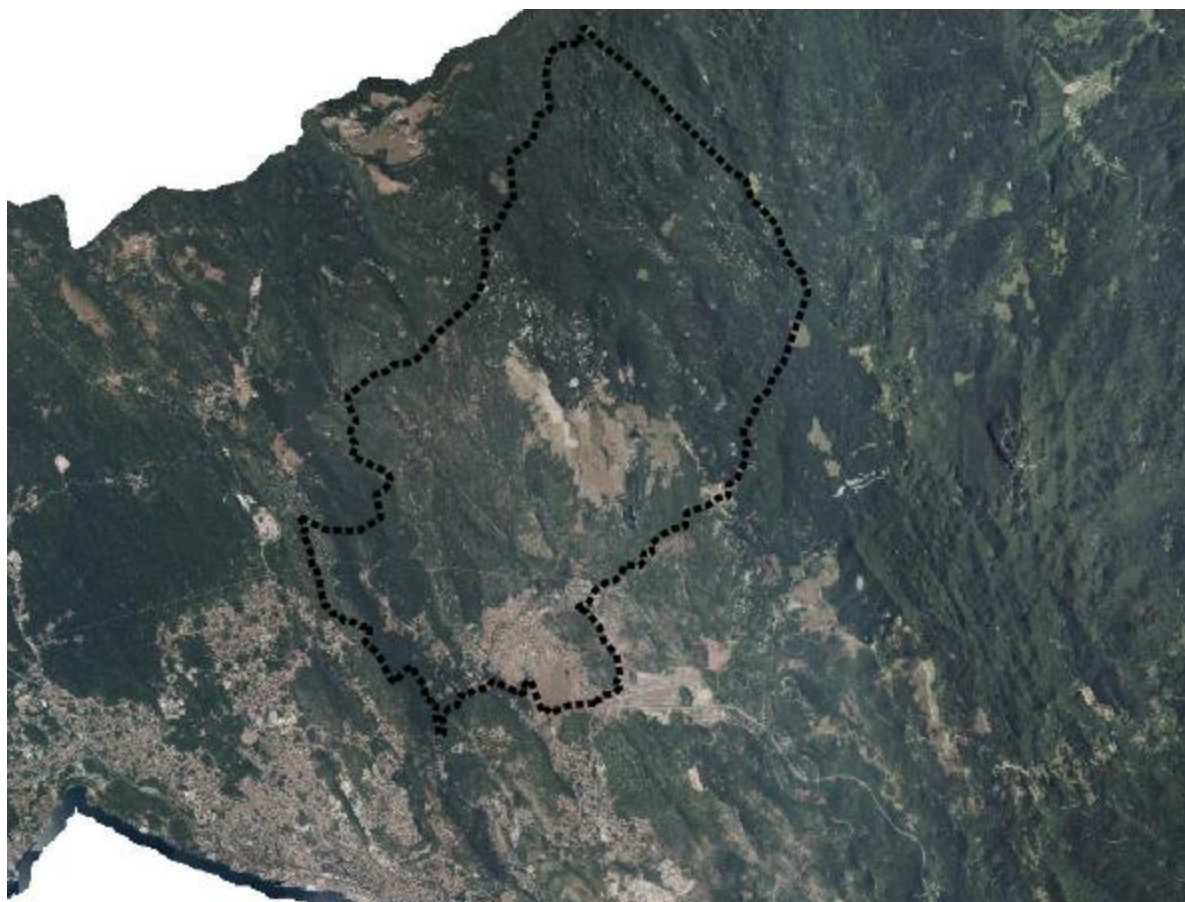


PLANOPOLIS d.o.o.Ciottina 16 : Rijeka : OIB:95829573574 : www.planopolis.hr : info@planopolis.hr

Izmjene i dopune

Prostornog plana uređenja Općine Jelenje

SAŽETAK ZA JAVNOST

studeni 2025.

POLAZIŠTA

Osnovni Prostorni plan uređenja Općine Jelenje donesen je 2007. godine i nakon tog je 4 puta mijenjan. (Službene novine Primorsko-goranske županije br. Službene novine Primorsko-goranske županije, broj 40/07, 15/11, 37/12 – ispravak, 38/14 i 09/17 i Službene novine Općine Jelenje br. 5/18 – ispravak, 14/18 i 20/19 – pročišćeni tekst i 58/23).

