

# Urban plan

Urban plan d.o.o.  
Sv. Teodora 2, HR-52100  
OIB:37282769980  
+385 99 2303 582

Općina Sveta Nedelja

Općinsko vijeće

Naziv prostornog plana

## VIII. Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Sveta Nedelja

- Prijedlog za javnu raspravu

### SAŽETAK ZA JAVNOST

Nedešćina, 2024.

Županija:	Istarska županija
Općina:	Općina Sveta Nedelja
Načelnica:	Irene Franković
Naziv prostornog plana:	VIII. Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Sveta Nedelja
Pravna osoba koja je izradila prostorni plan:	Urban Plan d.o.o. Pula
Direktor:	Jasminka Peharda - Doblanović, dipl.ing.arh.
Broj ugovora:	U-5/2023
Godina izrade:	2024.
Odgovorni voditelj izrade nacrtu prijedloga prostornog plana:	Jasminka Peharda-Doblanović , dipl.ing.arh.
Stručni tim u izradi plana:	Eli Mišan dipl.ing.arh.  Suzana Brnabić arh.teh.

Odluka Općinskog vijeća Općine Sveta Nedelja o izradi prostornog plana:	“Službene novine Općine Sveta Nedelja”, br.5/23
Odluka Općinskog vijeća Općine Sveta Nedelja o donošenju prostornog plana:	
Pečat Općinskog vijeća Općine Sveta Nedelja:	
Predsjednik Općinskog vijeća Općine Sveta Nedelja:	Nenad Radičanin
Javna rasprava objavljena:	
Javni uvid održan:	
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:	
Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave:	Iris Gergorić Vojić
Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom ovjerava:	
Mišljenje na Prostorni plan prema članku 107. Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13 , 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23):	
Pečat nadležnog tijela:	

## UVOD

Prostorni plan uređenja Općine Sveta Nedelja je donesen 2005. godine i dosad je usklađivan - mijenjan nekoliko puta („Službene novine Općine Sveta Nedelja“ 3/05, 5/06, 2/08, 4/08 – pročišćeni tekst, 10/12, 14/15, 16/15 – pročišćeni tekst, 19/15, 3/16-ispr., 4/16- pročišćeni tekst, 6/20, 7/22, 5/24).

Potreba novih Izmjena i dopuna važećeg Prostornog plana utvrđena je Odlukom o izradi VIII. Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Sveta Nedelja “Službene novine Općine Sveta Nedelja”, br. 5/23 u ožujku 2023. godine.

Postupku izmjena i dopuna važećeg Prostornog plana, kako je to utvrđeno prethodno navedenom Odlukom o izradi, pristupa se radi:

- stvaranja planskih pretpostavki za neposrednu realizaciju projekata gradnje unutar izdvojenog građevinskog područja gospodarske proizvodne namjene – Radne zone Nedeščina uključivši i projekte gradnje sunčanih elektrana.

Neposredna realizacija unutar Radne zone Nedeščina omogućiti će se propisivanjem uvjeta provedbe zahvata u prostoru s detaljnošću propisanom za urbanistički plan uređenja za izdvojeno građevinsko područje gospodarske proizvodne namjene – Radna zona Nedeščina.

Temeljem članka 64. stavka 3. Zakona o zaštiti okoliša (“Narodne novine”, br. 80/13, 153/13, 78/15, 12/18, 118/18), članka 31. stavka 4. Uredbe o strateškoj procjeni utjecaja strategije, plana i programa na okoliš (“Narodne novine”, br. 03/17), mišljenja Upravnog odjela za održivi razvoj Istarske županije Klasa: 351-03/22-01/52 Ur.broj: 2163-08-02/4-22-6 od 11. kolovoza 2022.g. , članka 49. Statuta Općine Sveta Nedelja (“Službene novine Općine Sveta Nedelja” br. 11/18 i 3/21), Općinska načelnica Općine Sveta Nedelja dana 23. prosinca 2022. g donijela Odluku o ne provedbi postupka strateške procjene utjecaja na okoliš VIII. Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Sveta Nedelja („Službene novine Općine Sveta Nedelja“ 3/05, 5/06, 2/08, 4/08 – pročišćeni tekst, 10/12, 14/15, 16/15 – pročišćeni tekst, 19/15, 3/16-ispr., 4/16- pročišćeni tekst, 6/20 i 7/22).

