



Općina
Sveta Nedelja

Izmjene i dopune PPUO Sveta Nedelja

OBRAZLOŽENJE

Nedešćina, 2020.

Novi Urbanizam d.o.o.,
Budicinova 35,
52100 Pula, Hrvatska
Tel: +385-52-591-305
Tel: +385-98-945-9210
E-mail: novkovic.n@gmail.com

OPĆENITO O IZMJENAMA I DOPUNAMA PPUO SVETA NEDELJA

Prostorni plan uređenja Općine Sveta Nedelja („Službene novine Općine Sveta Nedelja“, br. 03/05, 05/06, 02/08, 04/08-pročišćeni tekst, 10/12, 14/15, 16/15-pročišćeni tekst, 19/15, 03/16-ispravak i 04/16-pročišćeni tekst), mijenja se i dopunjava temeljem Odluke o izradi Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Sveta Nedelja (u daljnjem tekstu: ID Plana) koje je donijelo Općinsko vijeće, a objavljene su u Službenom glasniku Općine Sveta Nedelja 8/2018.

ID Plana provedene su u skladu s odredbama Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine" broj 153/13, 65/17, 114/18) i Pravilnika o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova ("Narodne novine", broj 106/98, 39/04, 45/04 - ispr. i 163/04.).

Obuhvat ID Plana odnosi se na područje Općine Sveta Nedelja, kako je ono bilo definirano u vrijeme izrade osnovnog Plana, 2005. godine. U međuvremenu je zbog tehničkih ili nekih drugih razloga granica Općine interpretirana unekoliko drugačije (od strane nadležne Državne geodetske uprave), te se granica obuhvata ovoga Plana i granica teritorija Općine Sveta Nedelja razlikuju, kao što je prikazano u grafičkim prikazima Plana, ze su utvrđeni i uvjeti provedbe Plana u takvim okolnostima.

Glavni razlog za izradu ID Plana su usklađenje sa Prostornim planom Istarske županije (Službene novine Istarske županije 2/02, 1/05, 4/05, 14/05 – pročišćeni tekst, 10/08, 7/10, 9/12 i 6/16) i važećim propisima, te radi ažuriranja planskih rješenja u skladu sa novim spoznajama od interesa za Općinu Sveta Nedelja.

Ciljevi izrade izmjena i dopuna PPU-a Općine Sveta Nedelja su revizija planskih rješenja ažuriranja i poboljšanja, a osobito:

a – građevinska područja gospodarske namjene ugostiteljsko turističke - korekcija, odnosno provjera kapaciteta i lokacija, te odredbi

b - građevinska područja gospodarske namjene proizvodne i poslovne – korekcija odredbi i provjera lokacija

c - građevinska područja sportsko rekreacijske namjene – korekcija planskih rješenja i korekcija odredbi

d – građevinska područja društvene namjene – provjera za potrebama i eventualna korekcija planskih rješenja i odredbi

e – građevinska područja naselja - provjera i po potrebi ažuriranje podataka o izgrađenosti, definiciji građevinskih područja i kvantifikacijama, korekcija odredbi za provođenje,

f – gradnja izvan građevinskih područja - provjera i potrebna korekcija planskih zahvata (poljoprivredno zemljište, šumsko zemljište, rekreacija, infrastruktura, eksploatacija mineralnih sirovina itd.), korekcija odredbi i promjena grafike

g - usklađenje s Uredbom o informacijskom sustavu prostornog uređenja (NN 115/15), kojom se zahtijeva da svi prostorni planovi budu izrađeni u novom koordinatnom sustavu HTRS, umjesto dosadašnjeg GK5

h - korekcija važećih planskih rješenja prema novim saznanjima, a u skladu s interesom Općine Sveta Nedelja, isključivo za manje zahvate, odnosno zahvate koji ne podliježu ocjeni odnosno procjeni utjecaja na okoliš.

U izradu ID Plana uključila su se javnopravna tijela davanjem svojih zahtjeva, iz čega su proizašli dodatni ciljevi izrade ID Plana, a unekoliko je došlo i do dopune-promjene polazišta Plana zbog novih podataka.

Hrvatske vode su dale podatke o vodotocima koji do sada nisu bili predmetom obrade Plana. O Prijedlogu Plana provedena je Javna rasprava u trajanju od 15 dana, počevši 26.04.2019. sa završetkom 10.05.2019.godine.

Na Prijedlog Plana su pristigle primjedbe i prijedlozi građana, uglavnom tražeći proširenje granica građevinskih područja naselja, kao i javnopravnih tijela, koja su dala mišljenje u ugrađenosti njihovih prethodnih zahtjeva u ovaj Prijedlog Plana.

Nakon razmatranja pristiglih primjedbi i mišljenja zajedno sa stručnim voditeljem izrade Nacrta Plana, nositelj izrade je zaključio da će prihvatiti neke od prijedloga za promjenom granica građevinskih područja, svjestan da će se time steći zakonski uvjeti za provedbu Ponovne javne rasprave.

U daljnjem tekstu ovog Obrazloženja je prikazana tabela sa označenim izmjenama građevinskih područja naselja, po statističkim naseljima.

Prihvaćene izmjene građevinskih područja su označene na pripadajućim katastarskim grafičkim prikazima u Planu (karte br.4), na način da su izmjene vidljive, te su numerirane u skladu s tabelom iz Izvješća o Javnoj raspravi, pa se na taj način može pratiti o kojim se zahtjevima radi.

Nastojanja nosioca izrade Plana (Općina Sveta Nedelja) su bila da se prihvati čim više prijedloga je moguće, vodeći pri tom računa o zakonskim i stručnim kriterijima, kao i o pravičnosti. Prihvaćeni su prijedlozi:

- u naseljima u kojima je takva mogućnost realno zakonski postojala
- za zemljišta u dodiru sa postojećim građevinskim područjem (osim kod formiranja novih građevinskih područja za postojeće građevine u NA Cere i NA Markoci
- svim predlagачima prema približno jednakim raspoloživim udjelima.

