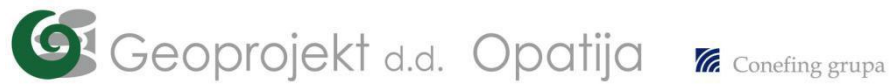


Naručitelj:  
**OPĆINA GROŽNJAN**



Stručni izrađivač:



# **IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE GROŽNJAN**

**SAŽETAK ZA JAVNOST**

**PRIJEDLOG PLANA**

Zagreb, srpanj 2015.

Županija  
Općina

Naziv prostornog plana

Istarska županija  
Općina Grožnjan

Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja  
Općine Grožnjan  
**PRIJEDLOG PLANA**

---

## SAŽETAK ZA JAVNOST

---

Odluka Općinskog vijeća o izradi Plana:

SN Općine Grožnjan br. 5/14.

Odluka Općinskog vijeća o donošenju Plana:

SN Općine Grožnjan br.

Javna rasprava (datum objave):

Javni uvid održan:

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 108. Zakona o prostornom uređenju (NN br. 153/13)

broj suglasnosti klasa:

datum:

Pravna osoba koja je izradila Plan:

 Geoprojekt d.d. Opatija 

Pečat pravne osobe koja je izradila Plan:

Odgovorna osoba:  
**Valter Perčić**, dipl.ing.geod.

\_\_\_\_\_  
(ime, prezime i potpis)

Odgovorni voditelj izrade Plana:

**Lusiana Iveković**, dipl.ing.arh.

\_\_\_\_\_  
(ime, prezime i potpis)

Stručni tim u izradi Plana:

Nikša Capelletti, dott.sput.  
Lusiana Iveković, dipl.ing.arh.  
Gorana Ljubičić, dipl.ing.arh.

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

Pečat Općinskog vijeća:

Predsjednik Općinskog vijeća:  
Sabina Sorčić Prodan

\_\_\_\_\_  
(ime, prezime i potpis)

Istovjetnost ovog prostornog Plana s izvornikom ovjerava:

Pečat nadležnog tijela:

\_\_\_\_\_  
(ime, prezime i potpis)

## **SADRŽAJ:**

### 1. OPĆENITO

### 2. OPSEG IZMJENA I DOPUNA UTVRĐEN ODLUKOM O IZRADI

### 3. DOSTAVLJENI ZAHTJEVI JAVNOPRAVNIH TIJELA, OPĆINE I GRAĐANA

#### 3.1. Zahtjevi javnopravnih tijela

#### 3.2. Zahtjevi Općine

#### 3.3. Zahtjevi građana

### 4. CILJEVI PLANA

### 5. NOVELIRANJE DEMOGRAFSKIH I RAZVOJNIH POKAZATELJA

### 6. PROMJENE PREOSTORNIH SEGMENTA PLANA

#### 6.1. Namjena površina

#### 6.2. Građevinsko područje

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

#### 6.4. Zaštita prirodnih vrijednosti

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

### 7. PROMJENE PROVEDBENIH ODREDBI PLANA

#### 7.1. Uvodne napomene

#### 7.2. Građevinsko područje

#### 7.3. Uvjeti gradnje u građevinskom području naselja

#### 7.4. Uvjeti gradnje u izdvojenom građevinskom području izvan naselja

#### 7.5. Uvjeti gradnje izvan građevinskog područja

#### 7.6. Prometno-infrastrukturna opremljenost

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

#### 7.8. Provedba plana

## 1. OPĆENITO

Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Grožnjan (SN Općine Grožnjan br. 5/08 - u daljnjem tekstu: Plan) izrađene su temeljem Odluke o izradi (SN Općine Grožnjan br. 5/14).

Izmjene i dopune PPUO Grožnjan obuhvaćaju čitavo područje Općine Grožnjan veličine 68,10 km<sup>2</sup> (6810 ha) i odnose se na sve dijelove Plana – tekstualne, grafičke i obvezne priloge.

