

IZRAĐIVAČ:

PLANOPOLIS d.o.o.

Ciottina 16, 51000 Rijeka

OIB: 95829573574

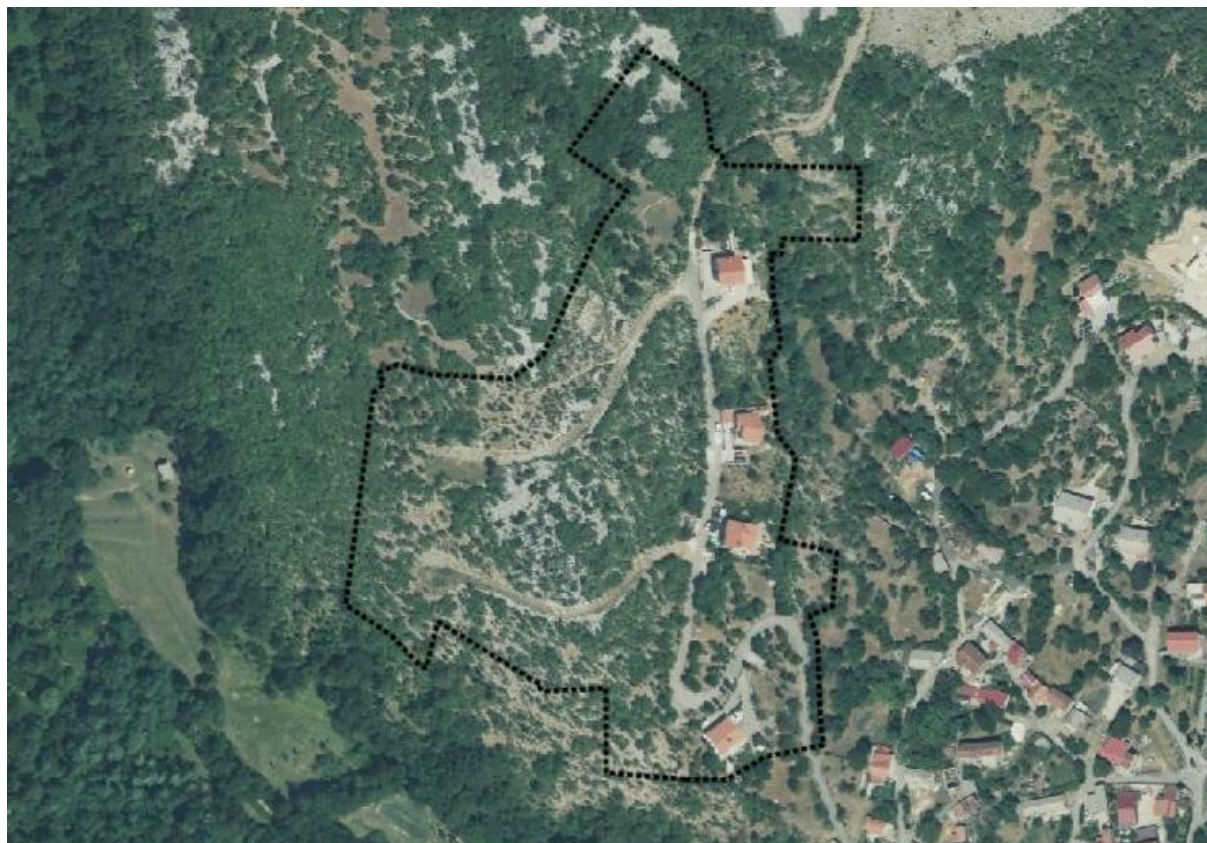
info@planopolis.hr

NOSITELJ IZRADE:



OPĆINA JELENJE

Jedinstveni upravni odjel



Izmjene i dopune Detaljnog plana uređenja ZONE JELENSKI VRH

SAŽETAK ZA JAVNOST

rujan 2026.

Naziv plana: Izmjene i dopune Detaljnog plana uređenja zone Jelenski vrh

SAŽETAK ZA JAVNOST

Općina: Općina Jelenje
Načelnik: Robert Marčelja, bacc. oec.