Osim osobnih prijedloga, razmatrana su i mišljenja javnopravnih tijela, što je također objavljeno u Izvješću s Javne rasprave. Mišljenja javnopravnih tijela uglavnom nisu takve naravi da bi njihovo prihvaćanje izazvalo ponavljanje javne rasprave, te su neka od mišljenja ugrađena u ovaj Prijedlog za ponovnu javnu raspravu, dok će druga biti ugrađena u Nacrt Konačnog prijedloga, odnosno Konačni prijedlog Plana.

Iznimku pri tome čini primjedba Ministarstva državne imovine na ukidanje Golf igrališta Dubrova, te se traži vraćanje u prvobitnu namjenu (golf igralište) za zemljište u vlasništvu RH. Prihvaćanje ove primjedbe bi izazvalo ponavljanje javne rasprave, jer se radi o promjeni građevinskog područja.

Dakako, vraćanje u namjenu golf igrališta nije moguće, jer je do njegovog ukidanja došlo na razini PPIŽ, te je ovdje riječ o obaveznom usklađenju s planom više razine. Pored toga, u Općini Sveta Nedelja je bio planiran tek dio ovog igrališta, dok je preostali njegov dio u Gradu Labinu, koji ga također mora ukinuti.

Kontura ukinutog građevinskog područja Golf igrališta Dubrova je u ovom Prijedlogu za Ponovnu javnu raspravu označena kao građevinsko područja koje se briše.

Nakon provedene Ponovne javne rasprave, na temelju Izvješća s Ponovne javne rasprave (kojeg su izradili stručni izrađivač i nositelj izrade Plana - Općina Sv.Nedelja, izrađen je Nacrt Konačnog prijedloga Plana, te je temeljem istog Načelnik Općine Sv.Nedelja utvrdio Konačni prijedlog Plana i uputio ga Zavodu za prostorno uređenje Istarske županije u skladu sa čl.107. Zakona o prostornom uređenju radi ishođenja mišljenja o uskalđenosti Plana sa Prostornim planom Istarske županije.

Zavod je u svojem Mišljenju od 09.12.2019., između ostalog, utvrdio da su u Planu mijenjane granice građevinskih područja naselja Vrećari, Radne zone Dubrova i Radne zone Nedeščina (zbog „zatvaranja koridora“ prometnica i dalekovoda u istim građevinskim područjima), za što je u ovom času procijenjeno da ne postoji utemeljenje u Zakonu o prostornom uređenju, te je zbog povratka istih granica na početno stanje potrebno još jednom ponoviti javnu raspravu.

Iz navedenog razloga je izrađen novi Prijedlog plana za drugu ponovnu javnu raspravu, kojim se otklanja navedeno i korigira predmetne kartografske prikaze grafičkog dijela Plana, te dijelom i tekstualni dio Plana.

1. POLAZIŠTA

1.1.1. OSNOVNI PODACI O STANJU U PROSTORU

Hrvatske vode su dale podatke o vodotocima koji do sada nisu bili predmetom obrade Plana:

Na području općine Sveta Nedelja, djelomično ili u cijelosti, nalaze se slijedeći vodotoci: rijeka Raša, obuhvatni kanali: Turini, Perila, Martinski, Krajdraga i Šumber, bujični tokovi: Donišica, Grdak, Gurla, Perila, Ždinja, Sušak, Sušica, Turini, Paradiž, Martinski, Krajdraga i Licul.

Rijeka Raša i obuhvatni kanali u najvećoj su mjeri uređeni, a bujični tokovi u manjoj mjeri. Mjerodavne vodne količine za rijeku Rašu, mjerno mjesto „Most Potpićan“ su slijedeće:

Minimalna godišnja protoka:	$Q_{\min} = 0,0 \text{ m}^3/\text{s}$
Srednja godišnja protoka:	$Q_{\text{sr}} = 1,57 \text{ m}^3/\text{s}$
Maksimalna desetgodišnja protoka	$Q_{\max,10} = 117,0 \text{ m}^3/\text{s}$
Maksimalna sto godišnja protoka:	$Q_{\max,100} = 150,0 \text{ m}^3/\text{s}$

(Sve prema idejnom projektu: „Regulacija rijeke Raše od st 17+052,70 do st. 20+961,20“ izrađenom u Hrvatskim vodama 2007. godine, pod brojem 302/2007.)

Sustav zaštite doline Raše izgrađen je najvećim dijelom pred 60-ak godina i prvenstveno sa ciljem zaštite poljoprivrednih površina. Potrebna je izrada nove hidrološko – hidraulične osnove sliva Raše i temeljita rekonstrukcija sustava.

1.1.3. PLANSKI POKAZATELJI I OBVEZE IZ DOKUMENATA PROSTORNOG UREĐENJA ŠIREG PODRUČJA I OCJENA POSTOJEĆIH PROSTORNIH PLANOVA

Prostornim planom Istarske županije definirana su neka ograničenja u pogledu formiranja građevinskih područja, te gradnje izvan građevinskih područja. Također su utvrđene nove granice istražno-eksploatacijskih polja kamenoloma, pored drugih korekcija pravila i uvjeta za korištenje prostora.