PRAVNA OSNOVA

Postupak izrade i donošenja izmjene i dopune Plana temelji se na odredbama članka 86. do članka 112. Zakona, a u skladu s odredbama Pravilnika o prostornim planovima (Narodne novine broj 152/23), u daljnjem tekstu: Pravilnik, i ostalim važećim propisima iz područja prostornog uređenja.

PLANOPOLIS d.o.o.Ciottina 16 : Rijeka : OIB:95829573574 : www.planopolis.hr : info@planopolis.hr

RAZLOZI DONOŠENJA

Općinsko vijeće Općine Jelenje je na 21. sjednici održanoj 20. rujna 2024., donijelo Odluku o izradi izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Jelenje. Odluka je objavljena u Službenim novinama Općine Jelenje broj 73/2024. Također je Općinsko vijeće Općine Jelenje, na 2. sjednici, 25. lipnja 2025. donijelo Odluku o 1. izmjeni i dopuni Odluke o izradi izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Jelenje („Službene novine Općine Jelenje“ broj 73/24.)

Odlukom o izradi Plana navedeni su razlozi za donošenje izmjena i dopuna Plana:

A. Usklađenost sa zakonskim i podzakonskim okvirom

1. Zakonska obveza izrade izmjene i dopune Plana i usklađenje sa Zakonom

Osnovni razlozi za pokretanje postupka izrade i donošenja Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Jelenje su usklađenje s novom zakonskom regulativom, u prvom redu s novim Pravilnikom o prostornim planovima (NN 152/23).

2. Usklađenje s planom više razine

Sukladno odredbama članka 61. stavka 2. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23), Prostorni plan uređenja Općine Jelenje mora biti usklađen s prostornim planom više razine, odnosno s Prostornim planom Primorsko-goranske županije (Službene novine PGŽ 32/13,

B. Određivanje novih prostorno planskih rješenja

Kroz ove izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Jelenje ne planiraju se nova prostorno planska rješenja već se važeći prostorni plan mijenja na način da se postojeća planska rješenja usuglašavaju s Pravilnikom o prostornim planovima

Osnovni ciljevi i programska polazišta za izradu izmjene i dopune Plana:

Programsko polazište za izradu Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Jelenje je usklađivanje s novim Pravilnikom o prostornim planovima koji je stupio na snagu 01. siječnja 2024. godine te s posljednjim izmjenama i dopunama Zakona o prostornom uređenju, a kojim je propisana obveza vođenja svih budućih izmjena i dopuna prostornih planova, kao i donošenje novih, kroz elektronički sustav „ePlanovi“ čime se stvaraju prostorni planovi „nove generacije“ te će se olakšati, osuvremeniti, unificirati i digitalizirati procedura izrade prostornih planova općenito.

OBRAZLOŽENJE PLANSKIH RJEŠENJA/OBRAZLOŽENJE IZMJENA I DOPUNA

OBRAZLOŽENJE IZMJENA I DOPUNA PLANA

TRANSFORMACIJA I PRILAGODBA STRUKTURI NAMJENE KOJA JE DEFINIRANA PRAVILNIKOM O PROSTORNIM PLANOVIMA

Stupanjem na snagu Izmjena i dopuna Zakona o prostornom uređenju (NN 67/23) određeno je da se od 1.1.2024. svi prostorni planovi izrađuju unutar ISPU sustava - platforme e-Planovi i e-Planovi editor. Slijedom navedenog je potrebno važeću prostorno-plansku dokumentaciju transformirati/prilagoditi i unijeti u ISPU sustav. Transformacija se provodi u skladu s Pravilnikom o prostornim planovima (NN 152/23) koji je predefiniран odnosno ugrađen u sustav 'ePlanovi - editor'.

- Grafički dio prostornog plana izrađuje se prema strukturi i sadržaju propisanim Pravilnikom o prostornim planovima te se povezuje s pripadajućim odredbama za provedbu koristeći odgovarajuće alate ugrađene u navedeni modul.
- Odredbe za provedbu također se izrađuju na način da se ugrađuju u već predodređeni sadržaj.
- Obrazloženje prostornog plana izrađuje se u elektroničkom obliku prema sadržaju propisanom Pravilnikom i učitava se u modul ePlanovi kao zaseban dokument.

Transformacija namjene površina predstavlja proces koji uključuje planersku ekspertizu s pregledom Odredbi za provedbu. Budući da nove namjene imaju unaprijed definiran sadržaj (vrsta građevina koje se mogu smještati na njih), pregledom sadržaja postojeće namjene potrebno je utvrditi koja nova namjena odgovara postojećoj. Osim toga, Pravilnik razlikuje pojedine namjene državnog, županijskog i lokalnog značaja, što je također potrebno prepoznati i odrediti iz odredbi plana šireg obuhvata (PPŽ) i posebnog propisa (Uredba).