Prilikom izrade Plana poštivani su uvjeti i smjernice Zakona o prostornom uređenju (NN br. 53/13, 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 i 13/12 - u daljnjem tekstu: PPIŽ) uključivo zahtjevi i mišljenja nadležnih institucija.

## 2. OPSEG IZMJENA I DOPUNA UTVRĐEN ODLUKOM O IZRADI

Odluku o izradi Izmjena i dopuna prostornog plana uređenja prostora Općine Grožnjan (u daljnjem tekstu: Plan) donijelo je Općinsko vijeće Općine Grožnjan, a ista je objavljena u “Službenim novinama” Općine Grožnjan br. 5/14.

Provedba izmjene i dopune Plana obuhvaća prenstveno određene dijelove koji usporavaju njegovu efikasnu provedbu i predstavljaju veće ograničenje novoj izgradnji. Osim toga promjenom važećeg Plana provodi se usklađenje s novim Zakonskim propisima – prvenstveno ZPU, kao i s provedenim 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-om i drugim relevantnim propisima
- usklađenja sa PPIŽ
- izmjene u dijelu građevinskih područja naselja (GPN)
- izmjene u dijelu izdvojenog građevinskog područja izvan naselja (u daljnjem tekstu IGPN)
- izmjene u dijelu IGPN ugostiteljsko-turističke namjene (turistički punktovi), kroz promjenu lokacije, površine i kapaciteta (u okvirima veličina dozvoljenih u PPIŽ)
- definiranja neuređenih dijelova građevinskog područja naselja i izdvojenih dijelova građevinskog područja naselja (u daljnjem tekstu : GPN i IGPN )
- provjera položaja i veličine istražnih eksploatacijskih područja (Ex)
- izmjena 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
- izmjene i dopune prometne i komunalne infrastrukture prema izrađenim studijama, projektima
- izmjene i dopune temeljem zahtjeva-mišljenja javnopravnih tijela
- promjena obveza izrade planova niže razine (DPU, UPU) sukladno ZPU,
- smanjenja obveze izrade planova niže razine uz određivanje uvjeta gradnje u okvirima ID – PPUO Grožnjan sa detaljnošću propisanom za UPU, sukladno ZPU.

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

- 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 PPUO Grožnjan, pa se i nadalje trebaju razmatrati potrebe za poboljšanjima u okviru energetskeg sektora te 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 km<sup>2</sup>, 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 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 projenosnog 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

### 3.2. Zahtjevi Općine

Tijekom izrade nacрта prijedloga Plana, na više radnih sastanaka, Općina Grožnjan definirala je svoje zahtjeve koji generalno obuhvaćaju:

- ukidanje kamenoloma Kave (E3<sub>4</sub>) i istražni prostor za eksploataciju mineralnih sirovina (EX)
- prenamjena poslovne zone Šterna (K3) u turistički punkt
- rješavanje zbrinjavanja otpada s područja Općine putem mobilnog reciklažnog dvorišta
- prenamjena zone turističkog punkta TP<sub>16</sub> Sv. Duh i TP<sub>13</sub> Baštići u GPN
- preraspodjela zona ugostiteljsko-turističke namjene tipa turistički punkt
- smanjenje građevinskih područja naselja na dijelovima nepogodnim za realizaciju (konfiguracija, priroda, poljoprivreda i dr.) te preraspodjela na druge lokacije
- proširenje zaštite prirodnih vrijednosti na šumu Kornarija
- planiranje prostora rekreacije za biciklistički park uz Ž5008 (odvojak Marušići)
- omogućiti parkirališta izvan građevinskog područja uz prostore povijesnih jezgri
- smanjiti broj planova užeg obuhvata (UPU) te omogućiti veću neposrednu provedbu Plana primjenom detaljnijih uvjeta prema ZPU
- korekcija provedbenih odredbi u dijelovima posebno ograničavajućih uvjeta gradnje (širina građevne čestice i dr.)