Građevinska područja

- kod građevinskih područja naselja je došlo do promjene uvjeta za utvrđivanja građevinskih područja naselja sa manje od 100 stanovnika, gdje izgrađenost treba biti najmanje 50%, umjesto dosadašnjih 33%, što će do daljnjeg ograničiti mogućnosti širenja nekih naselja.
- za građevinska područja gospodarske proizvodne i poslovne namjene utvrđen je limit u ukupnoj površini za Općinu Sveta Nedelja od 177,0 ha - površina važećih građevinskih područja ove vrste je nešto veća - za oko 10%, pa ih treba smanjiti - u ovom ili nekom drugom ciklusu izrade ID Plana
- građevinska područja ugostiteljsko turističke namjene za Općinu Sveta Nedelja su ograničena na
 - TRP Dubrova - T1 (2,1ha/126 postelja) - postojeće
 - TRP Nedeščina (Šoteti) - T2 (5,3ha/400 postelja) planirano
 - ukupni smještajni kapacitet Općine je 1.000 postelja (povećanje od 500)
 - ukupni smještajni kapacitet turističkih područja - TP je 5,0ha površine i 300 ležaja
- građevinsko područje sportske namjene veće od 4ha je Motocross staza Sveti Martin

Izvan građevinskih područja

- nije dozvoljena gradnja za potrebe “agriturizma”, ni stanovanja, na poljoprivrednom zemljištu
- definirana su eksploatacijskih polja kamenoloma i njihove granice
 - Eksploatacijsko polje "Šumber" (TGK) (E3), postojeće

- nije planiran helidrom na području Općine Sveta Nedelja

1.1.4. OCJENA STANJA, MOGUĆNOSTI I OGRANIČENJA RAZVOJA

Građevinska područja naselja će se trebati posebno revidirati u odnosu na pokazatelja o potencijalnom rastu stanovništva, dok će se u postupku ovih ID Plana ugraditi podaci o povremenim stanovnicima, temeljeni na broju popisanih jedinica za povremeno stanovanje.

S obzirom na novonastali zahtjev za 50% izgrađenošću, građevinska područja naselja sa manje od 100 stanovnika će duže vrijeme ostati bez mogućnosti rasta (već su predimenzionirana).

Građevinska područja ugostiteljsko turističke namjene u Općini Sveta Nedelja, osobito turistička razvojna područja, su kapacitetima predimenzionirana u PPIŽ , dok je njihova realizacija nepostojeća.

2. CILJEVI PROSTORNOG RAZVOJA I UREĐENJA

2.3. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA NASELJA NA PODRUČJU OPĆINE

2.3.1. RACIONALNO KORIŠTENJE I ZAŠTITA PROSTORA

Ciljevi uređenja vodotoka i zaštite od štetnog djelovanja voda

Cilj uređenja vodotoka je osiguranje neškodljivog protoka slivnih voda, zaštita građevinskih područja, infrastrukturnih građevina, poljoprivrednih površina i drugih vrednijih sadržaja od bujičnih voda, te držanje vodne erozije u prihvatljivim granicama.

2.3.2. UTVRĐIVANJE GRAĐEVINSKIH PODRUČJA

Obzirom na okolnosti ograničenja nastalih zbog predimenzioniranosti nekih građevinskih područja u odnosu na kapacitete utvrđene u PPIŽ, neka od građevinskih područja će morati doživjeti smanjenje ili ukidanje.

U ovom času je izvjesno ukidanje građevinskog područja Golf igrališta Dubrova, jer je ono ukinuto u PPIŽ.

3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

3.2. ORGANIZACIJA PROSTORA I OSNOVNA NAMJENA I KORIŠTENJE POVRŠINA

U Planu se građevinska područja prikazuju tabelarno, po namjeni, vrsti, veličini i kapacitetu.

1.1. POVRŠINE NASELJA

(1) Građevinska područja naselja, unutar pripadajućih statističkih naselja (NA), utvrđena su za slijedeća naselja i izdvojene dijelove građevinskih područja naselja:

- NA Šumber: Šumber, Šoteti, Jurani, Branjevac, Kinkeli, Falori, Katun, Stancija, Barbići, Radovići, Blaškovići, Liculi, Gornji Kraj, Gornji Kraj (2), Celići, Voići, Klapčiči, Žvanja, Benazići, Slivari, Vojići, Fučki, Balarini, Noskovići, Grašiči;
- NA Jurazini: Jurazini;
- NA Eržišće: Eržišće, Tagici, Matijašiči, Perečići;
- NA Ružiči: Ružiči, Rašani, Baloti;
- NA Kraj Drage: Kraj Drage, Gergorići, Blečići,;
- NA Županići: Županići, Žnjidari, Škandulj, Maretići, , Matijuci, Paladin;
- NA Sveti Martin: Sveti Martin, Vela Čamparovica, Mala Čamparovica;
- NA Markoci: Markoci, Merlin, Beučiči 1, Beučiči 2;
- NA Santalezi: Santalezi, Stepančići, Lukići, Tomažiči;
- NA Nedeščina: Nedeščina, Šoteti, Beneci;
- NA Vrećari: Vrećari, Ravnići;
- NA Štrmac: Štrmac;
- NA Cere: Cere, Cerovci, Načinovići;
- NA Paradiž: Paradiž;
- NA Frančiči: Frančiči, Škrajnji;
- NA Marići: Marići, Tomovi;
- NA Veli Turini: Veli Turini;
- NA Mali Golji: Mali Golji;
- NA Veli Golji: Veli Golji;
- NA Snašiči: Snašiči, Pustić;
- NA Mali Turini: Mali Turini, Cateli 1, Cateli 2.

(2) Planski pokazatelji za građevinska područja naselja po statističkim naseljima (NA):

(važeci Plan - PRIKAZ NA SKENIRANIM KATASTARSKIM KARTAMA U GK5 KOORDINATNOM SUSTAVU)

R B	Naziv statističkog naselja (NA)	Planirani broj (2030.g) stalnih stanovnika + povremeni (Izvor: Popis 2011.g)	Gustoća naseljenosti (st/ha)	Ukupna površina građevinskih područja svih izdvojenih dijelova naselja (ha)	Površina izgrađenog dijela građevinskog područja (ha)	Udio izgrađenog dijela građevinskog područja (%)
1	Cere	38	14,73	2,58	0,86	33
2	Eržišće	68+6=74	5,67	13,06	4,97	38
3	Frančiči	45	10,90	4,13	2,14	52
4	Jurazini	73+6=79	7,90	10,00	2,55	26