Slijedom svega navedenog izvršena je stručna transformacija prilagodba planskih rješenja strukturi namjene koja je definirana Pravilnikom o prostornim planovima.

IZMJENE I DOPUNE TEMELJEM OVOG PLANA

Ovim izmjenama i dopunama plana se preispitala obaveza izrade urbanističkih planova uređenja te su korigirane smjernice za izradu urbanističkih planova uređenja. Sadržaj smjernica je definiran u odredbama prostornog plana.

Ovim izmjenama i dopunama su se korigirali uvjeti najmanje udaljenosti zgrade od regulacijske linije za gradnju i rekonstrukciju poslovnih zgrada na k.č. 1806/761 i 1806/83 k.o. Dražice, kako bi se dvije zgrade mogle spojiti u jednu zgradu na jednoj građevnoj čestici.

Ovim izmjenama i dopunama se korigirao grafički dio prometne mreže nerazvrstanih cesta na način da se postojeće stanje uskladi s Odlukom o nerazvrstanim cestama na području Općine Jelenje u djelu koji nije suprotan odredbama važećeg plana.

Zbog namjene koja je predefinirana Pravilnikom o izradi prostornih planova korigirali su se uvjeti gradnje izvan građevinskog područja.

Temeljem zahtjeva javnopravnih tijela su izvršene korekcije u tekstualnom djelu plana i grafičkom djelu plana.

DEFINIRANJE PRAVILA PROVEDBE

Osim što se važeći plan transformira/prilagođava u namjeni novom Pravilniku o prostornim planovima, potrebno je za svako pravilo provedbe definirati Pravila provedbe kojih je 15 kako slijedi:

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru
2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
4. izgrađenost građevne čestice
5. iskoristivost građevne čestice
6. građevinska (bruto) površina građevina
7. visina i broj etaža građevine
8. veličina građevine koja nije zgrada
9. uvjeti za oblikovanje građevine
10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru

11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti
12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu
13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine
14. pravila provedbe za pomoćne građevine
15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

Budući da važećim planom nisu bile definirane sve točke pravila provedbe, ovim su se izmjenama i dopunama dopunile odredbe na način da su se uskladile s planom višeg reda ili su se stručno dopunili uvjeti.

OBRAZLOŽENJE PLANSKIH RJEŠENJA

Osnovni Prostorni plan uređenja Općine Jelenje donesen je 2007. godine i nakon tog je 4 puta mijenjan. (Službene novine Primorsko-goranske županije br. Službene novine Primorsko-goranske županije, broj 40/07, 15/11, 37/12 – ispravak, 38/14 i 09/17 i Službene novine Općine Jelenje br. 5/18 – ispravak, 14/18 i 20/19 – pročišćeni tekst i 58/23).

Budući da se zbog izrade plana u ISPU sustavu i prilagodbi Pravilniku o prostornim planovima mijenja namjena površina, ovim izmjenama i dopunama se cjelovito revidira obrazloženje planskih rješenja te se mijenja i dopunjuje u odnosu na novonastale prilike.

OSNOVNA NAMJENA POVRŠINA

Osnovnom namjenom prostora određuju se i osiguravaju površine za daljnji razvoj naselja, za gospodarske djelatnosti i infrastrukturne sustave, usuglašavajući potrebe raznih korisnika, uz nastojanje da se očuvaju prirodna i kulturno-povijesna obilježja područja i što manje naruši prirodna ravnoteža.

Namjena površina u obuhvatu Plana definirana je na sljedeći način:

- Stambena namjena - poljoprivredna domaćinstva (S5)
- Javna i društvena namjena područnog (regionalnog) značaja - zdravstvena (D3)
- Javna i društvena namjena područnog (regionalnog) značaja - predškolska (D4)
- Javna i društvena namjena područnog (regionalnog) značaja - vjerska (D8)
- Javna i društvena namjena - zdravstvena (D3)
- Javna i društvena namjena - osnovnoškolska i srednjoškolska (D5)
- Komunalno-servisna namjena - reciklažno dvorište (KS2)
- Proizvodna namjena (I1)
- Ugostiteljsko-turistička namjena (u izdvojenom građevinskom području izvan naselja) - s gradnjom smještajnih građevina (T2)
- Sportsko-rekreacijska namjena - sportske građevine i centri (R2)
- Sportsko-rekreacijska namjena - sportsko-rekreacijska igrališta na otvorenom (R3)