Nositelj izrade: Jedinstveni upravni odjel

Pročelnica: Martina Perhat, mag.iur

Izrađivač Plana: PLANOPOLIS d.o.o.
Direktor: Sanja Turk, univ.dipl.inž.arh.
Odgovorni voditelj: Vana Rodin Kružić, mag.ing.arch.

Stručni tim u izradi Plana: Vana Rodin Kružić, mag.ing.arch.
Sanja Turk, univ.dipl.inž.arh.
Anja Maglica, mag.ing.aedif.
Boris Cimaš. dipl.ing.arh., CIMAŠ ARHITEKTURA d.o.o.

Datum i mjesto izrade: Rijeka, rujan 2026.

1. POLAZIŠTA

Detaljni plan uređenja Jelenski vrh donesen je 2004. godine (Službene novine Primorsko goranske županije broj 07/2004). Prve izmjene i dopune Plana donesene su 2005. godine (Službene novine Primorsko-goranske županije broj 17/05).

1.1. PRAVNA OSNOVA

Postupak izrade i donošenja izmjene i dopune Plana temelji se na odredbama članka 86. do članka 112. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23), a u skladu s odredbama Pravilnika o prostornim planovima (Narodne novine broj 152/23) i ostalim važećim propisima iz područja prostornog uređenja.

1.2. RAZLOZI DONOŠENJA

Općinsko vijeće Općine Jelenje je na 3. sjednici održanoj 17.09.2025. godine donijelo Odluku o izradi izmjene i dopune Detaljnog plana uređenja zone Jelenski vrh. Odluka je objavljena u Službenim novinama Općine Jelenje broj 85/2025, od dana 25.09.2025.

[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

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.

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), Izmjene i dopune Detaljnog plana uređenja zone Jelenski vrh moraju biti usklađene s prostornim planom više razine, odnosno s Prostornim planom Primorsko-goranske županije (Službene novine PGŽ 32/13, 7/17-ispravak, 41/18, 4/19-pročišćeni tekst, 18/22, 40/22- pročišćeni tekst, 35/23 i 12/24-pročišćeni tekst).

3. Usklađenje s planom šireg područja iste razine

Sukladno odredbama članka 61. stavka 3. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23), Izmjene i dopune Detaljnog plana uređenja zone Jelenski vrh moraju biti usklađene s prostornim planom šireg područja iste razine, odnosno s Prostornim planom uređenja Općine Jelenje ("Službene novine Primorsko-goranske županije", broj 40/07, 15/11, 37/12-ispr., 38/14 i 09/17 i "Službene novine Općine Jelenje", broj 05/18 - ispravak, 14/18, 20/19-proč.tekst i 58/23).

B. Određivanje novih prostorno planskih rješenja

Kroz ove izmjene i dopune Detaljnog plana uređenja zone Jelenski vrh novim će se prostorno planskim rješenjima redefinirati uvjeti gradnje na području Plana temeljem analize stanja u

prostoru i interesa Općine Jelenje. Cilj je osigurati mogućnost realizacije građevina za priuštivo stanovanje kroz različite tipologije izgradnje građevina stambene namjene.

Također će se analizirati prometni sustav i prilagoditi planiranom načinu korištenja prostora.

Prilikom izrade izmjene i dopune Plana potrebno je isti sagledavati na način da se stvore preduvjeti daljnji demografski rast na području Općine Jelenje.

Tijekom izrade prostorno planskih rješenja analizirat će se i zahtjevi fizičkih i pravnih osoba pristiglih do upućivanja prijedloga plana na javnu raspravu.

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

Cilj izmjene i dopune Plana je osigurati planske uvjete za uređenje i izgradnju objekata koji mjerilom i položajem doprinose novoj slici naselja i osiguravaju kvalitetan okoliš za stanovanje i rad te društveni život i slobodno vrijeme u području obuhvata Plana. Planira se definiranje tipologije građevina stambene namjene koje će se moći graditi prema modelu priuštivog stanovanja. Korekcija namjene i tipologije gradnje posljedično će utjecati na moguću korekciju planirane infrastrukturne mreže.