5	Kraj Drage	54	5,96	9,90	1,34	13
6	Mali Golji	151+9=160	11,03	14,41	7,07	49
7	Mali Turini	56	5,22	10,16	7,29	72
8	Marići	80	6,06	13,19	3,84	29
9	Markoci	98	11,05	8,87	3,92	44
10	Nedeščina	804+12=816	10,48	77,87	37,35	48
11	Paradiž	62+9=71	5,02	14,13	1,51	11
12	Ružići	120+33=153	6,11	25,05	6,95	28
13	Santalezi	183+12=195	6,08	32,05	9,17	29
14	Snašići	83+27=110	5,04	21,80	6,23	29
15	Sveti Martin	193+15=208	6,66	31,21	8,78	28
16	Štrmac	426+33=459	10,43	43,99	20,53	47
17	Šumber	510+3=513	5,04	101,72	33,75	33
18	Veli Golji	91+6=97	5,68	17,07	5,64	33
19	Veli Turini	50	13,68	4,02	4,02	100
20	Vrećari	149+9=158	3,78	41,78	13,64	33
21	Županići	166+30=196	5,39	36,38	9,87	27
	Ukupno	3.500+210= 3.710		533,37	191,42	36

(važeci Plan - PRIKAZ NA DIGITALNOM KATASTARSKOM PLANU U HTRS96 KOORDINATNOM SUSTAVU)

RB	Naziv statističkog naselja (NA)	Planirani broj (2030.g) stalnih stanovnika + povremeni (Izvor: Popis 2011.g)	Gustoća naseljenosti (st/ha)	Ukupna površina građevinskih područja naselja i izdvojenih dijelova naselja (ha)	Površina izgrađenog dijela građevinskog područja (ha)	Udio izgrađenog dijela građevinskog područja (%)
1	Cere	38	14,60	2,61	1,47	56
2	Eržišće	68+6=74	5,67	13,21	5,60	44
3	Frančići	45	10,70	4,19	2,45	58
4	Jurazini	73+6=79	7,89	10,01	6,65	66
5	Kraj Drage*	54	5,16	10,47	2,12	20
6	Mali Golji	151+9=160	11,06	14,47	8,66	60
7	Mali Turini	56	5,37	10,42	8,65	83
8	Marići	80	6,02	13,20	7,45	56
9	Markoci	98	11,06	8,87	4,87	55
10	Nedeščina	804+12=816	10,47	77,97	47,03	60
11	Paradiž	62+9=71	5,06	14,04	2,49	18
12	Ružići	120+33=153	6,11	25,02	8,37	33
13	Santalezi	183+12=195	6,09	32,04	12,18	38

14	Snašići	83+27=110	5,06	21,76	12,06	55
15	Sveti Martin	193+15=208	6,72	30,93	14,84	48
16	Štrmac	426+33=459	10,44	43,96	25,30	58
17	Šumber	510+3=513	5,02	102,24	41,98	41
18	Veli Golji	91+6=97	5,62	17,26	6,87	40
19	Veli Turini	50	13,65	4,03	4,03	100
20	Vrećari	149+9=158	3,52	44,85	18,83	45
21	Županići	166+30=196	5,39	36,35	15,21	42
Ukupno		3.500+210=3.710		538,27	252,79	47

* površina građevinskog područja naselja Kraj Drage se znatnije razlikuje od GK5 prikaza zbog većeg preklopa granica katastarskih općina Santalezi i Šumber; ovdje prikazana površina obračunata je prema razvijenoj površini oba dijela građevinskog područja naselja Kraj Drage, preuzetoj iz karata br. 4.7 Santalezi i 4.8 Šumber

PRIJEDLOG PLANA - PRIKAZ NA DKP U HTRS96 KOORDINATNOM SUSTAVU

RB	Naziv statističkog naselja (NA)	Planirani broj (2030.) stalnih stanovnika + povremeni (Izvor: Popis 2011.g)	Gustoća naseljenosti (st/ha)	Ukupna površina građevinskih područja naselja i izdvojenih dijelova naselja (ha)	Površina izgrađenog dijela građevinskog područja (ha)	Udio izgrađenog dijela građevinskog područja (%)
1	Cere	38	14,60 11,31	2,61 3,36	1,47 2,22	56 66
2	Eržišće	68+6=74	5,67	13,21	5,60	44
3	Frančiči	45	10,70 10,51	4,19 4,28	2,45	58 57
4	Jurazini	73+6=79	7,89 7,79	10,01 10,14	6,65	66
5	Kraj Drage*	54	5,16	10,47	2,12	20
6	Mali Golji	151+9=160	11,06 10,22	14,47 15,66	8,66 9,37	60
7	Mali Turini	56	5,37 5,08	10,42 11,02	8,65	83 78
8	Marići	80	6,02 5,74	13,20 13,93	7,45	56 53
9	Markoci	98	11,06 9,92	8,87 9,88	4,87 5,68	55 57
10	Nedeščina	804+12=816	10,47 10,03	77,97 81,31	47,03	60 58
11	Paradiž	62+9=71	5,06	14,04	2,49	18
12	Ružiči	120+33=153	6,11	25,02	8,37	33
13	Santalezi	183+12=195	6,09	32,04	12,18	38
14	Snašići	83+27=110	5,06	21,76	12,06	55
15	Sveti Martin	193+15=208	6,72	30,93	14,84	48
16	Štrmac	426+33=459	10,44 10,34	43,96 44,38	25,30	58
17	Šumber	510+3=513	5,02	102,24	41,98	41
18	Veli Golji	91+6=97	5,62	17,26	6,87	40
19	Veli Turini	50	13,65 11,57	4,03 4,32	4,03	100 93

20	Vrećari	149+9=158	3,52	44,85	18,83	45
21	Županići	166+30=196	5,39	36,35	15,21	42
Ukupno		3.500+210= 3.710		538,27 546,45	252,79 259,38	47

* površina građevinskog područja naselja Kraj Drage se znatnije razlikuje od GK5 prikaza zbog većeg preklopa granica katastarskih općina Santalezi i Šumber; ovdje prikazana površina obračunata je prema razvijenoj površini oba dijela građevinskog područja naselja Kraj Drage, preuzetoj iz karata br. 4.7 Santalezi i 4.8 Šumber

Za razvoj naselja Planom su predviđena građevinska područja naselja i izdvojenih dijelova građevinskih područja naselja. Sve odredbe ovoga Plana koje se primjenjuju na građevinska područja naselja, jednako se primjenjuju i na izdvojene dijelove građevinskih područja naselja, ukoliko ovim odredbama nije drugačije određeno.