### 3.3. Zahtjevi građana

Paralelno sa zahtjevima javnopravnih tijela Općina je u prethodnom postupku prikupila i zahtjeve 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 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 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.

(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 relokacijom 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 manjeg broja stanovnika na području Općine Grožnjan za ciljnu 2021.godinu (u odnosu na prognoze važećeg PPUO i PPIŽ) s oko 770 stanovnika što predstavlja zaustavljanje negativnog trenda i stabilizaciju demografske situacije uz blagi porast od oko 34 stanovnika.

Pokazatelji odnosa broja stanovnika 2011. i 2021.godine po naseljima Općine Grožnjan prikazani su u narednoj tablici:

| NASELJE       | 2011.god. | 2021.god. |
|---------------|-----------|-----------|
| Antonci       | 62        | 60        |
| Bijele Zemlje | 80        | 80        |
| Grožnjan      | 164       | 160       |
| Kostajnica    | 48        | 50        |
| Kuberton      | 18        | 20        |
| Makovci       | 107       | 120       |
| Martinčići    | 140       | 160       |
| Šterna        | 70        | 70        |
| Vrnjak        | -         | -         |
| Završje       | 47        | 50        |
| UKUPNO        | 736       | 770 (+34) |

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

Upravo ugostiteljsko-turistička djelatnost koja se Planom postiže kroz veći broj prostorno ograničenih lokacija turističkih punktova (čime se postiže njihovo bolje uklapanje u urbani i prirodni krajobraz) može biti podloga ne samo turističkog nego i drugog razvoja. Naime, Planom se broj turističkih punktova povećava sa 17 na 18 uz povećanje površine za 2,14 ha i porast kapaciteta za 618 postelja.

## 6. PROMJENE PROSTORNIH SEGMENTA PALNA

### 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 (proizvodne i poslovne zone, turistički punktovi, rekreacija)
- usklađenja koridora prometne i komunalne infrastrukture (cestovni i energetske koridori)
- dopune – proširenja područja zaštićenih prirodnih vrijednosti (šuma Kornarija i ekološka mreža)
- ukidanje planiranih istražnih prostora za eksploataciju mineralnih sirovina (EX) kao i planiranih eksploatacijskih područja (E3<sub>4</sub>).

### 6.2. Građevinsko područje

#### 6.2.1. Građevinska područja naselja (udaljnijem tekstu 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 kao i veličinu GPN utvrđenu važećim Planom te očekivano smanjenje broja stanovnika u odnosu na prognozu ranijeg 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.

#### 6.2.2. Izdvojeno građevinsko područje izvan naselja (u daljnjem tekstu: IGPIN)

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

Provedene korekcije IGPIN obuhvaćaju:

- prenamjena zone GPN Pasudija I u zonu gospodarske namjene (I2)
- dodavanje zone proizvodno-energetske namjene (I3) Čirikoti
- zonu poslovne namjene (K3) Šterna s prenamjenom u turistički punkt TP<sub>17</sub> Šterna
- povećanje površine turističkog punkta TP<sub>2</sub> Radanići na maksimalno dozvoljenu površinu od 2,0 ha
- ukidanje (prenamjena) turističkog punkta TP<sub>13</sub> Baštići
- ukidanje (prenamjena) turističkog punkta TP<sub>16</sub> Sv. Duh
- dodavanje novih turističkih punktova: TP<sub>15</sub> Peroji, TP<sub>18</sub> Sv. Kacijan,
- dodavanje sportsko-rekreacijske namjene biciklistički park (R2).

#### 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. Provedene korekcije odnose se na ukidanje planirane zone eksploatacije mineralnih sirovina (E3<sub>4</sub>) na lokaciji Kave te 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 segment vodnog gospodarstva odnose se na dopune uvjeta za zaštitni pojas uz vodotoke te odvodnju otpadnih voda iz naselja.

