

Naručitelj:
Republika Hrvatska
Istarska županija
OPĆINA GROŽNJAN - GRISIGNANA



Geoprojekt d.d. Opatija

Stručni izrađivač:



Conefing grupa

GEODEZIJA I GEODINAMIKA | PROJEKTIRANJE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE I OKOLIŠA | PROIZVODNJA KAMENIH GRANULATA I DEKORATIVNOG KAMENA



IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE GROŽNJAN

OBVEZNI PRILOZI

**SAŽETAK ZA JAVNOST
PRIJEDLOG PLANA ZA 3. PONOVDNU JAVNU
RASPRAVU**

Opatija, ožujak 2019.

Županija

Općina

Naziv prostornog plana

Faza izrade:

Istarska županija
Općina Grožnjan - Grisignana

Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine
Grožnjan

**PRIJEDLOG PLANA ZA 3. PONOVNU JAVNU
RASPRAVU**

OBVEZNI PRILOZI SAŽETAK ZA JAVNOST

Odluka Općinskog vijeća o izradi Plana:

Odluka Općinskog vijeća o donošenju Plana:

Odluka i izradi Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Grožnjan (SN Općine Grožnjan 5/2014)
Odluka o izmjeni i dopuni Odluke o izradi Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Grožnjan (SN Općine Grožnjan 11/2015)

SN Općine Grožnjan br.

Javna rasprava (datum objave): 03. srpnja 2015.
Ponovna javna rasprava (datum objave): 03. lipnja 2016.
2. ponovna javna rasprava (datum objave): 31. srpnja 2018.
3. ponovna javna rasprava (datum objave)

Javni uvid održan: od 13. srpnja 2015. do 27. srpnja 2015.
Javni uvid održan: od 13. lipnja 2016. do 28. lipnja 2016.
Javni uvid održan: od 9. kolovoza 2018. do 16. kolovoza 2018.
Javni uvid održan od _____

Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:

Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave:
prof. **Claudio Stocovaz**

(ime, prezime i potpis)

Suglasnosti na plan prema članku 107. Zakona o prostornom uređenju (NN br. 153/13, 65/17 i 114/18)

broj suglasnosti klasa:

datum:

Pravna osoba koja je izradila Plan:



Geoprojekt d.d. Opatija



Conefing grupa

GEODEZIJA I GEODINAMIKA | PROJEKTIRANJE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE I OKOLIŠA | PROIZVODNJA KAMENIH GRANULATA I DEKORATIVNOG KAMENA

Pečat pravne osobe koja je izradila Plan:

Odgovorna osoba:
Igor Lončar, mag.ing.aedif.

(ime, prezime i potpis)

Odgovorni voditelj izrade Plana:

Ivna Grabovac, mag.ing.arch. - do listopada 2017.
Darko Mirković, dipl. ing. arh. - od listopada 2017.

Koordinator Plana:

prof. Claudio Stocovaz

(ime, prezime i potpis)

Stručni tim u izradi Plana:

Ana Brusić, mag.ing.arch.
Nikša Capelletti, dott.sput
Ivna Grabovac, mag.ing.arch.
Lusiana Iveković, dipl.ing.arch.

Gorana Ljubičić, dipl.ing.arh.
Ante Senjanović, dipl.ing.arh.
Vladimir Tutek, dipl.ing.arh.

Pečat Općinskog vijeća:

Predsjednik Općinskog vijeća:
Roberta Veroneze

(ime, prezime i potpis)

Istovjetnost ovog prostornog Plana s izvornikom ovjerava:
Roberta Veroneze

Pečat nadležnog tijela:

(ime, prezime i potpis)

SAŽETAK ZA 3. PONOVNOM JAVNU RASPRAVU

1. OPĆENITO

Izmjene i dopune prostornog plana uređenja Općine Grožnjan (u daljnjem tekstu: Izmjene i dopune Plana) izrađene su temeljem Odluke o izradi (SN Općine Grožnjan br. 5/14) i Odluke o izmjeni i dopuni Odluke o izradi (SN Općine Grožnjan br.11/15).

Izmjene i dopune Plana obuhvaćaju čitavo područje Općine Grožnjan veličine 68,10 km² (6810 ha) i odnose se na sve dijelove Plana – tekstualni, grafički i obvezne priloge (obrazloženje i sažetak za javnost).

Tijekom izrade Izmjena i dopuna Plana poštivani su uvjeti i smjernice iz Zakona o prostornom uređenju (NN br. 53/13 65/17, u daljnjem tekstu: ZPU) i Prostornog plana Istarske županije (SN Istarske županije br. 02/02, 01/05, 14/05 – pročišćeni tekst, 10/08, 07/10, 16/2011 – pročišćeni tekst, 13/12, 9/16 i 14/16 – pročišćeni tekst, u daljnjem tekstu: PPIŽ), te zahtjevi i mišljenja nadležnih javnopravnih tijela.

Nakon provedbe 2. ponovne javne rasprave o Prijedlogu izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Grožnjan koja je održana od 13.6. 2016. do 28.6. 2018, Općina Grožnjan je u veljači 2018. utvrdila je Konačni prijedlog ID PPU Općine Grožnjan i isti je upućen na mišljenje Zavodu za prostorno uređenje Istarske županije. Zavod se očitovao na Nacrt Konačnog prijedloga Plana u svom dopisu Klasa: 350-02/14-04/10, Ur. broj: 2163/1-20-01/19-18-19 od 19. prosinca 2018. u kojem je naveo da u dostavljenom elaboratu Plana postoji potreba za izmjenama, dopunama i usklađenjima u grafičkom i tekstualnom dijelu Plana koje je potrebno provesti kako bi se Plan uskladio s PPIŽ, a zbog izmjene granica jednog građevinskog područja da je obvezno i ponavljanje javne rasprave sukladno odredbama Zakona o prostornom uređenju.

Najbitnije izmjene u elaboratu Plana uvjetovane mišljenjem Zavoda na Konačni prijedlog plana od 19. prosinca 2018. godine su:

- Usklađenje u grafičkom dijelu granice obuhvata plana (službena granica iz evidencije DGU i granica obuhvata važećeg plana), te demografskih podataka o stalnim i povremenim stanovnicima
- Korekcije i mjestimično reduciranje građevinskih područja naselja (čak i uz mjestimična smanjenja u odnosu na prethodno planirane površine) zbog zadovoljavanja kriterija minimalne gustoće stanovanja iz PPIŽ kao jednog od propisanih preduvjeta za proširenje građevinskih područja, te izrada detaljnog tabelarnog prikaza s prostorno planskim pokazateljima uz primjenu **isključivo planske realokacije zatečenih površina građevinskih područja** unutar statističkih naselja. Iznimno neznatno je povećana ukupna površina građevinskog područja naselja Grožnjan na račun postojećih povremenih stanovnika.
- Korekcija granice izdvojenog građevinskog područja izvan naselja ugostiteljsko turističke namjene – turističko područje Pižoni čiji se izgrađeni dio iz važećeg PPOU Grožnjan ponovo uključuje u turističko područje i briše iz namjene građevinskog područja naselja. Za ostala izdvojena građevinska područja izvan naselja ugostiteljsko turističke namjene – turistička područja usklađuje se jednoznačno vrsta obzirom na neusklađene podatke na više mjesta u Odredbama za provođenje te taksativno navodi da se turistička područja i turističke zone unutar golfa planiraju kao jedinstvene funkcionalno – prostorna cjelina s jedinstvenim upravljanjem.
- Odredbe plana dopunjuju se tabelarnim prikazom (preuzetim iz Obrazloženja Plana) kojim se dokazuje zadovoljavanje uvjeta iz članka 87., 88. i 89. PPIŽ za proširenje građevinskih područja, uz ispravke omaškom nastale zbog smještanja naselja Gržići i Baštići u statističko naselje Antonci umjesto u statističko naselje Završje, te su izvršene izmjene (smanjenje) granica nekoliko građevinskih područja naselja s ciljem zadovoljavanja uvjeta iz PPIŽ za dimenzioniranje građevinskih područja naselja, te se statističko naselje Vrnjak prikazuje u tabelarnom prikazu kao zasebno statističko naselje bez stalnih stanovnika.
- Iz karte 3.3. u sivoj podlozi greškom je uz građevinska područja prikazana i zona rekreacije izvan naselja (**R**) koja u naravi nije građevinsko područje, te se ista briše iz karte 2., 3.1., 3.2. i 3.3., dok