U građevinskim područjima naselja prostor je namijenjen prvenstveno gradnji građevina stambene namjene, a zatim i svim drugim građevinama i sadržajima koji služe za zadovoljavanje svakodnevnih i povremenih potreba stanovnika za radom, opskrbom, zdravstvenim i drugim uslugama, kulturom, zabavom, rekreacijom i odmorom i za održavanje odgovarajućeg standarda života.

U građevinskim područjima naselja i izdvojenim dijelovima građevinskih područja naselja postoji mogućnost gradnje i uređenja građevina i ostalih zahvata zajedničkih potreba, kao i za gradnju infrastrukturnih građevina i uređaja, u skladu s ovim Planom.

U ovim će se područjima, također, graditi građevine gospodarske poslovne i uslužno-servisne djelatnosti, javne i društvene, zdravstvene, sportske i rekreacijske građevine, groblja, poljoprivredne građevine čija je djelatnost kompatibilna sa stanovanjem (staklenici, plastenici i sl.), građevine za smještaj vozila i parkirališni prostori, te građevine komunalne i ostale infrastrukture, pomoćne građevine, te će se postavljati montažno-demontažne prenosive građevine, naprave i urbana oprema, u skladu s ukupnim odredbama ovoga Plana.

Stambena gradnja prvenstveno će se usmjeravati na nedovoljno ili neracionalno izgrađene dijelove naselja putem interpolacija, te rekonstrukciju postojećih građevina, s ciljem povećanja gustoće naseljenosti, te racionalnosti izgrađene strukture i komunalne infrastrukture.

Pojedinačne građevine i zahvati proizvodne pretežito industrijske namjene (za razliku od proizvodne pretežito zanatske namjene) ne mogu se graditi u planiranim građevinskim područjima naselja i izdvojenim dijelovima građevinskih područja naselja, osim ako se to omogući prostornim planovima užih područja. Postojeće građevine mogu se zadržati u naseljima, u okviru planiranih građevinskih područja naselja, uz mogućnost njihove rekonstrukcije.

U građevinskim područjima naselja i izdvojenim dijelovima građevinskih područja naselja mogu se graditi, odnosno uređivati:

- ugostiteljsko turističke smještajne građevine u planiranim turističkim zonama: TZ Balarini u naselju Balarini (NA Šumber), u skladu s uvjetima iz odredbi ovoga Plana
- pojedinačne ugostiteljske smještajne građevine iz skupine "hoteli" sukladno razvrstaju iz Pravilnika o razvrstavanju, kategorizaciji i posebnim standardima ugostiteljskih objekata iz skupine hoteli („Narodne novine“, br. 56/16) osim vrsta turističko naselje i turistički apartmani.
- ugostiteljske smještajne građevine svih odgovarajućih vrsta sukladno razvrstaju iz Pravilnika o razvrstavanju i kategorizaciji ugostiteljskih objekata iz skupine „Ostali ugostiteljski objekti za smještaj“ („Narodne novine“, br. 54/16)
- turistički smještaj u domaćinstvu svih odgovarajućih vrsta ugostiteljskih objekata za smještaj sukladno razvrstaju iz Pravilnika o razvrstavanju i kategorizaciji objekata u kojima se pružaju ugostiteljske usluge u domaćinstvu („Narodne novine“, br. 9/16, 54/16 i 61/16) ili Pravilnika o razvrstavanju i kategorizaciji objekata u kojima se pružaju ugostiteljske usluge na obiteljskom poljoprivrednom gospodarstvu („Narodne novine“, br. 54/16)
- kamp odmorišta površine do 5.000m².

U građevinskim područjima naselja i izdvojenim dijelovima građevinskih područja naselja ne mogu se realizirati zahvati gospodarske namjene – djelatnost deponiranja kamp prikolica, drugih objekata i naprava za smještaj u kampu ili druge kamp opreme, već se takvi zahvati mogu locirati isključivo unutar izdvojenih građevinskih područja izvan naselja gospodarske namjene.

1.2. IZDOJENA GRAĐEVINSKA PODRUČJA IZVAN NASELJA

GOSPODARSKA NAMJENA (PROIZVODNA I POSLOVNA)

Građevine gospodarske namjene mogu se graditi unutar građevinskih područja naselja, kada je to omogućeno odredbama ovoga Plana. Koncentrirana izgradnja građevina gospodarske namjene planirana je u građevinskim područjima izvan naselja gospodarske namjene.

Građevinska područja izvan naselja gospodarske namjene su prostorne cjeline namijenjene za gospodarsku namjenu, bez stanovanja. U građevinskim područjima gospodarske namjene se, osim građevina gospodarske namjene, mogu na samostalnim građevnim česticama ili na građevnim česticama namijenjenim gradnji neke druge građevine, graditi i prometne površine (kolne, kolno-pješačke, servisne, pješačke i biciklističke i sl.), građevine svih vrsta infrastrukture, uključujući građevine ili postrojenja za korištenje alternativnih izvora energije (solarne elektrane, vjetroturbine itd.), te za alternativne načine prikupljanja / pročišćavanja voda, parkirališne površine, višeeetažne garaže, montažno – demontažne garažne kuće, benzinske postaje, građevine sportsko-rekreacijske namjene, te uređivati javne zelene površine, kao i postavljati urbana oprema.