Osim navedenog, jedan od ciljeva izmjene i dopune Plana je usklađenje s novim Pravilnikom o prostornim planovima koji je stupio na snagu 01. siječnja 2024. godine i 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, u svim fazama izrade, kroz elektronički sustav „ePlanovi“. Na ovaj se način stvaraju prostorni planovi „nove generacije“. Navedenim će se olakšati, osuvremeniti, unificirati i digitalizirati procedura izrade prostornih planova općenito, ali i potaknuti smanjenje administrativnog i financijskog opterećenja građanima, poslovnim subjektima i investitorima.

2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

Osnovnim planom niti njegovim izmjenama i dopunama nisu bili definirani ciljevi prostornog uređenja. Ovim će se izmjenama i dopunama definirati ciljevi prostornog uređenja u skladu osnovnim konceptom planirane površine.

Ciljevi se navode u cijelosti obzirom da se Plan donosi u novom sustavu EPlanovi.

Ciljevi ovog urbanističkog plana uređenja utvrđuju se su kako slijedi:

Ciljevi razvoja i definiranja namjene unutar obuhvata Plana:

- stvaranje preduvjeta za daljnji demografski rast na području Općine Jelenje,
- planiranje novog naselja i osiguranje prostorno planskih uvjeta za uređenje i izgradnju objekata koji mjerilom i položajem doprinose novoj slici naselja i osiguravaju kvalitetan okoliš za stanovanje i rad te društveni život i slobodno vrijeme,
- definiranje tipologije građevina stambene namjene koje će se moći graditi prema modelu priuštivog stanovanja,
- utvrditi mjere sprečavanja nepovoljna utjecaja na okoliš,
- osigurati prostorne preduvjeta za komunalno opremanje novog naselja,
- oblikovati racionalnu organizacijsku strukturu prostora kroz planski raspored stambenih zgrada u dvije tipologije, uz osiguranje funkcionalne povezanosti i usklađenosti sa širim urbanim okvirom,

- omogućiti kvalitetno korištenje postojećih prometnih priključaka te omogućiti primjerene pristupe svim planiranim sadržajima,
- postići uravnotežen odnos izgrađenih i slobodnih površina radi osiguranja veće kvalitete stanovanja i očuvanja otvorenog prostora,
- osigurati prostorne uvjete za društveni život stanovnika kroz uređenje i oblikovanje javnih i zajedničkih prostora,
- planiranu izgradnju uskladiti s postojećom infrastrukturnom mrežom izvan obuhvata te izbjeći nepotrebne nove infrastrukturne zahvate,
- poticati održiv prostorni razvoj kroz učinkovito korištenje zemljišta, energetske učinkovitost i oblikovanje kvalitetnog životnog okoliša.
- omogućiti smještaj poslovnih i javnih sadržaja u prizemnim etažama stambenih zgrada, pod uvjetom da se radi o gospodarskim djelatnostima koje nadopunjuju sadržaje naselja i ne ometaju stanovanje.

Ciljevi razvoja prometne i komunalne infrastrukture unutar obuhvata Plana:

- **Promet:** Potrebno je planirati korištenje postojeće i planirane prometne mreže na način da se svakoj čestici osigura neposredni pristup. U funkciji uređenja prometnog sustava potrebno je propisati minimalan broj parkirališnih mjesta.
- **Elektroničke komunikacije:** Potrebno je osigurati mogućnost realizacije kabelske mreže elektroničke komunikacijske infrastrukture.
- **Plinoopskrba:** osigurati uvjete za opskrbu plinom svih planiranih građevina i sadržaja unutar obuhvata,
- **Elektroenergetika i javna rasvjeta:** osigurati odgovarajuće elektroenergetske kapacitete za opskrbu svih planiranih građevina i sadržaja,
- **Vodoopskrba:** osnovni cilj je osigurati dovoljnu količinu i kvalitetu pitke vode za sve planirane građevine i sadržaje unutar obuhvata,
- **Odvodnja otpadnih, sanitarnih i oborinskih voda:** na području Općine nema izgrađenog sustava odvodnje, Planom je potrebno osigurati adekvatno zbrinjavanje otpadnih i oborinskih voda, do izgradnje javnog sustava na vlastitim česticama, a omogućiti priključenje na javne sustave ukoliko se isti izgrade