- se u Odredbama plana utvrđuje zasebno poglavlje za „Rekreacijsku površinu“ u dijelu odredbi koji uređuju gradnju izvan građevinskog područja.
- U izgrađenom građevinskom području naselja Vrnjak koje se planski i funkcionalno namjenjuje za difuzni hotel – T1, utvrđuje se Odredbama plana da se za isto utvrđuju osnovni uvjeti gradnje (pa tako i rekonstrukcije i interpolacije) jednaki onima u građevinskom području naselja, uz obvezno uključivanje u postupak nadležnog Konzervatorskog odjela.
 - Za dio građevinskog područja naselja Čirkoti koji je namijenjen za gospodarsku namjenu – proizvodnu (I3 – solarna elektrana) dopunjuje se podatkom iz PPIŽ o maksimalnoj dopuštenoj instaliranoj snazi, te ostalim uvjetima gradnje
 - Za sve planirane namjene u Planu utvrđuju se uvjeti gradnje, a za one prostorne obuhvate za koje se utvrđuje obveza izrade plana užeg područja samo osnovni uvjeti tj. oni koje je u ovom trenutku moguće planirati.
 - Izdvojeno građevinsko područje izvan naselja Kave (I1) proizvodne namjene utvrđuje se kao zona pretežito industrijskih proizvodnih kapaciteta (sukladno odredbama PPIŽ), te se omogućava u istoj planom užeg područja planiranje jednog reciklažnog dvorišta za potrebe Općine grožnjan sukladno članku 150. PPIŽ.
 - Odredbe se dopunjuju posebnim poglavljem vezanim uz „Golf igralište“ te uvjete gradnje u zoni golfa.
 - Izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja gospodarske namjene (K) određuje se detaljna planska namjena – opća poslovna.
 - Građevinsko područje turističkog područja (TP) Radanići određuje se kao neizgrađeno uređeno građevinsko područje i briše se obveza izrade plana užeg područja.
 - Odredbe plana dopunjene su uvjetima gradnje u izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja infrastrukturne namjene (IS),
 - Odredbama plana definira se način obračuna izgrađenosti građevne čestice i s tim u vezi i ukupna dozvoljena površina pomoćnih građevina uz građevinu osnovne stambene namjene,
 - detaljno se definiraju vrste kampova i ugostiteljsko – turističkih građevina koje se mogu graditi u građevinskom području naselja i u kojem obliku (kao gospodarski subjekt, u domaćinstvu ili na OPG-u), kojih ukupnih kapaciteta, te se za sve vrste građevina utvrđuju uvjeti gradnje,
 - u građevinskom području naselja onemogućava se gradnja kampa kao gospodarske građevine,
 - u Odredbama plana utvrđuju se parametri za utvrđivanje građevne čestice različito obzirom na namjenu i građevinsko područje unutar kojeg se pojedina građevna čestica nalazi,
 - odredbe plana o utvrđivanju obveznog minimalnog broja parkirališnih mjesta doraduju se radi jasnije primjene,
 - Osnovni uvjeti gradnje propisuju se i za prostorne obuhvate za koje je utvrđena obveza izrade Plana užeg područja,
 - jasnije se definiraju uvjeti rekonstrukcije postojećih građevina izvan građevinskog područja obzirom na usklađenost njihove postojeće namjene s namjenom prostora tj. s vrstom građevina koje se mogu graditi izvan građevinskih područja, te se u Odredbama dodaje posebno poglavlje „Rekonstrukcija građevina izvan građevinskog područja“,
 - za aktivni kamenolom Grožnjan- Kornarija brišu se mjere sanacije, obzirom je riječ o aktivnom kamenolomu,
 - članak 91. dopunava se odredbama mjera za zaštitu i očuvanje krajobraza i dopunjava uvjetima gradnje na takvim terenima (strmi tereni, zaštita vizture krajobraza, ograničenje visina građevina, ...) i
 - briše se izdvojeni dio građevinskog područja naselja Pižoni nastao prenamjenom iz Turističkog područja, površina se priključuje planirano TP Pižoni, te se cijelo Turističko područje (TP) Pižoni odgovarajuće smanjuje zbog zadovoljavanja kriterija max. dozvoljene ukupne površine svih Turističkih područja (TP) iz važećeg PPIŽ.

2. OPSEG IZMJENA I DOPUNA UTVRĐEN ODLUKOM O IZRADI

Odluku o izradi Izmjena i dopuna Plana i njezinu izmjenu i dopunu donijelo je Općinsko vijeće Općine Grožnjan, a iste su objavljene u „Službenim novinama“ Općine Grožnjan br. 5/14 i br. 11/15 .

Izmjene i dopune Plana obuhvaćaju prvenstveno određene dijelove koji uspoređuju njegovu efikasnu provedbu i predstavljaju veće ograničenje novoj izgradnji. Osim toga, promjenom važećeg PPUO Grožnjan provodi se usklađenje s novim Zakonskim propisima – prvenstveno ZPU, kao i s važećim izmjenama i dopunama PPIŽ. Također, izmjene i dopune trebaju osigurati nova razvojna područja kao i omogućiti postizanje adekvatne zaštite prostora.

Osnovna problematika Izmjena i dopuna Plana obuhvaća:

- usklađenja Odredbi za provođenje sa ZPU i drugim relevantnim propisima
- usklađenja s važećim PPIŽ
- izmjene u dijelu građevinskih područja naselja (GPN) uz reviziju postignute izgrađenosti,
- izmjene u dijelu planiranja izdvojenih građevinskih područja izvan naselja (u daljnjem tekstu IGPIN)
- izmjene u dijelu IGPIN ugostiteljsko-turističke namjene (turistički punktovi), kroz promjenu lokacije, površine i kapaciteta (u okvirima veličina dozvoljenih u PPIŽ)
- definiranja neuređenih dijelova građevinskih područja (u daljnjem tekstu: GPN i IGPIN)
- provjera položaja i veličine istražnih eksploatacijskih područja (Ex)
- izmjene i dopune provedbenih odredbi radi osiguranja efikasnije provedbe plana vezano uz veličine i širine građevnih čestica, položaj regulacijskog – građevinskog pravca, izgrađenost - iskorištenost građevne čestice, širine prometnica i parking standarda te drugih odredbi, te radi njihovog usklađenja s odredbama plana šireg područja
- izmjene i dopune prometne i komunalne infrastrukture prema izrađenim studijama, projektima i potrebama za novoplanirana građevinska područja
- izmjene i dopune temeljem zahtjeva, mišljenja i drugih očitovanja javnopravnih tijela u dijelu potrebnog usklađenja s novim, tehnologijama i potrebama u prostoru obuhvata Plana,
- promjena obveza izrade planova niže razine (DPU, UPU) sukladno ZPU i uvjetima javnopravnih tijela (nadležnog Konzervatorskog odjela),
- revizija urednosti planiranih građevinskih područja sukladno ZPU, te smanjenje obveze izrade planova niže razine uz omogućavanje izgradnje temeljem odredbi ovog Plana i uz utvrđivanje obveze izrade UPU za vrijednije i osjetljive prostorne obuhvate, te one s značajnijim utjecajima na okoliš.

Obzirom na protekli sedmogodišnji vremenski period od donošenja Plana (2008. godina) potrebno je preispitati određene njegove postavke:

- demografske pokazatelje, koji u periodu 2001-2011 bilježe i nadalje negativan trend sa smanjenjem broja stanovnika, pri čemu samo tri naselja imaju pozitivne pokazatelje
- zatečena demografska situacija ukazuje na činjenicu da nema potreba za povećanjem GPN, već se eventualne promjene mogu realizirati kroz njihovo preoblikovanje u okvirima ukupne površine utvrđene PPUO Grožnjan
- postojeće gospodarsko-razvojne trendove, koji su prvenstveno vezani uz poljoprivredu i ugostiteljsko-turističku djelatnost realiziranu kao turistički punktovi ili agroturizam, treba i nadalje podržavati, te u tom cilju planski dokument treba biti podsticaj za ostvarenje tog razvoja
- preispitivanje Planom predviđenih lokacija gospodarskog razvitka, budući da iste nisu realizirane, te kroz promjenu njihove lokacije i strukture povećati njihovu atraktivnost za realizaciju
- prometnu i komunalnu infrastrukturu u okvirima koje nije došlo do većih promjena u odnosu na stanje utvrđeno važećim PPUO Grožnjan, pa se i nadalje trebaju razmatrati potrebe za poboljšanjima u okviru energetskog sektora uz očuvanje okoliša (prirodne i kulturno-povijesne vrijednosti) kroz reguliranje izgradnje i ostvarenje neophodne komunalne opremljenosti prostora, posebno u segmentu zbrinjavanja otpadnih voda naselja i izdvojenih gospodarskih zona.