U građevinskim područjima gospodarske namjene mogu se realizirati zahvati gospodarske namjene – djelatnost deponiranja kamp prikolica, drugih vozila/plovila, te objekata i naprava za smještaj u kampu ili druge kamp opreme, te kamp odmorišta površine do 5.000m².

U građevinskim područjima gospodarske namjene ne mogu se graditi građevine koje narušavaju vrijednosti okoliša, te pogoršavaju uvjete života i rada u susjednim zonama i lokacijama.

Planirana građevinska područja gospodarske namjene - proizvodne i poslovne, prikazana su u slijedećoj tablici:

Građevinsko područje gospodarske namjene	Naziv	Površina (hektara)	Izgrađenost (hektara / %)	Pretežita namjena
Radna zona Dubrova	I1 - Industrijska zona Dubrova	54,70	35,81	proizvodna
	I1 - Industrijska zona Dubrova - Istok	0,66	0,66	proizvodna (sloarna elektrana)
	K - Opća poslovna zona Dubrova	6,92	0,44	poslovna
	K2 - Pretežito trgovačka poslovna zona Dubrova	14,38	2,34	uslužna
UKUPNO	Radna zona Dubrova	76,66	39,25	
Radna zona Nedeščina	I2 - Nedeščina	6,99	0	zanatska
Radna zona Cere	K3 - Cere	3,25	3,25	komunalno servisna

Radne zone Kamenoloma Šumber	I1 - Šumber I	0,56	0	proizvodna
	I1 - Šumber II	0,63	0	proizvodna
	I1 - Šumber III	0,50	0	proizvodna
Ukupno		88,59	42,50 / 48%	

* površine mjerene iz DKP podloge u HTRS koordinatnom sustavu, bez promjene u odnosu na površine iz GK5 podloge

Utvrđivanje odobrenja za građenje svih građevina gospodarske namjene na vodozaštitnim područjima uvjetovano je zadovoljavanjem uvjeta iz Odluke o zonama sanitarne zaštite Istarske županije (SNIŽ 12/05 i 02/11).

UGOSTITELJSTVO I TURIZAM

Ugostiteljsko turistička namjena

Koncentracija građevina ugostiteljske i turističke namjene naročito će se razvijati u područjima definiranim granicama izdvojenih građevinskih područja izvan naselja ugostiteljsko turističke namjene: TRP Dubrova (Ladanje Franković-Vlačić), TRP Nedešćina (Šoteti), TP Snašići (Mikuljani), TP Veli Golji i TP Matijašići, izvan prostora ograničenja zaštićenog obalnog područja mora.

Uz osnovnu ugostiteljsko turističku namjenu građevina u građevinskim područjima, na istoj građevinskoj čestici moguće je planirati prostore za prateće sadržaje (trgovačke, poslovne – uredske, društvene – edukativne, istraživačke, izložbeno – prodajne; sportsko-rekreacijske - spa, teretana, fitness centar, u funkciji korisnika prostora i vanjskih korisnika; zdravstvene – ambulante, poliklinike i sl.)

U građevinskim područjima iz stavka 1. mogu se uređivati i sportska i rekreacijska igrališta i otvorene površine (tematski parkovi), zabavni prateći sadržaji (akvagani, tobogani), dječja igrališta, prometne površine, građevine za smještaj vozila, kao i višeetažne garaže i parkirališni prostori, te potrebne infrastrukturne građevine i infrastrukturna mreža.

Građevine koje će se graditi u građevinskim područjima iz stavka 1. ne mogu biti stambene, niti imati prostorije stambene namjene, a niti se mogu koristiti za stalno ili povremeno stanovanje.

Članak 4.

Građevinska područja ugostiteljsko turističke namjene definiraju se ukupnim odredbama Plana i dimenzioniraju sukladno planskim veličinama s optimalnim opterećenjem prostora.

Ukupni planirani maksimalni smještajni kapaciteti koji se temelje na receptivnim mogućnostima pojedinih područja, su sljedeći:

Područje	Vrsta	Površina (hektara)	Maksimalni kapacitet (postelja)	Gustoća (postelja po hektaru)	Izgrađenost
TRP Ladanje Franković - Vlačić	T1 - hotel (postojeće)	2,10ha	126	51	1,23 ha / 50%
TRP Nedešćina (Šoteti)	T2 - turističko naselje (planirano)	5,30 ha	400	75	0
TP Snašići (Mikuljani)	T2 - turističko naselje (planirano)	1,34 ha	69	51	0
TP Veli Golji	T2 - turističko	1,89 ha	94	50	0

	naselje (planirano)				
TP Matijašići	T2 - turističko naselje (planirano)	0,84 ha	44	52	0
Ukupno		11,84 ha	733		1,23ha / 10,4%
Ostali smještajni kapaciteti	TZ Balarini - T2, (NA Šumber)	0,79ha	60	76	0
	Kamp odmorišta		90		0
	Hoteli u naselju		217		
UKUPNO			1100		

* površine mjerene iz DKP podloge u HTRS koordinatnom sustavu, bez promjene u odnosu na površine iz GK5 podloge

Najveći dopušteni ukupni smještajni kapacitet na području Općine Sveta Nedelja iznosi 1.100 postelja.

Ugostiteljske smještajne građevine koje će se graditi u građevinskim područjima iz stavka 2. moraju odgovarati uvjetima iz Pravilnika o razvrstavanju, kategorizaciji i posebnim standardima ugostiteljskih objekata iz skupine hoteli („Narodne novine“, br. 56/16) - za hotele i turistička naselja, te Pravilnika o razvrstavanju i kategorizaciji ugostiteljskih objekata iz skupine kampovi („Narodne novine“, br. 54/16) - za kampove.

SPORT I REKREACIJA

Sport i rekreacija stanovništva i drugih korisnika prostora odvijati će se unutar izdvojenih građevinskih područja izvan naselja sportsko-rekreacijske namjene utvrđenim ovim Planom.