Ciljevi zaštite unutar obuhvata Plana:

- omogućiti uklapanje naselja u postojeći prirodni krajolik kroz odgovarajuću organizaciju izgradnje i očuvanje otvorenih prostora,
- osigurati kvalitetno oblikovanje javnih zelenih površina kao cjeline koja pridonosi identitetu naselja,
- poticati održiva prostorna rješenja koja čuvaju okoliš i poboljšavaju mikroklimatske uvjete stanovanja.

3.A 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 predefiniran 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.

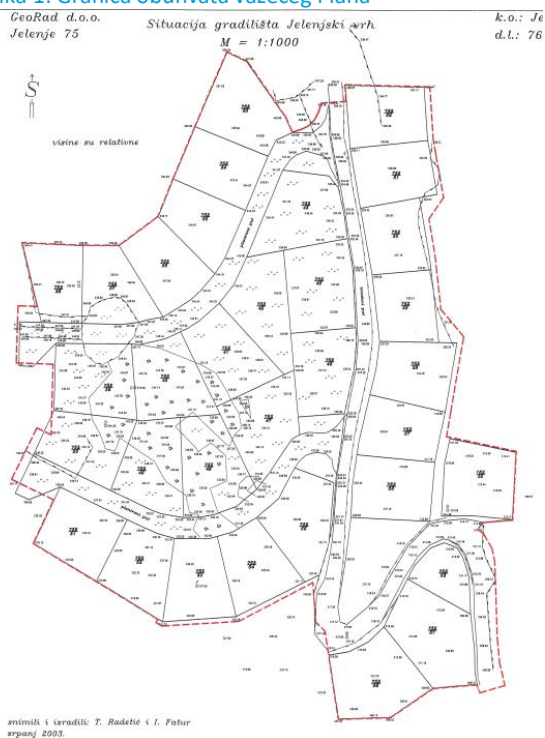
Transformacija namjene površina predstavlja proces koji uključuje planersku ekspertizu s pregledom Odredbi za provedbu. Budući da nove namjene imaju unaprijed definiran sadržaj (vrsta građevina koje se mogu smještati na njih), pregledom sadržaja postojeće namjene potrebno je utvrditi koja nova namjena 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 SUKLADNO ODLUCI O IZRADI IZMJENE I DOPUNE PLANA

1. Korekcija granice obuhvata Plana

Obuhvat izmjena i dopuna Plana je izmijenjen u odnosu na važeći plan na način da je u obuhvat uključeno građevinsko područje naselja koje čini cjelinu s djelom Jelenski vrh. U slikama u nastavku je prikazan obuhvat važećeg Plana i proširenje obuhvata.

Slika 1: Granica obuhvata važećeg Plana**Slika 2: Proširenje obuhvata Plana**

2. Redefiniranje uvjeta gradnje na području Plana s ciljem osiguranja mogućnosti realizacije građevina za priuštivo stanovanje kroz različite tipologije izgradnje građevina stambene namjene te stvaranje preduvjeta za daljnji demografski rast na području Općine Jelenje

Obzirom na morfologiju terena, planirani sustav prometnica i vlasničku strukturu zemljišta, u rubnim dijelovima zone obuhvata, na južnoj, centralnoj, istočnoj i sjevernoj strani planirana je izgradnja obiteljskih kuća, dok je u zapadnom dijelu planirana višestambena izgradnja. Moguća je gradnja je jedne veće višestambene zgrade ili dvije manje. Konfiguracija terena i povoljna orijentacija omogućuju da sve planirane građevine dobiju povoljne uvjete osunčanja.