Obuhvat izmjena i dopuna odnosi se na čitavo područje Općine Grožnjan s površinom 68,10 km², uključivo deset statističkih naselja odnosno 140 naselja s njihovim izdvojenim dijelovima.

3. DOSTAVLJENI ZAHTJEVI JAVNOPRAVNIH TIJELA, OPĆINE I GRAĐANA

3.1. Zahtjevi javnopravnih tijela

Sukladno članku 90. ZPU-a nositelj izrade Plana dostavio je Odluku o izradi i zatražio od javnopravnih tijela utvrđenih Odlukom definiranje zahjeva za izradu Izmjena i dopuna prostornog plana. Svoje zahtjeve dostavila su sljedeća javnopravna tijela:

- Hrvatske vode, vodnogospodarski odjel za slivove Sjevernog Jadrana, Rijeka
- Istarski vodovod, Buzet
- MUP, Policijska uprava Istarska, Pula
- Ministarstvo pomorstva, prometa i infrastrukture, Zagreb
- Ministarstvo poljoprivrede, Zagreb
- HAKOM, Zagreb
- Istarska županija, Upravni odjel za decentralizaciju, lokalnu i područnu (regionalnu) samoupravu, prostorno uređenje i gradnju, Odsjek za prostorno uređenje i gradnju, Buje
- Javna ustanova, zavod za prostorno uređenje Istarske županije, Pula
- Županijska uprava za ceste Istarske županije, Pazin
- Hrvatske ceste, Zagreb
- HOPS, Hrvatski operator prijenosnog sustava d.o.o., Rijeka
- CERP, Centar za restrukturiranje i prodaju, Zagreb
- Državna uprava za zaštitu i spašavanje, područni ured za zaštitu i spašavanje, Pazin
- Ministarstvo zaštite okoliša i prirode, Uprava za zaštitu prirode, Zagreb
- Istarska županija, Upravni odjel za održivi razvoj, Odsjek za zaštitu prirode i okoliša, Pula
- Ministarstvo obrane, Uprava za materijalne resurse, Sektor za nekretnine, graditeljstvo i zaštitu okoliša, Zagreb i
- Hrvatske šume d.o.o., Zagreb.

3.2. Zahtjevi Općine

Tijekom izrade prijedloga Plana i prijedloga Plana za ponovnu javnu raspravu, na više radnih sastanaka, Općina Grožnjan definirala je svoje zahtjeve koji generalno obuhvaćaju:

- preispitivanje mogućnosti ukidanja planiranog kamenoloma Kave (E3₄) i istražnog prostora za eksploataciju mineralnih sirovina (EX)
- rješavanje zbrinjavanja otpada s područja Općine putem mobilnog reciklažnog dvorišta i mreže zelenih otoka
- prenamjena nekih neizgrađenih i neperspektivnih zona turističkih punkova (sada turističkih područja) u građevinska područja naselja,
- formiranje novih turističkih područja sukladno okvirima i uvjetima zadanim u ZPU i PPIŽ
- preraspodjela IGPIN ugostiteljsko-turističke namjene - turističko područje unutar raspoloživih kapacitetam, vrste turističkog područja i ukupnog broja utvrđenih planom šireg područja
- smanjenje građevinskih područja naselja na dijelovima nepogodnim za realizaciju (konfiguracija, priroda, poljoprivreda i dr.) te preraspodjela na druge lokacije uz poštivanje parametara iz važećeg PPIŽ i ZPU o mogućnostima širenja GPN,
- proširenje zaštite prirodnih vrijednosti uz one planski zaštićene PPIŽ-om, na šumu Kornarija i druge vrijedne djelove prirode koji se štite odredbama ovog Plana,
- proširenje zaštite kulturne i graditeljske baštine (evidentirana kulturna baština) koji se štite odredbama ovog Plana uz smjernice za zaštitu nadležnog Konzervatorskog odjela,
- sukladno predviđenom u PPIŽ planira se IGPIN sportsko rekreacijske namjene – biciklistički park Grožnjan, te uz njega u kontaktnom prostoru rekreacijska površina izvan naselja za rekreativne sadržaje (bez mogućnosti planiranja građevina visokogradnje),
- omogućiti parkirališta izvan građevinskog područja uz prostore povijesnih jezgri
- smanjiti broj planova užeg područja (UPU) na opravdane slučajeve sa specifičnim zahtjevima i problematikom, te omogućiti veću mogućnost gradnje neposrednom provedbom odredbi ovog Plana
- korekcija provedbenih odredbi u dijelovima posebno ograničavajućih uvjeta gradnje (širina građevne čestice, veličina građevne čestice i dr.).

3.3. Zahtjevi građana

Paralelno sa zahjevima javnopravnih tijela Općina je u prethodnom postupku prikupila i zahjeve i primjedbe zainteresiranih građana. Stručni izrađivač Plana proveo je analizu dostavljenih zahtjeva te se konstatira da je načelno moguće prihvatiti samo one zahtjeve vezane uz prilagodbu ili preraspodjelu postojećih građevinskih područja što će se razmotriti tijekom daljnje izrade Plana kroz javnu raspravu.

Tijekom ponovne javne rasprave moći će se podnositi daljnji zahtjevi od strane građana i pravnih osoba radi izmjena određenih dijelova Plana što će se razmotriti tijekom izrade izvješća o ponovnoj javnoj raspravi.

4. CILJEVI PLANA

Odlukom o izradi Izmjene i dopune plana u članku 5. postavljeni su okvirni ciljevi tih promjena koje generalno obuhvaćaju:

- “(1) Osnovni cilj izrade ID-PPUO Grožnjan obuhvaća sve potrebne promjene u važećem Planu („Službene novine Općine Grožnjan“ broj 5/08) koje trebaju omogućiti svrhovitu i efikasniju provedbu Plana radi osiguranja i ubrzanja aktivnosti na uređenju prostora te gradnji građevina i prometno-komunalne infrastrukture, uvažavajući pritom zahtjeve zaštite prostora (prirodne i kulturne vrijednosti, okoliš i dr).
- (2) Tijekom proteklog perioda od stupanja na snagu PPUO Grožnjan donesena je nova zakonska regulativa i planovi više razine, pa navedeni planski dokument kroz provedbu njegovih izmjena i dopuna treba uskladiti sa:
- ZPU-om i drugim relevantnim propisima
 - planom višeg reda – PPIŽ-om.
- (3) Obzirom na razvojne potrebe Općine Grožnjan ovim izmjenama i dopunama Plana utvrditi će se promjene u GPN (preoblikovanje u okviru ranije utvrđene ukupne površine) i IGPIN (proizvodno-poslovne zone, turistički punktovi) sa njihovom relocacijom ili ukidanjem, odnosno promjenom veličine u okvirima uvjeta utvrđenih kroz PPIŽ, uvažavajući pritom vlasničke odnose (postojeće Općinsko-Državno zemljište) i izgrađenost prometno-komunalne infrastrukture radi podsticanja njihove realizacije.
- (4) Poseban značaj imaju promjene provedbenih odredbi Plana, koje predstavljaju glavni instrument daljnje realizacije Plana, pa u cilju postizanja efikasnije provedbe treba razmotriti slijedeće izmjene koje obuhvaćaju:
- veličinu građevne čestice (površinu, širinu)
 - koeficijente izgrađenosti i iskorištenosti građevne čestice
 - udaljenosti od granica građevne čestice i regulacijskog pravca
 - visinu građevina
 - širinu prometnica u naselju i parkirališne standarde
 - uvjete i ograničenja gradnje u zonama fliša i ograničene stabilnosti
 - zamjenu planova niže razine (DPU) drugim planovima sukladno ZPU (izrada UPU), odnosno smanjenje njihovog broja kroz utvrđivanje detaljnijih uvjeta gradnje u okvirima ID-PPUO
 - izradu smjernica za planove niže razine
 - ostale odredbe značajne za unapređenje provedbe Plana.
- (5) Sukladno odredbama ZPU (članak 76. stavak 3.) prilikom izrade ID-PPUO Grožnjan, a u cilju efikasnije provedbe Plana u dijelu razvojnih usmjerenja (proizvodno-poslovne i ugostiteljsko-turističke djelatnosti), utvrditi će se uvjeti provedbe zahvata u prostoru s detaljnošću propisanom za urbanistički plan uređenja, čime će se ukinuti izrada dijela planova niže razine, a gradnja će se provoditi neposrednom provedbom ovog Plana.”