Ovim se Planom planira slijedeće izdvojeno građevinsko područje izvan naselja sportsko rekreacijske namjene:

Građevinsko područje sportsko rekreacijske namjene	Naziv	Površina (hektara)	Izgrađenost	Pretežita Namjena
Motocross staza Sveti Martin	R6 - Motocross staza Sveti Martin	9,21	0	sportska - moto cross
Ukupno		9,21 ha	0	

* površine mjerene iz DKP podloge u HTRS koordinatnom sustavu, bez promjene u odnosu na površine iz GK5 podloge

Građevinsko područje R6 - Motocross staza Sveti Martin služi za gradnju i uređenje motocross staze i igrališta za druge sportove, te u manjem dijelu i građevine pratećih sadržaja, uključujući građevine ugostiteljskih, uslužnih i trgovačkih djelatnosti, te građevine infrastrukture.

DRUŠTVENA NAMJENA

U građevinskim područjima društvene namjene, pored građevina osnovne namjene mogu se graditi i uređivati prometne površine, te potrebne infrastrukturne građevine i mreža, kao i postavljati potrebne prenosive građevine i naprave, ali ne s ciljem organiziranja stanovanja niti smještaja.

U ovim područjima mogu se graditi i javne kolne, kolno-pješačke, servisne, pješačke i parkirališne površine, te uređivati javne zelene površine, sukladno ovim odredbama, kao i postavljati urbana oprema.

Planirano građevinsko područje društvene namjene je:

	LOKACIJA (građevinsko područje)	Površina (ha)	Izgrađenost (ha / %)
1	DRUŠTVENI CENTAR DUBROVA (D6)	16,84	16,84ha / 100%
	SVEUKUPNO	16,84 ha	16,84 ha / 100%

* površine mjerene iz DKP podloge u HTRS koordinatnom sustavu, bez promjene u odnosu na površine iz GK5 podloge

**u Prijedlogu Plana je postojeća površina građevinskog područja Društvenog centra Dubrova povećana sa 16,00ha na 16,84ha, obuhvaćajući centralnu upravnu zgradu, parkiralište i ulazne i pristupne površine, koji su bili izvan građevinskog područja

Društveni centar Dubrova je namijenjen gradnji i uređenju Parka skulptura Dubrova i drugih javnih i društvenih sadržaja (vatrogasni centar, uprava, galerija, edukacijski centar i dr), kao i pratećih sadržaja: sportsko rekreacijskih, ugostiteljskih, trgovačkih i uslužnih i sl.

GROBLJA

(1) Planirana građevinska područja groblja su:

	LOKACIJA (građevinska područja)	Površina (ha)	Izgrađenost (ha / %)
1	NEDEŠĆINA	1,11	0,44
2	ŠUMBER	0,59	0,18
3	MARTINSKI	2,49	1,24
	UKUPNO	4,19 ha	1,86 ha / 44%

* površine mjerene iz DKP podloge u HTRS koordinatnom sustavu, bez promjene u odnosu na površine iz GK5 podloge

Građevinska područja groblja definirana su u grafičkom dijelu Plana, a namijenjena su građenju i uređenju groblja sa pratećim sadržajima, radi ukopa umrlih osoba, uz provođenje postupaka određenih važećim propisima i običajima.

1.3. POVRŠINE ZA IZDOJENE NAMJENE IZVAN NASELJA ZA KOJE SE NE ODREĐUJU GRAĐEVINSKA PODRUČJA

POVRŠINE EKSPLOATACIJSKIH POLJA KAMENOLOMA

(1) Iskorištavanje mineralnih sirovina na području Općine Sveta Nedelja dozvoljeno je u skladu s ovim Planom, odnosnim zakonom i podzakonskim propisima, propisima koji uređuju zaštitu okoliša i prirode te zaštitu kulturne baštine.

(2) Metode eksploatacije moraju se u najvećoj mjeri prilagoditi ambijentu, a dozvoljava se metoda podzemne eksploatacije u svim eksploatacijskim poljima kamenoloma, gdje je to tehnički izvedivo i gospodarski opravdano, ali se ne isključuje opravdanost i mogućnost površinskog kopa.

(3) Površine eksploatacijskih polja na kojima je pored podzemnog dozvoljen i površinski kop, označene su oznakom E3 - Površinski kop.

(4) Planom se utvrđuju sljedeće površine za eksploataciju kamena (eksploatacijska polja), tehničko-gradevnog kamena (TGK):

- Eksploatacijsko polje "Šumber" (TGK) (E3), (objedinjena EP „Šumber“ i EP „Šumber II“)
- postojeće

JAVNE PROMETNE POVRŠINE - KORIDORI

(1) Koridori javnih prometnih površina prikazanih na grafičkom prikazu br.1.B Korištenje i namjena površina - Promet, elektronička infrastruktura, predstavljaju koridore cestovne i željezničke prometne mreže.

(2) Koridori cestovne prometne mreže namijenjeni su gradnji javnih kolnih i kolno-pješačkih prometnica. Prikazanom mrežom prometnica u grafičkom dijelu Plana obuhvaćene su planirane razvrstane (državne, županijske i lokalne) i nerazvrstane glavne i sabirne prometnice. Posebnim odredbama ovog Plana određen je planirani koridor zaštite prostora za gradnju prometnica.

(3) Od željezničke prometne mreže u Planu su prikazane:

- koridor za obnovu željezničke pruge II. reda Lupoglav - Raša.

1.4. POLJOPRIVREDNE I ŠUMSKE POVRŠINE

POLJOPRIVREDNE POVRŠINE

(1) Područja koja su ovim Planom predviđena kao poljoprivredne površine mogu se koristiti isključivo na način određen važećim Zakonom o poljoprivredi, Zakonom o poljoprivrednom zemljištu i ostalim propisima iz oblasti poljoprivrede.