U okvirima komunalnog gospodarstva – zbrinjavanje otpada, Planom nije predviđena lokacija reciklažnih dvorišta ili drugih odlagališta (građevinski otpad i sl.), već će se odvojeno prikupljanje otpada provesti putem mobilnog reciklažnog dvorišta.

## **6.4. Zaštita prirodnih vrijednosti**

Novim planskim rješenjem predloženo je proširenje zaštite prirodnih vrijednosti, te je prema prijedlogu Općine Grožnjan zaštitom obuhvaćena i šuma Kornarija u kategoriji posebnog rezervata šumske vegetacije.

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**

## **7.1. UVODNE NAPOMENE, s dopunom pojmovnika Plana**

**7.2. GRAĐEVINSKO PODRUČJE**, dopuna definiranja izgrađenog – neizgrađenog te neizgrađenog uređenog – neuređenog dijela prema infrastrukturnoj opremljenosti, odnosno kategoriji uređenosti.

## **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.

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

Uvjeti gradnje su osim za stambene građevine prošireni i na kategorije stambeno-poslovnih, poslovno-stambenih i višestambenih građevina.

Izmjenom i dopunom Plana utvrđena je odredba kojom se osigurava planirana širina prometnice, kod postojećih puteva nedovoljne širine, pa se uvjetovanjem položaja ograde 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 (poslovne, ugostiteljsko-turističke, poljoprivredne) uz smanjenje određenih ograničenja za njihovu gradnju (smanjenje građevne čestice, ukidanje ograničenja najveće dopuštene TBP i najmanje širine građevne čestice, smanjenje veličine obvezne zelene površine i dr.)

Cjeloviti uvjeti gradnje za pojedine građevine prikazani su tabelarno u daljnjem tekstu.

Detaljni uvjeti gradnje za poslovne, ugostiteljsko-turističke i javno-društvene građevine u GPN

| Građevina                                  | Način gradnje | Poslovna   |           |       | Ugostiteljsko-turistička |           |       | Javno-društvena |           |       |
|--|---------------|------------|-----------|-------|--------------------------|-----------|-------|-----------------|-----------|-------|
|  |               | Samo stoj. | Polu ugr. | Ugr   | Samo stoj.               | Polu ugr. | Ugr   | Samo stoj.      | Polu ugr. | Ugr   |
| Min. površina građ. čestice                | I             | 500        | 400       | 300   | 800                      | 600       | 400   | 800             | 600       | 400   |
|  | N             | 600        | -         | -     | 2000                     | -         | -     | 1200            | -         | -     |
| Max. površina građ. čestice                | I             | 1200       | 1000      | 800   | 1200                     | 1000      | 800   | -               | -         | -     |
|  | N             | 2000       | -         | -     | 4000                     | -         | -     | -               | -         | -     |
| Max. izgrađ. građ. čes. (Kig)              | I             | 0,3        | 0,35      | 0,4   | 0,4                      | 0,45      | 0,5   | 0,5             | 0,55      | 0,6   |
|  | N             | 0,3        | -         | -     | 0,4                      | -         | -     | 0,4             | -         | -     |
| Max. iskorišt. građ. čes. (Kis)            | I             | 0,9        | 1,05      | 1,2   | 1,2                      | 1,35      | 1,5   | 1,5             | 1,65      | 1,8   |
|  | N             | 0,9        | -         | -     | 1,6                      | -         | -     | 1,6             | -         | -     |
| Max. broj nadzemnih etaža                  | I             | 2          | 2         | 2     | 2                        | 2         | 2     | 2               | 2         | 2     |
|  | N             | 2          | -         | -     | 3                        | -         | -     | 3               | -         | -     |
| Max. visina do vijenca                     | I             | 9          | 9         | 9     | 8                        | 8         | 8     | 8               | 8         | 8     |
|  | N             | 9          | -         | -     | 12                       | -         | -     | 12              | -         | -     |
| Max. ukupna visina do sljemena             | I             | 11         | 11        | 11    | 10,5                     | 10,5      | 10,5  | 10,5            | 10,5      | 10,5  |
|  | N             | 11         | -         | -     | 14,5                     | -         | -     | 14,5            | -         | -     |
| Min. udaljenost od regulacijskog pravca    | I             | 5          | 5         | 5     | 5                        | 5         | 5     | 3               | 3         | 3     |
|  | N             | 5          | -         | -     | 5                        | -         | -     | 5               | -         | -     |
| Min. udaljenost od ostalih međa građ. čes. | I             | 3,3,3      | 3,3,0     | 3,0,0 | 3,3,3                    | 3,3,0     | 3,0,0 | 3,3,3           | 3,3,0     | 3,0,0 |
|  | N             | 4,4,4      | -         | -     | 4,4,4                    | -         | -     | 4,4,4           | -         | -     |
| Min. zelena površina na građ. čes. (%)     | I             | 20         | 20        | 20    | 30                       | 20        | 20    | 30              | 20        | 20    |
|  | N             | 20         | -         | -     | 30                       | -         | -     | 30              | -         | -     |
| Min. TBP                                   | I             | 60         | 60        | 60    | 100                      | 80        | 80    | 100             | 80        | 80    |
|  | N             | 80         | -         | -     | 200                      | -         | -     | 200             | -         | -     |
| Max. TBP                                   | I             | 300        | 250       | 200   | 400                      | 200       | 250   | 1000            | 800       | 600   |
|  | N             | 500        | -         | -     | 1000                     | -         | -     | 2000            | -         | -     |