5. NOVELIRANJE DEMOGRAFSKIH I RAZVOJNIH POKAZATELJA

Analiza demografskih kretanja i usporedba statističkih pokazatelja ukazuju na nastavak trenda gubljenja – smanjivanja stanovništva na području Općine Grožnjan. Naime, s broja 755 stanovnika (2001. god.) dolazi do pada na 736 stanovnika (2011.god.) uz gubitak od 49 stanovnika, pri čemu samo dva naselja (Makovci i Martinčići) ostvaruju blagi porast broja stanovnika. Obzirom na zatečeni trend Planom je postavljena prognoza demografske stabilizacije stanja s zadržavanjem postojećeg broja stalnih stanovnika.

Postojeći (prema popisu iz 2011. godine) broj povremenih stanovnika za područje Općine Grožnjan iznosi 517 povremenih stanovnika. od ukupnog broja, njih 140 povremenih stanovnika uključeno je u izračun gustoća stanovanja za statističko naselje Grožnjan radi zadovoljavanja kriterija minimalne gustoće iz PPIŽ.

Navedena prognoza temelji se na ostvarenju pojačanog razvoja u segmentu ugostiteljstva i turizma kao rezultat Planom utvrđenog broja lokacija turističkih područja.

Upravo ugostiteljsko-turistička djelatnost koja se Planom postiže kroz preraszmještaj prostorno ograničenih lokacija turističkih područja (čime se postiže njihovo bolje uklapanje u urbani i prirodni krajobraz) može biti podloga ne samo turističkog nego i drugog razvoja.

6. PROMJENE PROSTORNIH SEGMENTA PLANA

6.1. Namjena površina

Provedba izmjena i dopuna Plana temeljem zahtjeva javnopravnih tijela, Općine i građana uključivo usklađenja sa ZPU i PPIŽ imali su svog odraza na planskoj namjeni površina koja se mijenja u sljedećim dijelovima:

- promjene građevinskih područja naselja
- promjene izdvojenog građevinskog područja izvan naselja (turistički punktovi, rekreacija, groblja, infrastruktura, planiranje javne društvene namjene - muzeja, i sl.)
- usklađenja koridora prometne i komunalne infrastrukture (cestovni i energetski koridori)
- dopune – proširenja područja planom zaštićenih prirodnih i evidentiranih kulturnih vrijednosti (šuma Kornarija, ekološka mreža, krajobrazne vrijednosti, evidentirana graditeljska baština,..)
- ukidanje planiranog istražnog prostora za eksploataciju mineralnih sirovina (EX).

6.2. Građevinsko područje

6.2.1. Građevinska područja naselja (GPN)

Prostornim planom razgraničen je izgrađeni dio građevinskog područja naselja (već postojeća izgradnja) i neizgrađeni dio (uređeni i neuređeni) građevinskog područja naselja (površine na kojima se planira izgradnja) na kartografskom prikazu br. 1. "Korištenje i namjena površina – površine za razvoj i uređenje" u mj. 1:25 000 i br.4. "Građevinska područja" u mj. 1:5 000.

Obzirom na uvjete i ograničenja iz ZPU i PPIŽ u većini statističkih naselja i obuhvatu Plana nije moguće povećavati građevinsko područje naselja. Promjene u GPN odnositi će se na eventualne korekcije izgrađenog dijela, a neizgrađenog dijela samo njegovom preraspodjelom unutar područja pojedinog naselja uz zadržavanje ranije utvrđene površine tj. planskom realokacijom uz zadržavanje ukupnih zatečenih površina građevinskog područja u pojedinim statističkim naseljima. Iznimno, malo se povećava građevinsko područje statističkog naselja Grožnjan na račun ukupno uračunatih 140 povremenih stanovnika radi zadovoljavanja kriterija minimalne gustoće stanovanja iz važećeg PPIŽ.

6.2.2. Izdvojeno građevinsko područje izvan naselja (IGPIN)

Izmjenom i dopunom PPUO Grožnjan provedene su korekcije IGPIN radi podsticanja njihove realizacije u cilju ostvarenja razvojnih potreba Općine u segmentu gospodarske, turističko-ugostiteljske djelatnosti i sportsko-rekreacijske namjene.

Provedene korekcije IGPIN obuhvaćaju:

- ukidanje (prenamjena) nekih turističkih punktova i dijela poslovne zone u Šterni
- dodavanje i brisanje turističkih zona, te reduciranje obuhvata nekih
- reduciranje obuhvata golg igrališta sukladno odredbama PPIŽ,
- planiranje sportskog biciklističkog centra preuzetog iz PPIŽ i
- planiranje javne društvene namjene za namjenu muzeja u Stanici Završje.

6.2.3. Gradnja izvan građevinskog područja

Ovim Planom su također obuhvaćene izmjene i dopune vezano uz zahvate koji se mogu provoditi izvan građevinskog područja, te uvjeti rekonstrukcije postojećih građevina izvan građevinskog područja. Korekcije se odnose i na brisanje istražnog područja mineralnih sirovina (Ex) na prostoru prirodnih i kulturno-povijesnih vrijednosti te uz planiranu zonu i naselje Kava.

6.3. Prometno-infrastrukturni koridori, vodno gospodarstvo i komunalne građevine

Temeljem dostavljenih zahtjeva nadležnih institucija te iskazanih potreba Općine Grožnjan utvrđen je opseg korekcije prometno-infrastrukturnih koridora i to:

- ukidanje koridora za istraživanje produžetka uz državnu cestu D22 i utvrđivanje važećeg koridora Ž5209
- ukidanje koridora za istraživanje produžetka državne ceste D44 s definiranjem stvarnog koridora
- unošenje infrastrukturnih koridora na prikaze građevinskog područja s definiranjem zaštitnog koridora u kojemu se ograničava gradnja i korištenje prostora

Promjene u segmentu vodnog gospodarstva odnose se na dopune uvjeta za zaštitni pojas uz vodotoke te odvodnju otpadnih voda iz naselja.

6.4. Zaštita prirodnih vrijednosti

Novim planskim rješenjem predloženo je proširenje zaštite prirodnih vrijednosti, te je prema prijedlogu Općine Grožnjan planskom zaštitom temeljem PPIŽ i ovog Plana obuhvaćena i šuma Kornarija u kategoriji posebnog rezervata šumske vegetacije, te još niz pojedinačnih prirodnih vrijednosti lokalnog značaja.

Također je provedena dopuna Plana sukladno dostavljenim zahtjevima nadležnih institucija, pa su time obuhvaćena i dodatna područja ekološke mreže: HR 2001484 Istra – Čački, HR 2000544 Vlaže livade uz potok Malinska i HR 2001845 Istra – Martinčići.

6.5. Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš i zaštite od prirodnih i drugih nesreća

U skladu s dostavljenim zahtjevima dopunjene su postavke i uvjeti za zaštitu od požara te prirodnih i drugih nesreća (uzbunjivanje i evakuacija stanovništva, zaštita od prirodnih nesreća).

7. PROMJENA PROVEDBENOG DIJELA PLANA U DIJELU UVJETA GRADNJE

7.1. Uvodne napomene, s dopunom pojmovnika Plana

7.2. Građevinsko područje, dopuna definiranja izgrađenog – neizgrađenog te neizgrađenog uređenog – neuređenog dijela, te prostornih obuhvata (građevinskih područjaca ili njegovih djelova) za koje se utvrđuje obveza izrade plana užeg područja, bez obzira radi li se o kriteriju neizgrađenog neuređenog područja sukladno obvezama iz ZPU ili se radi o drugim razlozima zbog kojih se utvrđuje obveza (urbana preobrazba, zaštita ruralnih cjelina, utjecaji na prostor i okoliš, procjene koordinatora Plana o potrebi detaljnijeg uređenja npr. gospodarskih zona, i sl).

7.3. Uvjeti gradnje u građevinskom području naselja

Izmjenama i dopunama Plana provedene su korekcije Odredbi kojima je ukinuta kategorija “obiteljska kuća” kao nepotrebna te utvrđeno diferenciranje stambenih i višestambenih građevina. Prema namjeni ukinute su kombinacije različitih namjena (stambeno – poslovne i sl), te se namjena utvrđuje prema onoj koja je pretežita.

U dijelu uvjeta gradnje provedeno je značajno pojednostavljenje odredbi za gradnju građevina uz ukidanje uvjeta o širini građevnih čestica, što je predstavljalo veliko ograničenje.