Odluka je donesena nakon provedenog postupka ocjene o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš za VIII. Izmjene i dopune PPUO Sveta Nedelja, Općina Sveta Nedelja.

### **Ciljevi, programska polazišta i razlozi izrade i donošenja VIII. ID PPUO Sveta Nedelja**

Cilj izrade i donošenja VIII. Izmjena i dopuna PPUO Sveta Nedelja je stvaranje planskih pretpostavki za neposrednu realizaciju – temeljem odredbi Prostornog plana uređenja Općine Sveta Nedelja, izdvojenog građevinskog područja gospodarske proizvodne namjene – Radne zone Nedeščina.

## 1. POLAZIŠTA

### Ocjena planskih rješenja iz važećeg PPUO Sveta Nedelja

Prostorni plan uređenja Općine Sveta Nedelja je donesen 2005. godine i dosad je usklađivan - mijenjan nekoliko puta („Službene novine Općine Sveta Nedelja“ 3/05, 5/06, 2/08, 4/08 – pročišćeni tekst, 10/12, 14/15, 16/15 – pročišćeni tekst, 19/15, 3/16-ispr., 4/16- pročišćeni tekst, 6/20, 7/22, 5/24) .

Za izdvojeno građevinsko područje gospodarske proizvodne namjene – Radne zone Nedeščina trenutno su na snazi Urbanistički plan uređenja UPU 9 Gospodarske zone proizvodne namjene-I2 Nedeščina I („Službene novine Općine Sveta Nedelja“ 9/10 i 10/10) i Urbanistički plan uređenja UPU 10 Gospodarske zone proizvodne namjene-I2 Nedeščina II („Službene novine Općine Sveta Nedelja“ 9/10 i 10/10) .

Važećim urbanističkim planovima uređenja nije utvrđena mogućnost gradnje sunčanih elektrana, a sama rješenja nisu dovoljno prilagodljiva za potencijalne gospodarske subjekte.

U zasebnim postupcima, temeljem odredbi Zakona o prostornom uređenju staviti će se izvan snage važeći UPU 9 i UPU 10.

## 2. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

### Plansko rješenje

Kako je već ranije i navedeno za izdvojeno građevinsko područje gospodarske proizvodne namjene – Radne zone Nedeščina koje je PPUO-om Sveta Nedelja određeno kao neizgrađeno neuređeno, trenutno su na snazi Urbanistički plan uređenja UPU 9 Gospodarske zone proizvodne namjene-I2 Nedeščina I i Urbanistički plan uređenja UPU 10 Gospodarske zone proizvodne namjene-I2 Nedeščina II.

Važećim urbanističkim planovima uređenja nije utvrđena mogućnost gradnje sunčanih elektrana, a sama rješenja nisu prilagođena vlasničkom stanju kao što nisu niti dovoljno fleksibilna za potencijalne gospodarske subjekte.