GPN = građevinsko područje naselja

I = izgrađeni dio GPN

N = neizgrađeni dio GPN

Detaljni uvjeti gradnje za stambene, stambeno-poslovne i poslovno-stambene građevine u GPN

| Građevina                                  | Individualne stambene građevine |                    |                    |                    |            |           |                   |            |           | Višestambene građ. |              |             |
|--|---------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|------------|-----------|-------------------|------------|-----------|--------------------|--------------|-------------|
|  | Stambena                        |                    |                    | Stambeno-poslovna  |            |           | Poslovno-stambena |            |           | Stamb i stamb-posl |              |             |
| Način gradnje                              |                                 | Samo stoj.         | Polu ugr.          | Ugr                | Samo stoj. | Polu ugr. | Ugr               | Samo stoj. | Polu ugr. | Ugr                | Samo stojeća | Polu ugrađ. |
| Min. površina građ. čestice                | I                               | 300                | 200                | 150                | 300        | 200       | 150               | 300        | 200       | 150                | -            | -           |
|  | N                               | 500                | 400                | -                  | 600        | 500       | -                 | 600        | 500       | -                  | 800          | 600         |
| Max. površina građ. čestice                | I                               | 1000               | 400                | 300                | 1000       | 400       | 300               | 1000       | 400       | 300                | -            | -           |
|  | N                               | 2000               | 600                | -                  | 2000       | 800       | -                 | 2000       | 800       | -                  | 2000         | 1500        |
| Max. izgrađ. građ. čes. (Kig)              | I                               | 0,45               | 0,50               | 0,65               | 0,55       | 0,65      | 0,7               | 0,55       | 0,65      | 0,7                | -            | -           |
|  | N                               | 0,35               | 0,40               | -                  | 0,40       | 0,45      | -                 | 0,40       | 0,45      | -                  | 0,3          | 0,3         |
| Max. iskorišt. građ. čes. (Kis)            | I                               | 1,35               | 1,50               | 1,95               | 1,65       | 1,95      | 2,10              | 1,65       | 1,95      | 2,10               | -            | -           |
|  | N                               | 1,05               | 1,2                | -                  | 1,6        | 1,8       | -                 | 1,6        | 1,8       | -                  | 1,5          | 1,5         |
| Max. broj nadzemnih etaža                  | I                               | 2                  | 2                  | 2                  | 2          | 2         | 2                 | 2          | 2         | 2                  | -            | -           |
|  | N                               | 2                  | 2                  | -                  | 3          | 3         | -                 | 3          | 3         | -                  | 3            | 3           |
| Max. visina do vijenca                     | I                               | 7                  | 7                  | 7                  | 8          | 8         | 8                 | 8          | 8         | 8                  | -            | -           |
|  | N                               | 8,5                | 8,5                | -                  | 10         | 10        | -                 | 10         | 10        | -                  | 11           | 11          |