Utvrđena je odredba kojom se, sukladno zaštitnim koridorima iz PPIŽ, osigurava planirana širina prometnice, kod postojećih puteva nedovoljne širine, pa se uvjetovanjem položaja ograde i položajem regulacijskog pravca osigurava prostor za njihovo eventualno buduće proširenje.

Osim za stambene građevine provedena je korekcija uvjeta i za druge građevine koje se mogu graditi unutar građevinskog područja naselja (gospodarske – proizvodne, poslovne, ugostiteljsko-turističke, poljoprivredne proizvodne, javne društvene, sportske i rekreacijske) uz smanjenje određenih ograničenja za njihovu gradnju.

7.4. Uvjeti gradnje u izdvojenom građevinskom području izvan naselja

Izmjenama i dopunama Plana zahvati unutar izdvojenih građevinskih područja izvan naselja obuhvatili su:

- ukidanje (prenamjena) nekih turističkih punktova (sada turističkih područja – TP),
- dodavanje novih turističkih područja

Također, za turistička područja, sukladno PPIŽ, utvrđena je obveza jedinstvene građevne čestice za smještajnu građevinu osnovne ugostiteljsko turističkenamjene s jedinstvenim upravljanjem, utvrđena detaljna namjena (hotel ili turističko naselje), te maksimalni kapacitet turističkog područja. Sva turistička područja planiraju se unutar okvira danih PPIŽ (do 2 ha veličine, maksimalno ukupno 780 postelja u svim turističkim područjima zajedno) uz neposrednu provedbu temeljem odredbi ovog Plana (obzirom se sva nalaze u neposrednoj blizini utvrđenih GPN i infrastrukture, te su malih površina).

7.5. Uvjeti gradnje izvan građevinskog područja

Gradnja kampa izvan građevinskog područja temeljem članka 49. stavak (4) ZPU uklonjena je iz odredbi Plana iz razloga jer nije omogućena PPIŽ, dok su odredbe o gradnji kampa u GPN ograničene na one u domaćinstvu i na OPG-u. Odredbe o gradnji na šumskom, poljoprivrednom i ostalom zemljištu izvan GPN i IGPIN u cjelosti su usklađene s odredbama PPIŽ uz neke čak strože kriterije (veličina građevina, udaljenost farmi od javnih prometnica). Mogućnost iz PPIŽ o planiranju rekreacijske površine izvan građevinskih područja korištena je za planiranje jedne takve površine uz Biciklistički park Grožnjan.

7.6. Prometno-infrastrukturna opremljenost

Sukladno mogućnostima iz ZPU omogućen je osim pristupa javnom prometnicom i pristup do parcele preko vlastitog zemljišta i služnošću preko tuđeg zemljišta tj. tzv. posredni pristup čime se uvjeti gradnje dodatno čine fleksibilnijima.

Izmjenama i dopunama PPUO Grožnjan utvrđena je određena fleksibilnost kod primjene Planom definiranih koridora prometne i komunalne infrastrukture koji se mogu mijenjati temeljem projektnog rješenja bolje funkcionalnosti i ekonomičnosti, bolje i novije tehnologije, te sukladno posebnim uvjetima nadležnih institucija i mogućem rješavanju imovinskih-pravnih poslova.

Također se utvrđuje da unutar prometno-infrastrukturnih koridora nije dopuštena gradnja osim gradnje vezane uz pojedini prometno-infrastrukturni i ostale infrastrukturne sustave, dok se korištenje zemljišta utvrđuje posebnim uvjetima.

U okvirima prometnih sustava provedene su korekcije vezano uz postojeće stanje te aktualne oznake javnih cesta (D21 – promjena u Ž5209), te planirane javne i nerazvrstane prometnice (iz PPIŽ i novoplanirane).

7.7. Mjere zaštite krajobraznih i prirodnih vrijednosti i kulturno povijesnih cjelina

Korekcijom ranijeg PPUO Grožnjan dopunjeno je plansko rješenje vezano uz zaštitu prirodnih vrijednosti sa sljedećim proširenjem zaštite:

- utvrđivanje zaštite u kategoriji posebnih rezervata šumske vegetacije za područje šume Kornarija
- dopuna područja ekološke mreže na lokalitetima: HR 2001484 Istra – Čački, HR 2000544 Vlažne livade uz potok Malinska i HR 2001845 Istra Martinčići.

U elaboratu Plana dopunjeno je cijelo poglavlje vezano uz Krajobraz, te korigirani i ažurirani dijelovi prirode koji se štite odredbama ovog Plana (uz one koja se planski štite odredbama PPIŽ).

7.8. Provedba Plana

Provedene korekcije važećeg Plana odnose se na ukidanje većeg broja obveza izrade detaljnih planova uređenja (DPU) i uspostavljanje kategorije UPU sukladno Zakonu, te utvrđivanje područja za koja će se temeljem ZPU,

PPIŽ i drugih stručnih kriterija definirati prostorni obuhvati za koje se utvrđuje obveza izrade urbanističkog plana uređenja (UPU). U obuhvatu ovog Plana, obveza izrade UPU-ova utvrđuje se za ukupno 12 prostornih obuhvata, dok se u svim ostalim GPN i IGPIN zahvati provode direktnom primjenom odredbi ovog Plana.

Za područja za koja se ovim Planom utvrđuje obveza izrade plana užeg područja, utvrđuju se u odgovarajućim poglavljima osnovni uvjeti gradnje, te za pojedine planove užeg područja i dodatne smjernice za njihovu izradu u Poglavlju 9.2. Odredbi za provođenje.

OČITOVANJE ZAVODA ZA PROSTORNO UREĐENJE IZ NA UTVRĐENI KONAČNI PRIJEDLOG PLANA OD 19. PROSINCA 2018.

21/12 2018 11:32 FAX +385 52 351 466

ŽUPANIJA ISTARSKA-REGIONE ISTRIANA
ZAVOD ZA PROSTORNO UREĐENJE GROŽNJAN - COMUNE DI GROŽNAN



Javna ustanova
Zavod za prostorno uređenje Istarske županije
Ente per l'assetto territoriale della Regione Istriana

KLASA: 350-02/14-04/10
URBROJ: 2163/1-20-01/9-18-19
Pula, 19. prosinac 2018.

Prihvaćeno: 21.12.2018		
Klasifikacijski znak	Ustrojstvena jedinica	
Urudžbeni broj	Prilozi	Vrijednost

REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA
OPĆINA GROŽNJAN
Općinski načelnik
Umberta Gorjana 3
52 429 Grožnjan

PREDMET: I. IZMJENA I DOPUNA PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE GROŽNJAN
- Mišljenje, dostavlja se

VEZA: Vaš broj - KLASA: 350-01/16-01/09, URBROJ: 2105/06-02/1-18-74 od
22.11.2018., zaprimljen u ovom Zavodu 22.11.2018.

Temeljem članka 107. Zakona o prostornom uređenju (NN br. 153/13, 65/17) - nadalje: Zakon,
daje se sljedeće

MIŠLJENJE

Na Konačni prijedlog I. Izmjena i dopuna prostornog plana uređenja Općine Grožnjan (nadalje: Plan), kojeg je izradila tvrtka „Geoprojekt“ d.d. iz Opatije. Nakon uvida u isti utvrđene su neusklađenosti te, kao osnovno i najvažnije, izdvajamo:

