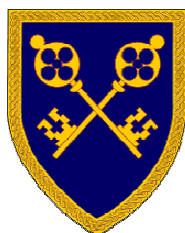


ISTARSKA ŽUPANIJA,
OPĆINA SVETI PETAR U ŠUMI



IV. Izmjene i dopune
PROSTORNOG PLANA UREĐENJA

Prijedlog plana za Ponovnu javnu raspravu

SAŽETAK ZA JAVNOST

B. SAŽETAK ZA JAVNOST

IV. Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Sveti Petar u Šumi izrađene su u skladu s Odlukom o izradi IV. Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Sveti Petar u Šumi (SNGP br 44/23 i 26/25), te Odlukom o kriterijima za izradu IV. Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Sveti Petar u Šumi (SNGP br.42/24)

Ponovna javna rasprava održava se zbog prihvaćanja primjedbi Zavoda za prostorno uređenje Istarske županije i pojedinih građana, uloženi u postupku provedbe prve javne rasprave, koje su uzrokovale dodatne promjene predloženih granica građevinskih područja, čime su se stekli zakonski preduvjeti za ponavljanje javne rasprave.

Prijedlogom Plana za Ponovnu javnu raspravu izlažu se upravo dijelovi novih planskih rješenja koji su razlog za ponavljanje javne rasprave i na iste se mogu dati primjedbe u ovoj Ponovnoj javnoj raspravi. Ostale primjedbe se neće razmatrati u Izvješću o Ponovnoj javnoj raspravi.

Izmjene koje se izlažu ovim Prijedlogom Plana su vidljive na grafičkim prikazima br.4 Građevinska područja.

U ovaj Prijedlog Plana je ugrađena i većina drugih izmjena proizašlih iz pristiglih mišljenja javno pravnih tijela i građana u postupku Javne rasprave, a koja su u Izvješću o javnoj raspravi označene kao prihvaćena.

Dodatne korekcije će biti učinjene radi eventualnog poboljšanja tekstualnog dijela Plana u fazi izrade Konačnog prijedloga plana.

Na temelju odredbi Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“, broj 153/13., 65/17., 114/18., 39/19., 98/19. i 67/23.) i članka 15. Statuta Općine Sveti Petar u Šumi („Službene novine Grada Pazina“, broj 20/09., 28/09., 11/10., 23/17, 18/21. i 22/23.), Općinsko vijeće Općine Sveti Petar u Šumi na svojoj sjednici održanoj dana 19. rujna 2024. godine, donijelo je slijedeću

O D L U K U
o kriterijima za izradu IV. Izmjena i dopuna
Prostornog plana uređenja Općine Sveti Petar u Šumi

Članak 1.

Ovom Odlukom utvrđuju se temeljni kriteriji za izradu IV. Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Sveti Petar u Šumi (u daljnjem tekstu: IV. ID PPUO), a na osnovu donesene Odluke o izradi IV. Izmjena i dopuna prostornog plana uređenja Općine Sveti Petar u Šumi („Službene novine Grada Pazina“, broj 44/23., dalje u tekstu: Odluka o izradi IV. ID PPUO).

Članak 2.

Razlozi za izradu IV. ID PPUO-a utvrđeni Odlukom o izradi IV. ID PPUO odlukom su slijedeći:

- Izmjena i dopuna planskih rješenja koja su se u dosadašnjoj provedbi pokazala nedovoljno učinkovita te ih je radi jednoznačnog tumačenja i jednostavnijeg i lakšeg provođenja potrebno izmijeniti i dopuniti;

- kako bi se zadovoljile stambene i druge potrebe stanovnika Općine Sveti Petar u Šumi, IV. ID PPUO-a preispitati će se mogućnosti proširenja (ILI PRERASPODJELE) GPN-a prema ZAHTEJEVIMA građana, u skladu sa zakonskom regulativom;

- kako bi se omogućio daljnji gospodarski razvoj Općine Sveti Petar u Šumi, IV. ID PPUO-a preispitati će se mogućnosti proširenja postojećih ili planiranja novih IGPIN-a;