| Max. ukupna visina do sljemena             | I                               | 9,5                | 9,5                | 9,5                | 11         | 11        | 11                | 11         | 11        | 11                 | -            | -           |
|  | N                               | 11                 | 11                 | -                  | 12,5       | 12,5      | -                 | 12,5       | 12,5      | -                  | 13,5         | 13,5        |
| Min. udaljenost od regulacijskog pravca    | I                               | 3 (0) <sup>x</sup> | 3 (0) <sup>x</sup> | 3 (0) <sup>x</sup> | 3          | 3         | 3                 | 3          | 3         | 3                  | -            | -           |
|  | N                               | 5                  | 5                  | -                  | 5          | 5         | -                 | 5          | 5         | -                  | 5            | 5           |
| Min. udaljenost od ostalih međa građ. čes. | I                               | 3 (1)              | 3 (1)              | 0 (1)              | 3          | 3         | 3                 | 3          | 3         | 3                  | -            | -           |
|  | N                               | 4,4,4              | 4,4,0              | -                  | 5,5,5      | 5,5,0     | -                 | 5,5,5      | 5,5,0     | -                  | 5            | 5           |
| Min.zelena površina na građ. čes. (%)      | I                               | 20                 | 20                 | 20                 | 30         | 30        | 30                | 30         | 30        | 30                 | -            | -           |
|  | N                               | 30                 | 30                 | -                  | 30         | 30        | -                 | 30         | 30        | -                  | 30           | 30          |
| Min. TBP                                   | I                               | 100                | 80                 | 60                 | 100        | 80        | 60                | 100        | 80        | 60                 | -            | -           |
|  | N                               | 120                | 100                | -                  | 120        | 100       | -                 | 120        | 100       | -                  | 150          | 100         |
| Max. TBP                                   | I                               | 160                | 140                | 120                | 170        | 150       | 120               | 170        | 150       | 120                | -            | -           |
|  | N                               | 200                | 180                | -                  | 250        | 230       | -                 | 250        | 230       | -                  | 450          | 250         |

GPN = građevinsko područje naselja

I = izgrađeni dio GPN

N = neizgrađeni dio GPN

(0)<sup>x</sup> = ista udaljenost kao susjedna građevina

#### 7.4. Uvjeti gradnje u izdvojenom građevinskom području izvan naselja

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

- prenamjenu poslovne zone Šterna (K3) u zonu turističkog punkta (TP<sub>17</sub>)
- premještanje odredbi vezano uz eksploatacijska područja mineralnih sirovina u poglavlje "Gradnja izvan građevinskog područja" (sukladno ZPU i PPIŽ)
- prenamjena turističkog punkta (TP<sub>16</sub>) Sv. Duh u stambeno područje
- prenamjena turističkog punkta (TP<sub>13</sub>) Baštići u stambeno područje
- dodavanje nove zone proizvodno-energetske namjene I3
- dodavanje nove zone sporta i rekreacije - biciklistički park R2
- dodavanje novih turističkih punktova (TP<sub>15, 17, 18</sub>) s ukupnim pokazateljima kapaciteta i veličine svih turističkih punktova prikazanim u narednoj tabeli