- Temeljem odredbi čl. 3. Zakona, obuhvat Plana utvrđuje se u skladu s administrativnom granicom JLS-a. Budući da u ovom postupku obuhvat Plana nije istovjetan administrativnoj granici prema podacima Državne geodetske uprave (DGU) za područje Općine Grožnjan, isto je potrebno prikazati i iz razloga, što se dio područja obuhvata ovog Plana nalazi na području drugih JLS-a (npr. Općine Opatalj). Napominjemo da se „granica obuhvata Plana“ može zadržati, temeljem mogućnosti iz čl. 180. Prostornog plana Istarske županije (SN Istarske županije br. 2/02, 1/05, 4/05 i 14/05 - pročišćeni tekst, 10/08, 7/10, 16/11 - pročišćeni tekst, 13/12, 9/16 i 14/16 - pročišćeni tekst) - nadalje: PPIŽ, uz uvjet da se kao „granica Općine“ prikaže granica JLS-a prema podacima DGU-a. Analogno tome, uskladiti grafički dio Plana, a u odredbama Plana potrebno je navesti da se dio područja obuhvata nalazi izvan administrativnih granica Općine Grožnjan (izdvojeni dijelovi građevinskih područja naselja Gržići, Baštići 1 i Baštići 2 te Kaligarići). Izdvojeni dijelovi građevinskih područja naselja Gržići, Baštići 1 i Baštići 2 se, prema Sporazumu o izmjeni granica između Općine Grožnjan i Općine Opatalj, iz 2002. godine, ne nalaze u statističkom naselju Antonci, nego Završje te ih treba analizirati zajedno sa ostalim građevinskim područjima statističkog naselja Završje, dok građevinsko područje naselja izdvojeni dio Kaligarići treba planirati isključivo na području unutar administrativnih granica Općine Grožnjan, odnosno predmetno građevinsko područje planirati do granice JLS-a, a ne do granice obuhvata Plana. Analogno tome, poglavlje 3.2.1. Obrazloženja Plana uskladiti u cijelosti. Nadalje, Odredbe Plana, kao i Obrazloženje Plana, dopuniti utvrđivanjem broja stalnih stanovnika prema podacima iz 2011. i postojeće gustoće stanovanja te planiranog broja stanovnika i planirane gustoće stanovanja sve po statističkim naseljima, kako bi se utvrdila usklađenost sa odredbama čl. 87., odnosno čl. 88. PPIŽ-a.
- Uvidom u grafički dio Plana, utvrđeno je da je izdvojenom građevinskom području izvan naselja ugostiteljsko turističke namjene – turističko područje TP₁₄ Sv. Kancijan, temeljem prihvaćene primjedbe u postupku javne rasprave, izmijenjena granica građevinskog područja pa je, analogno tome, potrebno ponoviti javnu raspravu.

Riva 8, 52100 Pula - Pola
Tel: 00385 351 465
Fax: 00385 351 466
prostorno@zpzulz.hr
www.zpzulz.hr

OIB: 46917415846 / IBAN: HR4523400091110730899 Privredna banka Zagreb d.d.

1

- Proširenje građevinskog područja naselja G. Pižoni (kartografski prikaz list 4.4. grafičkog dijela Plana) na način da se proširenje dijela građevinskog područja planira cestom kao spojem sa katastarskom česticom (tzv. „štapičasto“ planiranje) nije u skladu s pravilima struke, kao ni sa smjernicama za planiranje građevinskih područja iz PPIŽ-a. Analogno tome, umjesto jednog građevinskog područja moguće je planirati dva građevinska područja pod uvjetom da ni jedno nije u cijelosti neizgrađeno te ako je isto moguće temeljem čl. 43. Zakona i čl. 87., odnosno čl. 88. PPIŽ-a.
- Načelno, nije moguće dijelove izdvojenih građevinskih područja izvan naselja koji su u Prostornom planu uređenja Općine Grožnjan (SN Općine Grožnja 5/08) bili utvrđeni kao izgrađeni, u ovom Planu utvrditi kao izgrađeni dio građevinskog područja naselja (kao npr. Pižoni koja je bila TP, sada je njen izgrađeni dio planiran kao izgrađeni dio izdvojenog dijela građevinskog područja naselja). Iznimka se može utvrditi samo za izdvojeno građevinsko područje izvan naselja ugostiteljsko turističke namjene Sv. Duh za koje je dokazano da je u Prostornom planu Općine Buje (iz 1991. godine) isto bilo utvrđeno kao građevinsko područje naselja Sv. Duh te za Stanicu Završje na trasi Parenzane, za koju je iskazan interes Općine Grožnjan da se postojeća građevina rekonstruira i prenamijeni za muzej te da se, umjesto turističkog područja, predmetno izdvojeno građevinsko područje izvan naselja planira kao područje javne i društvene namjene „D6“.
- Načelno, Odredbe Plana dostavljene u digitalnom obliku nisu istovjetne onima iz elaborata pa nije bilo moguće utvrditi usklađenost u cijelosti.

U nastavku izdvajamo i ostale utvrđene neusklađenosti, koje je potrebno uskladiti:

- Grafički dio Plana dopuniti dodavanjem „Republika“ ispred Slovenija i „Općina“ ispred naziva susjednih JLS-a s kojima Općina Grožnjan graniči.
- Područje namjene PŠ, u grafičkom dijelu Plana, također treba prikazati kao površinu sa zatvorenim poligonom.
- Na kartografskom prikazu list 3.3. grafičkog dijela Plana brisati područje planirane rekreacije izvan građevinskog područja, a koje je označeno kao građevinsko područje. U tom smislu provjeriti i ostale kartografske prikaze te po potrebi uskladiti.
- U Planu mora biti iskazan broj postojećih (stalnih i povremenih iz popisa 2011.) stanovnika i broj planiranih stalnih stanovnika, bez mogućnosti planske projekcije povremenih stanovnika.
- Podatke o građevinskim područjima, u tablici 13. poglavlja 3.2.1. Obrazloženja Plana, dopuniti statističkim naseljem (STN) Vrnjak u čijem je sastavu jedno građevinsko područje naselja Vrnjak bez stalnih stanovnika. Analogno tome, a temeljem mogućnosti iz čl. 58. st. 1. odredbi PPIŽ-a, građevinsko područje naselja Vrnjak može se planirati i funkcionalno odrediti kao difuzni hotel, u skladu s Pravilnikom o razvrstavanju, kategorizaciji i posebnim standardima ugostiteljskih objekata iz skupine hotela (NN 56/16) te se za isto u Odredbama Plana trebaju propisati uvjeti gradnje novih građevina interpoliranih unutar izgrađene strukture naselja, odnosno rekonstrukcije postojećih građevina. Isto tako, uskladiti odredbe čl. 105. Plana, budući da u čl. 5. i 9. nije određen ni kapacitet, ni gustoća, ni površina građevinskog područja namijenjenog za difuzni hotel T1. Nadalje, dio naselja Čirkoti koji je planiran kao proizvodna zona (I3) u naselju namijenjena za gradnju solarne elektrane, nije moguće izuzeti iz površine predmetnog građevinskog područja već samo iz obračuna gustoće stanovanja, ako površina zone iznosi min 5000m². Analogno tome, podatke iz tablice 13. Obrazloženja Plana u dijelu STN Završje korigirati za izdvojeni dio Čirkoti, budući da zona I3 iznosi min 5300m² i to je veće, a ne manje od 0,5ha.
- Načelno, u poglavlju 9.2. Odredbi Plana, smjernice za izradu UPU-ova dopuniti i člancima Plana u kojima su propisani osnovni uvjeti gradnje (K-ig, k-is, parametri za planiranje građevne čestice i sl.), kako bi se isti mogli primijeniti uz ostale smjernice u postupku izrade UPU-ova.
- Načelno, u Odredbama Plana je potrebno definirati da Plan mora biti u skladu s PPIŽ-om, kao prostornim planom više razine. Načelno, u Odredbama Plana (npr. u čl. 4., 20., 105. i sl.) PPIŽ utvrditi kao plan više razine.
- Načelno, sve kartografske prikaze potrebno je u digitalnom obliku dostaviti kao zasebne „file“-ove sa „insert“-iranim podlogama.
- U grafičkom dijelu Plana provjeriti utvrđene neuređene dijelove (npr. TP Radanići za koje nije jasno zašto je cijelo područje utvrđeno kao neizgrađeno neuređeno, a biciklistički park R7 neizgrađeno uređeno).
- Odredbe Plana dopuniti uvjetima gradnje u izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja infrastrukturne namjene IS.

