin, M.B. Rašana 7, 52 000 Pazin
7. Hrvatske vode, Vodnogospodarski odjel za vodno područje primorsko istarskih slivova, Đ.Šporera 3, 51000 Rijeka
8. Hrvatske šume, Uprava šuma, Podružnica Buzet, Šumarija Pula, Šijanska cesta 12, 52100 Pula
9. HAKOM – Hrvatska agencija za poštu i elektroničke komunikacije, Roberta Frangeša Mihanovića 9, 10000 Zagreb
10. Javna ustanova Zavod za prostorno uređenje Istarske županije, Riva 8, 52100 Pula
11. Županijska uprava za ceste Istarske županije, M.B.Rašana 2/4, 52000 Pazin
12. HEP ODS d.o.o., Elektroistra Pula, Vergerijeva 6, 52100 Pula
13. Vodovod Pula d.o.o. Pula, Radićeva 9, 52100 Pula
14. Pula Herculanea d.o.o. Pula, Trg I.Istarske brigade 14, 52100 Pula
15. Grad Vodnjan, Općine:Žminj, Kanfanar, Bale, Marčana i Barban
16. Mjesni odbori na području Općine Svetvinčenat

Sukladno odredbama članka 101. Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13) u postupku provođenja javne rasprave svoja mišljenja, suglasnosti i očitovanja dostavila su slijedeća javnopravna tijela:

1. Vodovod Pula d.o.o
2. Državna uprava za zaštitu i spašavanje
3. Hrvatska regulatorna agencija za mrežne djelatnosti
4. Zavod za prostorno uređenje Istarske županije
5. Županijska uprava za ceste
6. MUP, Policijska uprava Istarska
7. Hrvatske vode, Vodnogospodarski odjel za slivove sjevernog Jadrana

Mišljenja i suglasnosti su priložena u nastavku.

## V. PODACI O PRAVNOJ OSOBI OVLAŠTENJOJ ZA OBAVLJANJE STRUČNIH POSLOVA PROSTORNOG UREĐENJA (STRUČNI IZRAĐIVAČ; "URBIS " D.O.O. PULA )

Podaci o pravnoj osobi ovlaštenoj za obavljanje stručnih poslova prostornog uređenja priloženi u nastavku:

- Izvod iz Sudskog registra
- Suglasnost za upis u Sudski registar
- Rješenje o upisu u Imenik ovlaštenih inženjera
- Imenovanje odgovornog voditelja izrade nacrtu prijedloga prostornog plana