Obiteljske kuće se planiraju na zemljištu u privatnom vlasništvu te u vlasništvu Općine Jelenje. Na zemljištu u privatno vlasništvu planira se gradnja obiteljskih kuća u obliku i veličini kako je to do sada bilo planirano u važećem planu. Na zemljištu u vlasništvu Općine Jelenje planira se gradnja obiteljskih kuća na čestici minimalne površine 800 m² kako bi se postigla rahlija struktura izgradnje.

Višestambene građevine planiraju se na zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske, a uvjeti su definirani na način da se zgrade mogu graditi prema modelu prištavog stanovanja. Prilikom projektiranja i izgradnje, potrebno je dimenzionirati zgradu vodeći računa o okruženju i mjerilu. U oblikovanju se predlažu varijacije volumena na način da se izbjegne monumentalnost i prilagodi zgrade postojećem mjerilu naselja. Uvjetuje se korištenje kosog krova na minimalno 50 % površine, uz mogućnost formiranja krovnih terasa. Također, se preporuča koristiti moderne materijale u skladu s tradicionalnim načinom oblikovanja.

U vanjskim prostorima u centralnom i zapadnom dijelu moguće je na zasebnim česticama osigurati uređene zelene površine, dječja igrališta, mjesta za druženje te sigurne pješačke komunikacije koje potiču socijalnu interakciju među stanarima. Kod planiranja vanjskih prostora potrebno je maksimalno koristiti autohtono zelenilo za oblikovanje okoliša i zaštitu od sunca i pogleda.

Osim građevina za stanovanje, ovim se izmjenama i dopunama planira i manji vrtić koji bi zadovoljio potrebne novog naselja i cjelokupnog susjedstva.

Realizacija cijelog novog naselja na području Jelenskog vrha biti će moguća po izgradnji potrebne infrastrukture. Prije svega treba naglasiti da je potrebno izgraditi vodospremu (VS Jelenski vrh 2 (500 m³)) unutar obuhvata Plana kao i vodospremu koja je sukladno Prostornom planu uređenja Općine Jelenje planirana iznad Jelenskog vrha (VS Jelenski vrh (3.000 m³)).

3. Analiza prometnog sustava i prilagođavanje planiranom načinu korištenja prostora

Ovim izmjenama i dopunama nije se korigirala cestovna mreža. Prometni sustav čine ga glavna prometnica i dva odvojka. Glavna prometnica se u južnom dijelu spaja na postojeću pristupnu prometnicu u naselju, a na svom sjevernom dijelu na buduću prometnicu kojom se planira opskrbiti nove dijelove naselja i ostvariti kružnu vezu u naselju. Odvojci na svojim krajevima imaju planirana okretišta. Javno parkiralište koje je bilo planirano na zasebnoj čestici je ukinuto te se sav promet u mirovanju mora smjestiti na čestici.

4. Analiza zahtjeva fizičkih i pravnih osoba pristiglih do upućivanja prijedloga Plana na javnu raspravu

U toku izrade Plana je pristigao zahtjev za prenamjenu katastarske čestice 752/78 k.o. Jelenje. Zahtjev se smatra opravdanim, te je čestica 752/78 k.o. Jelenje iz površine isključivo poslovne namjene (trgovačka-ugostiteljska) prenamijenjena u površinu stambene namjene.