- Plan u grafičkom dijelu dopuniti planiranjem nerazvrstanih cesta do izdvojenih dijelova građevinskog područja naselja Šegari i Kortina.
- Poglavlje 1.3. Odredbi Plana dopuniti i rekreacijskim površinama kao površinama izvan građevinskog područja.
- Načelno, sukladno Pravilniku o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova (NN 106/98, 39/04, 45/04 - ispravak, 163/04, 9/11), gospodarsku - poslovnu namjenu K planirati ili kao „opću poslovnu“ ili precizirati da li se radi o poslovnoj pretežito zanatskoj, odnosno pretežito trgovačkoj ili komunalno servisnoj.
- Načelno, odredbe Plana dopuniti svim uvjetima uređenja i gradnje u području golf igrališta R1, sukladno uvjetima propisanim čl. 93. PPIŽ-a. Analogno tome dopuniti čl. 106. Plana.
- Temeljem odredbi čl. 150. PPIŽ-a na području Općine Grožnjan potrebno je planirati min 1 reciklažno dvorište te je u tom smislu, čl. 92. Plana potrebno dopuniti na kojoj se lokaciji isto može isto planirati (u kojem g.p. ili kojoj zoni proizvodne namjene u naselju).
- U čl. 2. Odredbi Plana brisati T1 i I3 kao namjenu koja se planira u građevinskom području naselja, budući da se i u području golf igrališta planira TZ pa nije navedena.
- S obzirom da se naselje Vrnjak planira kao difuzni hotel te se radi o postojećem naselju izgrađene strukture, ovim se Planom moraju propisati uvjeti gradnje, jer isti nisu određeni PPIŽ-om. U tom se smislu može utvrditi da su uvjeti gradnje istovjetni uvjetima propisanim za građevinska područja naselja, uz propisivanje dodatnih smjernica s obzirom na osjetljivost područja. Analogno tome, uskladiti odredbe čl. 4. Plana te u st. 6. „građevinsko područje ugostiteljsko turističke namjene Vrnjak utvrditi kao „izgrađeni dio građevinskog područja naselja Vrnjak“, koji se ovim Planom planira kao difuzni hotel, a ne kao građevinsko područje ugostiteljsko turističke namjene. Uskladiti i odredbe npr. čl. 22., 25. 105. i sve one odredbe u kojima se spominju uvjeti za „difuzni hotel Vrnjak“.
- U tablici čl. 5. Odredbi Plana korigirati krivo naveden udio izgrađenog dijela za Kave (31,17% umjesto 31,21%). Isto tako, krivo je naveden i udio neizgrađenog dijela ukupno poslovne namjene. Analogno tome, provjeriti sve iskazane vrijednosti u ovoj tablici i cijelom Planu.
- U čl. 7. Odredbi Plana utvrđeno je da je izdvojeno građevinsko područje izvan naselja gospodarske proizvodne - pretežito industrijske namjene (I1) u cijelosti ili pretežito namijenjeno „smještaju većih proizvodnih kapaciteta – pretežito zanatskih“, što je u suprotnosti sa utvrđenom osnovnom namjenom – pretežito industrijskom, a sve prema Pravilniku o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova (NN br. 106/98, 39/04, 45/04 - ispravak, 163/04, 9/11). Analogno tome, Plan je potrebno uskladiti.
- Članak 10. brisati u cijelosti kao nepotreban, jer je navedeno utvrđeno tablicom čl. 9. Odredbi Plana.
- U čl. 13. Odredbi Plana preoblikovati dio koji hotel utvrđuje kao „prateću namjenu“. S obzirom da je ugostiteljsko turistička namjena jedna od osnovnih namjena, hotel se može planirati „u funkciji biciklističkog parka kao pretežite osnovne namjene“.
- Poglavlje „Sportsko-rekreacijska namjena“ dopuniti potpoglavljem „Golf igralište“.
- U čl. 19. st. 2. alineja 3. Plana navedena je „rekreacijska površina“, koja je u grafičkom dijelu Plana određena kao zasebna namjena (obuhvat zahvata u prostoru) te se mora i u Odredbama odrediti zasebnim člankom, a ne kao „šumska površina“, jer joj namjena nije šumsko zemljište.
- U čl. 22. Odredbi Plana dopuniti st. 3. brojevima poglavlja i/ili članaka u kojima su propisani osnovni uvjeti gradnje u skladu s kojima se izrađuju UPU-i čija je obaveza utvrđena poglavljem 9.1. Plana.
- U čl. 24. Plana brisati Istarski dom zdravlja Umag, koji se ne nalazi na području obuhvata Plana te za Kave upisati površinu 7,69ha, kako je utvrđena u ostalim odredbama Plana.
- U čl. 25. Odredbi Plana nisu navedeni članci u kojima su propisani uvjeti gradnje za područje namjene I3 u naselju Čirkoti (na listu 1. grafičkog dijela Plana nedostaje naziv naselja Čirkoti). Isto tako, Odredbe Plana dopuniti uvjetom dozvoljene instalirane snage za predmetnu zonu I3, u skladu s čl. 128. PPIŽ-a. Nadalje, st. 6. čl. 25. Odredbi Plana je suvišan i nepotreban, budući da na području obuhvata Plana nema UPU-a na snazi, a provedba je propisana Zakonom. Analogno tome, preoblikovati i st. 1. čl. 26. Odredbi Plana, budući da je dozvoljena provedba onih zahvata koji nisu u suprotnosti sa Zakonom, posebnim propisima, prostornim planom više razine i sl.
- U Planu je potrebno definirati što se smatra „tradicionalnim naseljem (stare jezgre naselja)“ iz čl. 26. Odredbi (da li su to seoska naselja i stancije iz čl. 91. Plana?).
- Čl. 26. st. 2. Odredbi Plana dopuniti uvjetom da se takve građevine za koje se omogućava „rekonstrukcija i van postojećih gabarita“ nalaze u građevinskom području, a ne izvan njega.

- Načelno, u čl. 27. Odredbi Plana funkcionalnu „cjelinu“ definirati kao funkcionalnu „jedinicu“ u skladu sa st. 1. predmetnog članka, budući da je građevina „funkcionalna cjelina“. Nadalje, preispitati i preoblikovati st. 7. predmetnog članka u cijelosti, budući da nema posebnog propisa kojim se određuje što ulazi, a što ne u izgrađenost te ovako utvrđeni uvjeti dozvoljavaju da površina svih pomoćnih građevina na građevnoj čestici (zajedno sa tzv. „podzemnih“) može biti veća od površine osnovne građevine. Preoblikovati i „podzemne“ pomoćne građevine, budući da nigdje nije uvjetovano da se one iz točke 3. st. 2. moraju graditi kao „podzemne“ (npr. spremnici goriva i cisterne za vodu mogu biti podzemno i nadzemno).
- U čl. 27. st. 2. Odredbi Plana brisati „bočalište“ kao uređenje građevne čestice, sukladno čl. 3. Pravilnika o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN br. 112/17, 34/18).
- U čl. 27. st. 4. točka 5. utvrditi da se ugostiteljski objekti iz Pravilnika o razvrstavanju i kategorizaciji objekata u kojima se pružaju ugostiteljske usluge na obiteljskom poljoprivrednom gospodarstvu (NN 54/16 i 69/17) mogu graditi isključivo uz registriran OPG i bez mogućnosti planiranja „studio apartmana“, jer isto nije omogućeno predmetnim Pravilnikom. Nadalje, prilikom planiranja ugostiteljskih objekata iz Pravilnika o razvrstavanju i kategorizaciji ugostiteljskih objekata iz skupine ostali ugostiteljski objekti za smještaj (NN br. 54/16, 69/17), predmetnu točku dopuniti da je isto moguće isključivo tvrtkama trgovačkog društva ili obrtima sukladno čl. 28. predmetnog Pravilnika.
- Načelno, u čl. 28. Plana korigirati st. 3. u dijelu u kojem su građevine iz posebnog propisa za pružanje usluge u domaćinstvu i OPG-u navedene kao „gospodarske - ugostiteljsko turističke građevine“, budući da njihova namjena u smislu prostornog plana nije ugostiteljsko turistička, već iznajmljivač pruža ugostiteljske usluge u građevini koja je stambene namjene, odnosno građevini u funkciji poljoprivredne proizvodnje. Nadalje, st. 6. nije sadržajno opisan u smislu predmetnog članka te ga treba preoblikovati.
- U st. 2. čl. 29. Odredbi Plana brisati ugostiteljske objekte kampove iz skupine „kampovi“, budući da nije dana mogućnost planiranja vrste kamp - T3, kao turističke zone, nisu određeni najveći dozvoljeni kapaciteti po kampu (kao što je utvrđeno za hotel – max 60 ležaja), već kamp u domaćinstvu i na OPG-u. Razlika između kampa u domaćinstvu i na OPG-u i kampa T3 je također u kapacitetu te je isto utvrđeno Zakonom o ugostiteljskoj djelatnosti (NN br. 85/15, 121/16, 99/18). Nadalje, u tablici čl. 29. Odredbi Plana uskladiti vrstu TP-ova, budući da nisu svi planirani kao vrsta T2.
- Načelno, Odredbe Plana dopuniti uvjetima za gradnju kampa u domaćinstvu i kampa na OPG-u sve u građevinskom području naselja.
- Preoblikovati st. 1. čl. 30. Plana, jer je u suprotnosti sa st. 2. predmetnog članka. Naime, u Planu je potrebno odrediti parametre za određivanje veličine građevne čestice s obzirom na namjenu i građevinsko područje unutar kojeg se ista planira, a ne načelno. Analogno tome, dopuniti i uskladiti Odredbe Plana na način da se jednostavno i nedvojbeno propišu svi uvjeti gradnje građevina svih planiranih namjena. Načelno, odredbe Plana dopuniti svim uvjetima gradnje građevina u svim izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja gospodarske namjene (I1, K1, K2, K3, D, TP, T1-difuzni hotel Vrnjak, TZ golf igrališta), a koji nisu propisani. Napominjemo da se „smjernice“ utvrđuju za potrebe izrade UPU-a, sukladno čl. 54. Zakona.
- U cijelosti brisati zadnju rečenicu st. 1. čl. 31. Plana u kojoj se omogućava gradnja ugostiteljsko turističke građevine na građevnoj čestici uz stambenu građevinu, budući da su obje građevine građevine osnovne namjene te se uz osnovnu stambenu građevinu mogu graditi samo pomoćne građevine. Planiranje više građevina osnovne namjene na istoj građevnoj čestici je u suprotnosti sa Zakonom o gradnji (NN br. 153/13, 20/17). Isto tako napominjemo da gradnja stambenih građevina kao složenih građevina također nije moguća. Poslovna se građevina također ne smatra pratećom ili pomoćnom građevinom te se ne može graditi sa stambenom građevinom kao „složenom“, budući da sa osnovnom (stambenom) nije funkcionalno i/ili tehnološki povezana. Sve takve i slične odredbe i formulacije potrebno je brisati u cijelom Planu (npr. u st. 5. čl. 31. i st.).
- S obzirom na mogućnost gradnje solarne elektrane u naselju Čirkoti, Odredbe Plana dopuniti parametrima za određivanje veličine građevne čestice, uvjetima uređenja građevne čestice.
- Načelno, odredbe Plana dopuniti uvjetima gradnje ugostiteljsko turističkih građevina iz Pravilnika o razvrstavanju, kategorizaciji i posebnim standardima ugostiteljskih objekata iz skupine „hoteli“ (NN br. 56/16), a čiji su kapaciteti (u TP-ovima, u TZ-u golf igrališta, u T1 Vrnjak, u T1 u R7 i u građevinskim područjima naselja) utvrđeni tablicom čl. 29. Plana.
- U čl. 31. st. 5. Plana „vrstu kamp“ odrediti kao ili kao „kamp u domaćinstvu“ ili kao „kamp“ iz Pravilnika o razvrstavanju i kategorizaciji ugostiteljskih objekata iz skupine „kampovi“ (NN br. 54/16) te dodati uvjete gradnje za sve vrste ugostiteljskih objekata planiranih u naselju prema