|                                   |          |               |
|-----------------------------------|----------|---------------|
| TP <sub>1</sub> - Vrnjak          | 4,7 ha   | 560 postelja  |
| TP <sub>2</sub> - Radanići        | 2,0 ha   | 120 postelja  |
| TP <sub>3</sub> - Jure            | 0,5 ha   | 30 postelja   |
| TP <sub>4</sub> - Sv. Ivan        | 0,4 ha   | 24 postelja   |
| TP <sub>5</sub> - Pisoni          | 0,7 ha   | 42 postelja   |
| TP <sub>6</sub> - Sasoni          | 1,37 ha  | 82 postelja   |
| TP <sub>7</sub> - Stanica Završje | 0,23 ha  | 14 postelja   |
| TP <sub>8</sub> - Pavletići       | 0,8 ha   | 48 postelja   |
| TP <sub>9</sub> - Koraca          | 1,5 ha   | 90 postelja   |
| TP <sub>10</sub> - Ponteporton    | 1,3 ha   | 78 postelja   |
| TP <sub>11</sub> - Monte Roman    | 2,0 ha   | 120 postelja  |
| TP <sub>12</sub> - Stanica        | 0,6 ha   | 36 postelja   |
| TP <sub>13</sub> - Talari         | 0,4 ha   | 24 postelja   |
| TP <sub>14</sub> - Stepinje       | 0,5 ha   | 30 postelja   |
| TP <sub>15</sub> - Peroji         | 1,5 ha   | 90 postelja   |
| TP <sub>16</sub> - Kaštelir       | 0,9 ha   | 54 postelja   |
| TP <sub>17</sub> - Šterna         | 0,98 ha  | 59 postelja   |
| TP <sub>18</sub> - Sv. Kacijan    | 1,96 ha  | 118 postelja  |
| Ukupno:                           | 22,34 ha | 1619 postelja |

U okvirima uvjeta gradnje za proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke građevine ukinut je uvjet minimalne širine građevne čestice, te je posebnom odredbom provedeno osiguranje širine za potrebni prometni koridor kroz reguliranje položaja ograde uz građevine. Također, za turističke punktove utvrđena je obveza jedinstvene građevne čestice u veličini zone, koja se ne može parcelirati na manje dijelove, dok je način provedbe uređenja turističkih punktova određen posrednom provedbom za TP<sub>1</sub>, TP<sub>2</sub>, TP<sub>11</sub> i TP<sub>18</sub> (kroz izradu planova užeg područja – UPU), dok se neposredna provedba određuje temeljem detaljnijih odredbi utvrđenih ovim Planom na razini UPU za TP<sub>3</sub> – TP<sub>17</sub> (osim TP<sub>11</sub>). Zbirni pokazatelji uvjeta gradnje za proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke građevine prikazani su u narednoj tabeli.

Uvjeti gradnje za građevine u izdvojenom građevinskom području izvan naselja

| Građevina                                  | Proizvodna        | Poslovna          | Ugostiteljsko-turistička |
|--|-------------------|-------------------|--------------------------|
| Način gradnje                              | Samostojeća građ. | Samostojeća građ. | Samostojeća građ.        |
| Min. površina građ. čestice                | 1000              | 800               | Površina zone            |
| Max. izgrađ. građ. čes. (Kig)              | 0,5               | 0,5               | 0,3/0,25                 |
| Max. iskorišt. građ. čes. (Kis)            | 1,5               | 1,5               | 1,2/1,0                  |
| Max. broj nadzemnih etaža                  | 3                 | 3                 | 4                        |
| Ukupno etaža                               | $P_0+P+1$         | $P_0+P+1$         | $P_0+P+1+P_K$            |
| Max. visina do vijenca                     | 12                | 12                | 9                        |
| Max. ukupna visina do sljemena             | 14                | 14                | 11                       |
| Min. udaljenost od regulacijskog pravca    | 10                | 10                | 5/6                      |
| Min. udaljenost od ostalih međa građ. čes. | 5                 | 5                 | 5/4                      |
| Min.zelena površina na građ. čes. (%)      | 20                | 20                | 30/40                    |

### 7.5. Uvjeti gradnje izvan građevinskog područja

Temeljem članka 49. stavak (4) ZPU dopunjeno je rješenje ranijeg plana sa mogućnostima uređenja prostora za realizaciju kampa ili rekreacijskog područja. Na površinama veličine do 2,0 ha i lokacijama 500-1000 m udaljenosti od GPN i IGPIN. Navedeno uređenje prostora dopušteno je samo na području ostalog poljoprivrednog zemljišta (P3).