(2) Poljoprivrednim površinama će se u provedbi ovoga Plana smatrati i površine koje su u ovom Planu određene kao šume, a na kojima je po osnovi posebnog propisa u međuvremenu osnovano pravo sadnje trajnih poljoprivrednih nasada.

(3) Područja koja su ovim Planom posebno namijenjena poljoprivrednim djelatnostima ne smiju se koristiti u druge svrhe, osim u slučajevima predviđenim ovim odredbama. Planom je izvršena podjela poljoprivrednih područja, koja treba u potpunosti zaštititi od nepoljodjelske namjene i neracionalnog iskorištavanja, na:

- osobito vrijedna obradiva tla,
- vrijedna obradiva tla,
- ostala obradiva tla.

(1) **Osobito vrijedno obradivo tlo (P1)** obuhvaća najkvalitetnije površine poljoprivrednog zemljišta predviđene za poljoprivrednu proizvodnju koje oblikom, položajem i veličinom omogućuju najučinkovitiju primjenu poljoprivredne tehnologije.

(2) **Vrijedno obradivo tlo (P2)** obuhvaća površine poljoprivrednog zemljišta primjerene za poljoprivrednu proizvodnju po svojim prirodnim svojstvima, obliku, položaju i veličini.

(3) **Ostalo obradivo tlo (P3)** obuhvaća izdvojene obradive površine manjeg gospodarskog značaja, povremeno obrađene ili djelomično prekrivene šumom.

ŠUME

(1) Područja koja su ovim Planom predviđena kao šume mogu se koristiti isključivo na način određen važećim propisima iz oblasti šumarstva.

(2) Površine koje su u ovom Planu određene kao šume, a na kojima je po osnovi posebnog propisa u međuvremenu osnovano pravo sadnje trajnih poljoprivrednih nasada, se u provedbi ovoga Plana ne smatraju šumom.

(2) U planiranom šumskom području ne mogu se graditi građevine, osim onih koje su dozvoljene važećim propisima iz oblasti šumarstva.

(3) Na području Općine Sveta Nedelja šumska područja Planom se dijele na:

- šume gospodarske namjene,
- šume posebne namjene.

Šume gospodarske namjene

(1) Područja šuma gospodarske namjene namjenjena su proizvodnji drva i drugih šumskih proizvoda, u kojima se mogu graditi građevine potrebne za gospodarenje šumom, te sve potrebne prometne građevine (pješačke i biciklističke staze, interventni putevi, žičare i sl.) i građevine i mreže infrastrukture, u skladu s uvjetima iz ovog Plana.

Šume posebne namjene

Šume posebne namjene (Š3) teritorijalno su razgraničene od ostatka šumskog resursa te se ovim Planom određuju unutar zaštićenog obalnog područja mora i unutar zaštićenih područja prirode ili prirodnih vrijednosti zaštićenih na temelju propisa o zaštiti prirode, a temeljna im je namjena održanje ekoloških vrijednosti prostora ili specifičnih (zaštićenih) staništa, rekreativna namjena, oplemenjivanje krajobraza ili registrirana proizvodnja šumskog sjemena.

OSTALA POLJOPRIVREDNA TLA, ŠUME I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE

(1) Planom su predviđena područja ostalih poljoprivrednih tala, šuma i šumskog zemljišta.

(2) Područja ostalih poljoprivrednih tala, šuma i šumskog zemljišta namjenjena su obavljanju poljoprivrednih djelatnosti, odnosno uzgoju šume i proizvodnji drva i drugih šumskih proizvoda, u skladu s katastarskom kulturom na pojedinoj katastarskoj čestici.

(3) Namjena katastarskih čestica čije katastarske kulture odgovaraju poljoprivrednom zemljištu istovjetna je namjeni planiranih područja osobito vrijednih obradivih tala, obradivih tala i ostalih obradivih tala.

(4) Namjena katastarskih čestica sa šumom kao katastarskom kulturom istovjetna je namjeni planiranih područja šuma gospodarske namjene.

(5) U područjima ostalih poljoprivrednih tala, šuma i šumskog zemljišta može se graditi potrebna infrastrukturna mreža i prateće infrastrukturne građevine.

1.5. VODNE POVRŠINE

VODNE POVRŠINE

Na području općine Sveta Nedjelja, djelomično ili u cijelosti, nalaze se slijedeći vodotoci: rijeka Raša, obuhvatni kanali: Turini, Perila, Martinski, Krajdraga i Šumber, bujični tokovi: Donišica, Grdak, Gurla, Perila, Ždinja, Sušak, Sušica, Turini, Paradiž, Martinski, Krajdraga i Licul

Na području općine evidentirano je više lokvi, koje je potrebno popisati, očuvati i održavati. Lokve treba očuvati i sanirati prema uvjetima nadležne službe zaštite prirodne baštine te urediti njihove prilaze i obodne suhozide.

3.7. SPRJEČAVANJE NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ

Obrana od poplava

Operativna obrana od poplava za rijeku Rašu koja pripada vodama I. reda, provodi se temeljem Državnog plana obrane od poplava i Glavnog provedbenog plana obrane od poplava – Sektor E – Sjeverni Jadran, branjeno područje 22 – mali slivovi „Mirna - Dragonja“ i „Raša – Boljunčica“ - područje malog sliva „Raša – Boljunčica“. Za proglašavanje pojedinog stupnja obrane od poplava mjerodavni su podaci na mjernoj postaji most Potpićan.

Za obuhvatne kanale i bujične tokove operativna obrana od poplava provodi se temeljem „Plana obrane od poplava na vodama II. reda Istarske županije – Sektor E - Sjeverni Jadran – branjeno područje 22 – mali slivovi „Mirna - Dragonja“ i „Raša – Boljunčica - područje malog sliva „Raša – Boljunčica“.

Mjere obrane od poplavama na bujičnim tokovima prvenstveno su preventivnog karaktera, a odnose se na redovito održavanje korita bujica.