- po potrebi, revizija namjena ostalih površina izvan GP-a;

- usklađenje IV. ID PPUO-a s važećim zakonskim i podzakonskim propisima;

- usklađenje IV. ID PPUO-a s razvojnim ciljevima Općine Sveti Petar u Šumi;

- usklađenje IV. ID PPUO-a sa Prostornim planom Istarske županije („Službene novine Istarske županije“, broj 2/02., 1/05., 4/05., 14/05. - pročišćeni tekst, 10/08., 07/10., 16/11. – pročišćeni tekst, 13/12., 9/16. i 14/16. – pročišćeni tekst), u daljnjem tekstu: PPIŽ;

- izmjene i dopune u skladu sa zahtjevima, podacima, planskim smjericama odnosno propisanim dokumentima koje dostave nadležna javnopravna tijela.

Izmjene iz prethodnog stavka biti će ugrađene u IV. ID PPUO-a samo ako su u skladu s važećim zakonskim propisima i odredbama PPIŽ-a te ako pojedinačno ili kumulativno nemaju značajan utjecaj na okoliš.

Članak 3.

Nakon provedenih pripremnih postupaka i prikupljanja zahtjeva javno pravnih tijela i prijedloga građana utvrđuju se kriteriji za izradu IV. ID PPUO-a kako slijedi u daljnjim člancima ove Odluke.

Članak 4.

Kako bi se zadovoljile stambene i druge potrebe stanovnika Općine Sveti Petar u Šumi (u daljnjem tekstu: Općina) ili u plan uključilo zemljište u vlasništvu Općine ili od direktnog interesa za Općinu (zamjena i sl.) te zemljište koje je namijenjeno javnoj namjeni, sportu i rekreaciji, gospodarskoj ili nekoj drugoj aktivnosti od interesa za lokalnu zajednicu, kroz izradu IV. ID PPUO-a

preispitati će se mogućnosti proširenja (ILI PRERASPODJELE) GPN-a prema ZAHTJEVIMA građana, Općine u skladu s zakonskom regulativom.

Članak 5.

Zbog nemogućnosti proširivanja GPN-a iz postojećeg Prostornog plana uređenja Općine Sveti Petar u Šumi (dalje u tekstu: PPUO) i omogućavanja djelomične preraspodjele GPN-a isključiti, brisati ili izmijeniti će se sljedeća područja ili odredbe kako slijedi u tekstu:

1. brisati iz PPUO-a područje UPU 3 na lokaciji Teža
2. brisati iz PPUO-a područje zone sporta i rekreacije namijenjeno za izgradnju Aquaparka na području Vošljak-Kučevari-Kristani
3. Zamjena parcela za GPN-a biti će jedan od kriterija za proširivanje kroz IV. ID PPUO-a
4. Brisati pojedina područja u GPN-u zbog infrastrukturnih nedostataka koji onemogućuju građenje (struja, vodovod, mala parcela, ne gradiva parcela, nepostojanje pristupnog puta)
5. Brisati iz GPN-a parcela s nedefiniranim vlasničkim odnosima
6. Brisati iz GPN-a parcele ili dijelove neuređenih građevinskih parcela zbog veličine čestica, nedostatka infrastrukture i pristupa
7. Izmjene Odredbi za provođenje koje će biti usklađene s trenutnim stanjem i potrebama stanovnika Općine
8. Ne mogu se širiti granice građevinskih područja naselja protivno osnovnim kriterijima iz PPIŽ-a o potrebnoj gustoći stanovanja i izgrađenosti postojećih građevinskih područja
9. Ne mogu se širiti postojeća ili formirati nova izdvojena građevinska područja izvan naselja (gospodarske namjene) protivno veličinama i kriterijima iz PPIŽ-a i Zakona o prostornom uređenju
10. Preispitivanje potrebe zadržavanja sadašnjih lokacija TRP-ova
11. Ne mogu se širiti građevinska područja na sljedećem zemljištu: šumsko zemljište; obradivo zemljište I i II boniteta; zemljište unutar I, II i III zone sanitarne zaštite izvorišta pitke vode; prirodna i kulturna dobra (vrijedna staništa, ornitološki rezervati, krajobrazne cjeline, jame, arheološka nalazišta, itd.)
12. Ne mogu se širiti građevinska područja na zemljištu obuhvaćenom zaštitnim koridorima postojećih i budućih prometnica i ostale magistralne infrastrukture

Članak 6.