- Sportsko-rekreacijska namjena (izvan građevinskog područja) - sportsko-rekreacijska igrališta na otvorenom (R4)
- Groblje (Gr)
- Površina infrastrukture - vodnogospodarski sustav (IS8)
- Površina infrastrukture - vodnogospodarski sustav državnog značaja (IS8)
- Osobito vrijedno zemljište namijenjeno poljoprivredi
- Ostalo zemljište namijenjeno poljoprivredi
- Zemljište namijenjeno šumi i šumsko zemljište državnog značaja
- Ostalo zemljište namijenjeno šumi
- Ostalo zemljište
- Površina unutarnjih voda - površina pod vodom (V1)
- Površina unutarnjih voda - površina povremeno pod vodom (V2)
- Površina određena urbanističkim planom uređenja (UPU)

Sadržaj namjene je definiran Pravilnikom o prostornim planovima, te u sadržaj namjene se ne može vršiti intervencije, sadržaj je prikazan u odredbama prostornog plana.

PROVEDBA PROSTORNOG PLANA

Cijelo područje obuhvata plana mora biti pokriveno pravilom provedbe ili pokriveno smjernicama za izradu prostornih planova užih područja.

PRAVILA PROVEDBE

Ovim izmjenama i dopunama definiralo 14 pravila provedbe na čijim se površinama gradi neposrednom provedbom ovog plana, a to su:

1. PP-NASELJE
2. PP-TRADICIONALNI DIO NASELJA
3. PP- GOSPODARSTVO
4. PP- TURISTIČKA ZONA
5. PP-GROBLJE
6. PP-TRAIL CENTAR
7. PP-HELIDROM
8. PP-SUNČANA ELEKTRANA
9. PP-BOLNICA
10. PP-VALIĆI
11. PP- AK KUKULJANI
12. PP-PLANINARSKI DOM HAHLIĆ
13. PP-IGP >500m od GP
14. PP- IGP do 500m od GP

U pravilima provedbe su definirani svi uvjeti gradnje na nekom području. Sadržaj pravila provedbe je definiran u odredbama prostornog plana.

SMJERNICE ZA IZRADU PROSTORNIH PLANOVA UŽIH PODRUČJA

Na područjima gdje nisu definirana pravila provedbe propisuje se izrada urbanističkih planova uređenja. Ovim Prostornim planom navode se prostorni planovi užih područja na snazi te se utvrđuje obveza izrade prostornih planova užih područja – urbanističkih planova uređenja.

Unutar obuhvata Prostornog plana na snazi su sljedeći prostorni planovi užih područja:

1. Detaljni plan uređenja zone Jelenski vrh,
2. Detaljni plan uređenja zone poslovne namjene K1-4 „Podhum“
3. Urbanistički plan uređenja mjesnog groblja Jelenje
4. Urbanistički plan uređenja zone sportsko-rekreacijske namjene – sportski centar Linčetoivo zajedno sa zonom ugostiteljsko-turističke namjene Linčetoivo – UPU 5

Izrađeni prostorni planovi užih područja iz prethodnog stavka ostaju na snazi i provedba zahvata u prostoru unutar obuhvata pojedinog prostornog plana užeg područja provodi se u skladu s tim prostornim planovima. Predmetni planovi mogu se mijenjati i dopunjavati u skladu sa smjernicama za izradu urbanističkih planova uređenja te u skladu s prostornim planom više razine i posebnim propisima.

Ovim s planom utvrđuje se obveza izrade i donošenja sljedećih urbanističkih planova uređenja:

1. Urbanistički plan uređenja dijela građevinskog područja naselja DRAŽICE-NA-1.
2. Urbanistički plan uređenja dijela građevinskog područja naselja PODHUM-NA-12.
3. Urbanistički plan uređenja izdvojenog dijela građevinskog područja naselja LUKEŽI-ID-9A
4. Urbanistički plan uređenja izdvojenog građevinskog područja izvan naselja poslovne namjene Podhum (K1-2)
5. Urbanistički plan uređenja izdvojenog građevinskog područja izvan naselja ugostiteljsko-turističke namjene – turističko naselje Podhum (GPI-PODHUM-T)

Do donošenja urbanističkih planova na području njihovih obuhvatova nije dozvoljena gradnja zgrada ni uređenje površina. Sadržaj smjernica je definiran u odredbama prostornog plana.