Slika 3: Prikaz prenamijenjene površine temeljem zahtjeva fizičke osobe

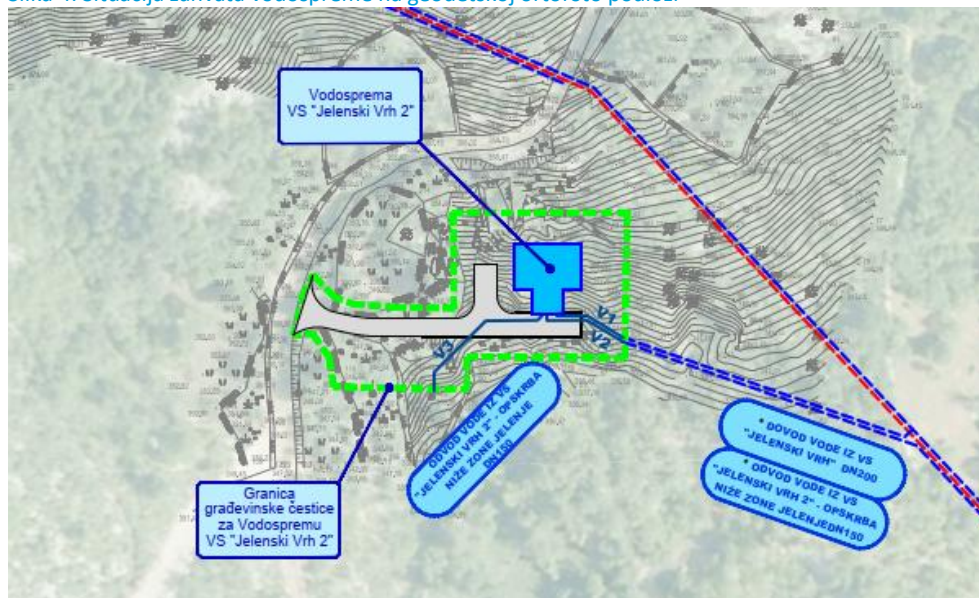


5. Izmjene temeljem zahtjeva javnopravnih tijela

Sukladno zahtjevima i podlogama javnopravnih tijela korigirano je postojeće i planirano stanje komunalne infrastrukture.

Unutar obuhvata Plana ovim se izmjenama planira vodosprema VS Jelenski vrh 2 kapaciteta 500 m³. Za vodospremu je već izrađen glavni projekt. Na slici u nastavku je prikazana situacija planirane vodospreme. Sukladno zahtjevu VIK-a je korigiran vodoopskrbni sustav unutar obuhvata Plana.

Slika 4: Situacija zahvata vodospreme na geodetskoj ortofoto podlozi



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.

3.B. OBRAZLOŽENJE PLANSKIH RJEŠENJA

Detaljni plan uređenja Jelenski vrh donesen je 2004. godine (SLUŽBENE NOVINE Primorsko goranske županije broj 07/2004). Prve izmjene i dopune Plana donesene su 2005. godine (SLUŽBENE NOVINE Primorsko-goranske županije broj 17/05).

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

Površina obuhvata Plana obuhvaća dio građevinskog područja naselja JELENJE-NA-5 i iznosi 4.3756 m², odnosno 4,37 ha.

OSNOVNA NAMJENA POVRŠINA

Namjena površina u obuhvatu Plana definirana je na sljedeći način:

- Stambena namjena (S3)
- Javna i društvena namjena - predškolska (D4)
- Zaštitna zelena površina (Z5)
- Površina infrastrukture - energetska sustav (IS7)
- Površina infrastrukture - vodnogospodarski sustav (IS8)
- Prometna površina
- Pješačka površina

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

U zoni obuhvata na neizgrađenim površinama planira se izgradnja stambenih građevina i pratećih sadržaja stanovanju- javni sadržaji, uslužne djelatnosti, trgovačka djelatnost, ugostiteljska djelatnost te parkovi ili zelene površine.

PRAVILA PROVEDBE

Pravilima provedbe se definiraju svi uvjeti gradnje na određenom području. Cijelo područje obuhvata plana mora biti pokriveno pravilom provedbe, pa se slijedom navedenog ovim izmjenama i dopunama definiralo 7 pravila provedbe:

1. STANOVANJE TIP 1: OBITELJSKE KUĆE
2. STANOVANJE TIP 2: OBITELJSKE KUĆE
3. STANOVANJE TIP 3: VIŠESTAMBENE ZGRADE
4. DJEČJI VRTIĆ
5. TRAFOSTANICA
6. VODOSPREMA
7. ZELENILLO
8. PJEŠAČKA POVRŠINA
9. PROMETNICE