Vezano za proširivanje granica građevinskih područja Općine, ne isključujući sve navedene uvjete iz članka 6. ove Odluke, prednost pri uključivanju zemljišta u korigirane granice građevinskog područja, prema navedenom redoslijedu, imaju zemljišta:

1. u vlasništvu Općine ili od direktnog interesa za Općinu
2. namijenjena javnoj namjeni, sportu i rekreaciji, gospodarskoj, poticajnoj stanogradnji ili nekoj drugoj aktivnosti od interesa za lokalnu zajednicu
3. na rubu postojećih građevinskih područja i u neposrednoj blizini osnovne infrastrukture, neće se proširivati rubove neuređenih dijelova građevinskih područja
4. kojima bi se zaokružila postojeća građevinska područja, pri čemu se treba procjenjivati postojeća izgrađenost građevinskih područja
5. udovoljavanje zahtjevima obitelji čiji članovi imaju prebivalište na području općine Sveti Petar u Šumi uz izjavu da će zemljište biti namijenjeno za izgradnju obiteljske stambene jedinice
6. zamjena parcela na način da se za brisanje iz GPN-a može realizirati adekvatna površina novo urbanizirane parcele
7. za uređenje okućnice oko izgrađene stambene jedinice
8. po zahtjevima građana ograničena iznimno do 1800 m² po pojedinom zahtjevu, a optimalno oko 1000 m², u površini izgradnje parcele za jednu stambenu jedinicu
9. koja udovoljavaju drugim uvjetima, ali čiji vlasnici nemaju u vlasništvu zemljište koje se nalazi u građevinskom područja naselja, i/ili nisu trgovali/prodavali zemljište koje je bilo uključeno u GPN u prethodnim izmjenama PPUO

10. geomorfološki podobna (izbjegavati strme terene, potencijalna klizišta, vrtače, itd.)

Članak 7.

Površina obuhvata IV. ID PPUO-a pokriva sva područja Općine Sveti Petar u Šumi u cijelosti.

Članak 8.

Prvenstveni cilj ovih kriterija za izradu IV. ID PPUO-a je osiguranje planskih uvjeta isključivo za daljnje održivo i plansko uređenje i izgradnju na području Općine u skladu s važećim zakonima, pravilnicima i održivim razvojem Općine Sveti Petar u Šumi.

Članak 9.

Ova Odluka stupa na snagu prvog dana od dana objave u Službenim novinama Grada Pazina i Općina Cerovlje, Gračišće, Karojba, Lupoglav i Sveti Petar u Šumi.

KLASA: 350-02/24-01/02

URBROJ: 2163-34-02/01-24-2

Sveti Petar u Šumi, 19. rujna 2024.

OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE SVETI PETAR U ŠUMI

Predsjednik
Općinskog vijeća
Nadir Breščić, v. r.

U skladu s navedenim ciljevima i kriterijima u Planu je brisana lokacija planiranog akvaparka.

Ostala građevinska područja nisu bitno mijenjana.