### 7.6. Prometno-infrastrukturna opremljenost

Izmjenama i dopunama PPUO Grožnjan utvrđena je određena fleksibilnost kod primjene Planom definiranih koridora prometne i komunalne infrastrukture koji se mogu mjenjati temeljem projektonog rješenja bolje funkcionalnosti i ekonočnosti 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 sustav, 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)

Korekcijama Plana provedeno je smanjenje širine prometnih koridora unutar građevinskog područja naselja, pri čemu se utvrđuje zabrana gradnje na česticama bez prometnog pristupa ili osiguranja trajnog prava služnosti prolaza preko čestice uz javnu prometnu površinu.

### **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.

### **7.8. Provedba Plana**

Provedene korekcije ranijeg Plana odnose se na ukidanje Planova razine DPU i uspostavljanje kategorije UPU-a sukladno Zakonu, te utvrđivanje područja za koja će se temeljem ZPU definirati detaljniji uvjeti na razini UPU-a radi neposredne provedbe ovog Plana, te time olakšane realizacije gradnje u okvirima GPN i IGPIN.

#### **7.8.1. Posredna provedba zahvata u prostoru**

Posredna provedba PPUO Grožnjan izradom Plana užeg obuhvata na razini UPU-a utvrđena je temeljem kulturno-povijesnog značaja pojedinog naselja kao i zbog veličine nekih građevinskih područja naselja odnosno njihovog neizgrađenog dijela.

Temeljem iznesenog utvrđena je obveza izrade UPU-a za sljedeća građevinska područja naselja:

- UPU 1: Grožnjan
- UPU 2: Završje
- UPU 3: Kostajnica
- UPU 4: Kuberton
- UPU 5: Gornja Gomila
- UPU 6: Šterna
- UPU 7: Klija-Martinčići
- UPU 8: Sv. Ivan

Obveza izrade UPU-a za građevinsko područje naselja Šterna, Klija Martinčići i Sv. Ivan proizlazi iz njihovog GPN s površinom većom od 5 ha ili neizgrađenog dijela GPN većeg od 5 ha.

Osim za GPN izmjenama i dopunama Plana propisuje se izrada UPU-a i za IGPIN (proizvodno-poslovna, poslovna, sportsko-rekreacijska i ugostiteljsko-turistička namjena – turistički punktovi) i to:

- UPU 9: proizvodna i poslovna namjena (I1<sub>1</sub> i K<sub>1</sub>) na području Kave

- UPU 10: poslovna namjena (K2) na području Bankovci
- UPU 11: sportsko-rekreacijska namjena (golf-R1) na području uz naselje Vrnjak
- UPU 12: ugostiteljsko-turistička namjena (turistički punkt-TP<sub>1</sub>) Vrnjak
- UPU 13: ugostiteljsko-turistička namjena (turistički punkt-TP<sub>2</sub>) Radanići
- UPU 14: ugostiteljsko-turistička namjena (turistički punkt-TP<sub>11</sub>) Monte Roman
- UPU 15: ugostiteljsko-turistička namjena (turistički punkt-TP<sub>18</sub>) Sv. Kacijan

#### 7.8.2. Neposredna provedba zahvata u prostoru

Korekcijama ranijeg PPUO Grožnjan, a u cilju lakše i brže provedbe Plana, utvrđeni su sukladno članku 66. stavak (3) ZPU detaljniji uvjeti za provedbu zahvata u prostoru s detaljnošću propisanom za UPU. Ovi uvjeti utvrđeni su za manja građevinska područja naselja i izdvojena građevinska područja izvan naselja – zone turističkih punktova manjeg kapaciteta (ispod 100 ležaja).