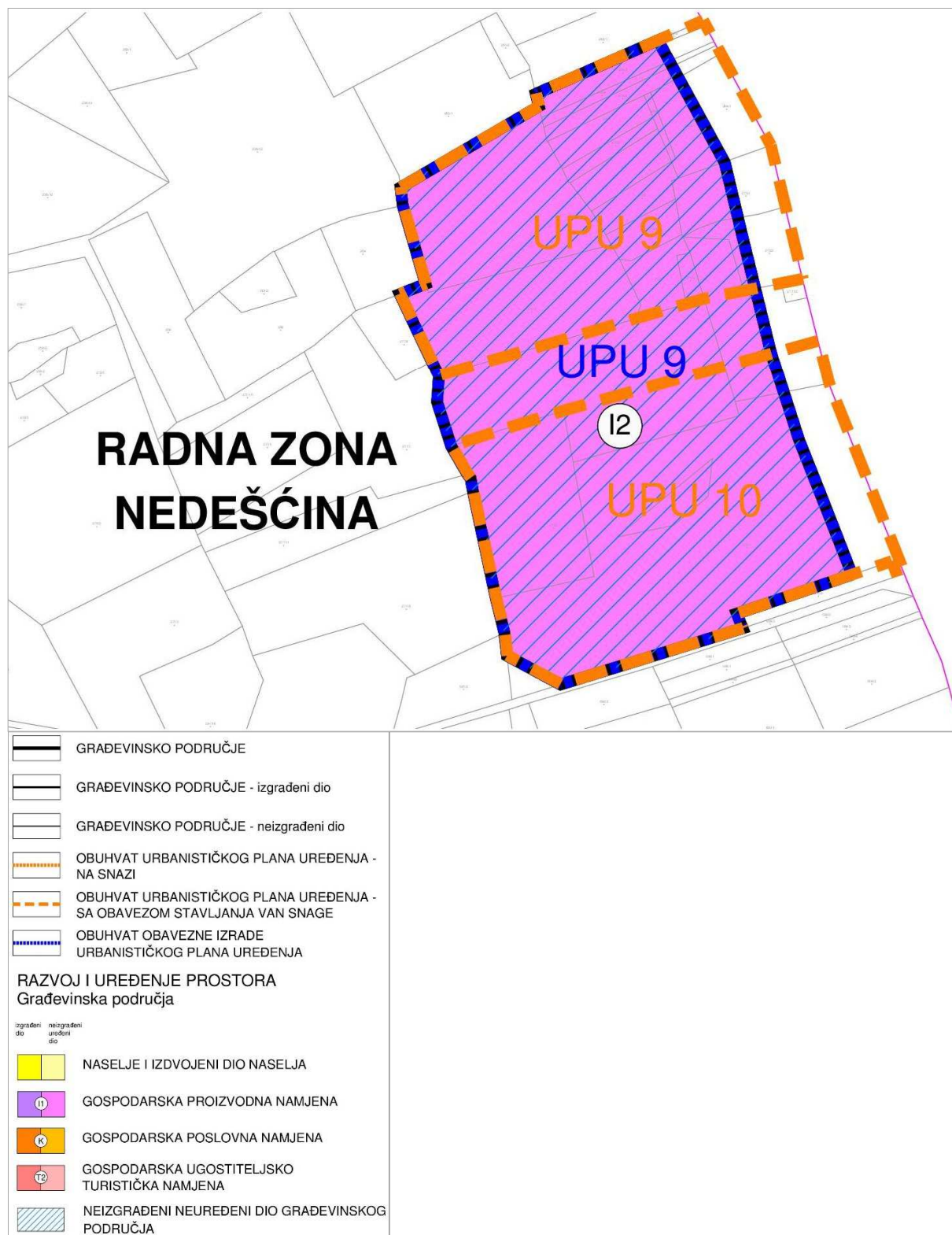
U ovom će se postupku neizgrađeno neuređeno izdvojeno građevinsko područje gospodarske proizvodne namjene I2 – Radna zona Nedeščina odrediti kao područje za koje se propisuju uvjeti provedbe zahvata u prostoru s detaljnošću propisanom za urbanistički plan uređenja čime će se sukladno odredbama st.2. članka 79. Zakona o prostornom uređenju ukinuti obveza izrade urbanističkog plana uređenja za predmetno izdvojeno građevinsko područje.

Akti za provedbu plana i građevinske dozvole izdavati će se neposredno temeljem odredbi Prostornog plana uređenja Općine Sveta Nedelja.

Donošenju ovih Izmjena i dopuna PPUO Sveta nedelja prethoditi će zasebni postupci, stavljanja izvan snage važećih UPU 9 i UPU 10.