Iskorištena je činjenica da su pojedini dijelovi cestovnih prometnica u Planu nepotrebno prikazivani kao sastavni dijelovi građevinskih područja naselja, te su isti dijelovi brisani, a na račun toga je stvorena kvota površina građevinskog područja naselja koja je iskorištena za zamjenske korekcije građevinskih područja naselja prema zahtjevima građana. Pri tome nije došlo do ukupne promjene površina građevinskih područja. Izuzetno je u postupku izrade Prijedloga za Ponovnu javnu raspravu došlo do eventualnih ukidanja dijelova građevinskog područja u vlasništvu građana, tamo gdje je procijenjeno da iz raznih razloga ne bi došlo do realizacije gradnje u nekom bližem razdoblju, zbog složenih vlasničkih odnosa ili pomanjkanja interesa vlasnika.

Iz iste kvote zemljišta je izdvojen i dio za potrebe Općine Sveti Petar u Šumi u svrhu realizacije svojih razvojnih programa za mlade stanovnike.

U grafičkom dijelu Plana listovi 4A i 4B prikazane su površine koje se brišu (ljubičasto) i koje se dodaju (zeleno).

U grafičkom dijelu Plana je izmijenjen prikaz odvodnje otpadnih voda na listu 2D - Vodnogospodarski sustavi i odlaganje otpada, tako da su u Plan ugrađeni podaci iz projekta Aglomeracije Pazin. Osvježeni su i podaci o zaštićenim kulturnim dobrima i prikaz elektro energetske mreže.

Odgovarajuće izmjene i dopune učinjene su u tekstualnom dijelu Plana., gdje su dijelovi koji se brišu označeni crvenom bojom, a dijelovi koji se dodaju plavom bojom.

SAŽETAK PROMJENA U TEKSTU ODREDBI ZA PROVEDBU PLANA:

1. Dodani novi članci:

- Uvedeni su novi članci kao što su članci **38a** i **38b**, koji definiraju:
 - Pravila za **parkiranje vozila** na građevnim česticama gospodarske namjene.
 - **Uvjeti gradnje za zgrade ugostiteljsko-turističke namjene**, uključujući minimalne veličine čestica, maksimalne visine zgrada i ograničenja broja ležaja.

2. Izmjene u terminologiji i definicijama:

- U odjeljku s pojmovima dodani su precizniji opisi krovnih elemenata (krovni prozor, krovna kućica, nadozidni prozor).
- Dodatne definicije za **etaže, krovove, visinu vijenca, loggie, balkone, terase i nadstrešnice**.

3. Preciziranje uvjeta za građenje:

- Pojašnjeni su uvjeti gradnje za različite **tipove zgrada**: obiteljske, višestambene, mješovite, gospodarske, javne i sportsko-rekreacijske.
- Uvedeni su **točno definirani koeficijenti izgrađenosti (Kig) i iskoristivosti (Kis)**, ovisno o vrsti i načinu gradnje.
- Dodatno specificirane **minimalne površine građevnih čestica** za svaki tip gradnje.

4. Uvedena su ograničenja visine građevina:

- Za obiteljske zgrade max. 7 m, višestambene 9 m, javne i sportske do 15 m (vjerske i do 40 m za zvonik).
- Precizno definirana mogućnost gradnje podruma, suterena i katova.

5. Nova ograničenja za gospodarske građevine s izvorima onečišćenja:

- Maksimalna količina uvjetnih grla i obavezna minimalna udaljenost od međe – 10 m.
- Tablica s točnim koeficijentima za preračunavanje životinja u uvjetna grla.

6. Pojašnjenje regulacijskih i građevnih crta:

- Definirana mogućnost manjeg odstupanja građevne crte uz određene uvjete (npr. kod rekonstrukcija, prilagodbe nizu).

7. Jasnije definirano korištenje i zaštita zelenih površina:

- Uvedene preporuke za sadnju autohtonog bilja, očuvanje istarskog krajolika, sadnju drvoreda i živica.

8. Uvedeni zahtjevi za priključke na infrastrukturu i odvoz otpada:

- Detaljna pravila o privremenom odlaganju otpada, dimenzijama i lokaciji spremnika.

9. Obavezna dostupnost za osobe s invaliditetom:

- Osiguranje pristupa za teško pokretne osobe kod svih građevina poslovne namjene.