- posebnim propisima, uz uvjet usklađenosti sa čl. 30. Zakona o ugostiteljskoj djelatnosti (NN br. 85/15, 121/16, 99/18), kojim je propisan max dozvoljeni broj ležaja u objektima u domaćinstvu i obiteljskom poljoprivrednom gospodarstvu u naselju.
- U Odredbama Plana dodati članak (51.) za potpoglavlje „Građevine u izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja javne i društvene namjene“ te, analogno tome, uskladiti brojeve članaka u nastavku.
 - U tablici čl. 39. Plana nedvojbeno utvrditi min broj PM za stambene građevine (0,67 čega? % od GBP-a stambene jedinice?, 2/3 čega?).
 - U čl. 51. st. 4. Odredbi Plana, sukladno Pravilniku o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova (NN br. 106/98, 39/04, 45/04 - ispravak, 163/04, 9/11), mora biti propisan dozvoljeni k-is za izdvojena građevinska područja izvan naselja namjene R7, I1 i K.
 - U čl. 56. st. 5. Odredbi Plana dodati i TZ u golf igralištu, sukladno čl. 57. PPIŽ-a.
 - Odredbe čl. 53. Plana u dijelu planiranja turističkih područja dopuniti obavezom planiranja istih kao funkcionalno-tehnološke celine s jedinstvenim upravljanjem.
 - U čl. 60. Odredbi Plana u st. 1. točki 2. navedene su površine koje nisu „parkovne površine“ pa preoblikovati odredbe predmetnog članka.
 - Gradnju na području planiranom kao šume (Š1) i ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište koje se koristi kao šumsko tlo (PŠ), u čl. 65. Odredbi Plana, dopuniti uvjetom da se gradnja omogućava isključivo za registrirane djelatnosti lovstva i šumstva, u skladu s čl. 43. PPIŽ-a.
 - U st. 2. čl. 61. Plana preispitati i preoblikovati mogućnost prenamjene postojećih građevina koju su izgrađene na poljoprivrednom zemljištu i/ili šumskom zemljištu, budući da se npr. postojeće gospodarske građevine u funkciji poljoprivrede ne mogu prenamijeniti u građevine stambene ili ugostiteljsko turističke ili poslovne namjene, ali se mogu rekonstruirati i izvan postojećih gabarita ako zadovoljavaju uvjete iz odredbi čl. 63. i 65. ovog Plana.
 - Odredbe st. 2. čl. 66. Plana dopuniti na način da se utvrdi da će se sanacija eksploatacijskog polja E3 provesti nakon isteka koncesije. Analogno tome, s obzirom da se radi o aktivnom kamenolomu, u grafičkom dijelu Plana brisati planske pokazatelje prenamjene i oplemenjivanja. Isto tako, u grafičkom je dijelu Plana (list 1., list 3.3.) utvrđeno područje „napuštenog eksploatacijskog polja“ za koje je uvjetovana sanacija prenamjenom i oplemenjivanjem pa je isto potrebno definirati i u čl. 66.
 - U čl. 50. Odredbi Plana utvrđeno je da su smjernice za izradu UPU-a propisane u čl. 106. Plana, iako predmetnim člankom nije propisano ništa više od onog u čl. 56. Plana. Analogno tome, Odredbe Plana dopuniti svim uvjetima uređenja i gradnje i u TZ-u i u R1, a u skladu s uvjetima iz čl. 57. i 93. PPIŽ-a.
 - U čl. 68. Odredbi Plana brisati točku 3. i 4. st. 3. budući da nisu u skladu s odredbama čl. 99. PPIŽ-a.
 - U čl. 76. st. 5. Odredbi Plana, uvjetovati izradu UPU-a za područje poletišta/sletišta, sve u skladu sa zadnjim stavkom čl. 117. PPIŽ-a. Za gradnju predmetnog zahvata neposrednom provedbom Plana, potrebno je za potrebe izrade ovog Plana izraditi studiju i analize, čija bi rješenja bila sastavni dio ovog planskog rješenja.
 - Načelno, s obzirom na konfiguraciju terena – brežuljkasto do brdovito razveden teren, čl. 89. odredbi Plana dopuniti uvjetima gradnje na takvim terenima (preporuka su smjernice za ograničenje visine građevina iz čl. 133. PPIŽ-a) uz poštivanje mjera očuvanja iz čl. 131. PPIŽ-a.
 - Načelno, provjeriti podatke iz Obrazloženja u odnosu na planski znak i iskazane veličine u Odredbama Plana i prikazane na grafičkom dijelu Plana (npr. u poglavlje 3.2.2. dio koji se odnosi na biciklistički park, a za koji je navedena površina 5,60ha umjesto 4,69ha i planski znak R2). Isto tako, predmetno poglavlje dopuniti izdvojenim građevinskim područjem izvan naselja javne i društvene namjene D6 te dodati i izdvojeno građevinsko područje izvan naselja gospodarske – opće poslovne namjene K₁ u dijelu u kojem se navode planirana građevinska područja predmetne namjene.
 - Odredbe Plana dopuniti poglavljem „Rekonstrukcija građevina izvan građevinskog područja“.
 - Načelno, obratiti pažnju na pojmove upotrijebljene u odredbama te ih uskladiti sa Zakonom i posebnim propisima (npr. „građevinska čestica/parcela“ je „građevna čestica“; „golfsko igralište“ je „golf igralište“, plan višeg „reda“ je plan više „razine“, „seljačko domaćinstvo“ je „obiteljsko poljoprivredno gospodarstvo“ i sl.
 - Plan u sastavnici grafičkog dijela Plana korigirati budući da se mišljenje o prostornom planu pribavlja temeljem odredbi čl. 107. Zakona, a ne čl. 108. Zakona.

Navedeno je potrebno izmijeniti, dopuniti i uskladiti u cijelom Planu te radi izmjene granica građevinskog područja, temeljem čl. 104. Zakona, ponoviti javnu raspravu.

Ravnateljica Zavoda:
Ingrid Paljar, dipl.ing,arh.