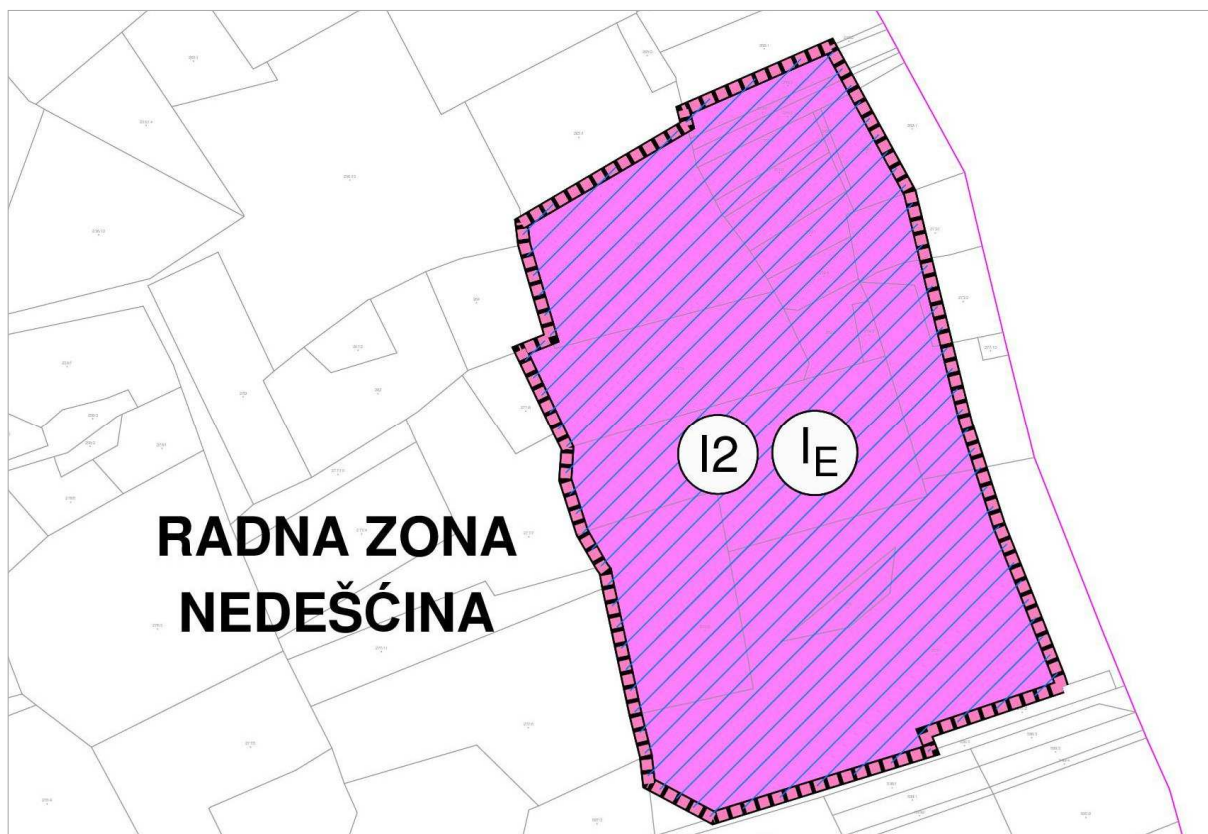
U nastavku se daje usporedni prikaz grafičkog priloga list br. 4.7 Granice građevinskih područja – k.o. Santalezi iz kojih je vidljiva promjena planskog rješenja:

## VAŽEĆI PPUO



VIII. IID PPUO Sveta Nedelja  
Općina Sveta Nedelja  
Broj ugovora: U-5/2023  
Godina: 2024.

# PRIJEDLOG IZMJENA I DOPUNA



	GRAĐEVINSKO PODRUČJE
	GRAĐEVINSKO PODRUČJE - izgrađeni dio
	GRAĐEVINSKO PODRUČJE - neizgrađeni dio
	OBUHVAT URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA - NA SNAZI
	OBUHVAT URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA - SA OBAVEZOM STAVLJANJA VAN SNAGE
	OBUHVAT OBAVEZNE IZRADE URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA
<b>RAZVOJ I UREĐENJE PROSTORA</b> Građevinska područja	
	izgrađeni dio    neizgrađeni dio NASELJE I IZDOJENI DIO NASELJA
	GOSPODARSKA PROIZVODNA NAMJENA I1 - pretežito industrijska I2 - pretežito zanatska IE - proizvodnja energije iz obnovljivih izvora (solarna elektrana)
	GOSPODARSKA POSLOVNA NAMJENA
	GOSPODARSKA UGOSTITELJSKO TURISTIČKA NAMJENA
	NEIZGRAĐENI NEUREĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA
	PODRUČJE ZA KOJI SU PROPISANI UVJETI PROVEDBE ZAHVATA U PROSTORU S DETALJNOŠĆU PROPISANOM ZA URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA

Detaljni uvjeti gradnje u izdvojenom građevinskom području gospodarske proizvodne namjene – Radna zona Nedeščina propisani su Odredbama za provedbu u članku 105. a.

### „Članak 105a.

(1)Ovim je Planom izdvojeno građevinsko područje proizvodne namjene (I2) – Radna zona Nedeščina određeno kao područje za koje su propisani uvjeti provedbe zahvata u prostoru s detaljnošću propisanom za urbanistički plan uređenja (stavak 2.članka 79. Zakona o prostornom uređenju), vidljivo iz kartografskog prikaza br.4.7.

(2)Gradnja građevina unutar područja iz prethodnog stavka ovog članka moguća je neposrednom provedbom ovog Plana prema slijedećim osnovnim lokacijskim uvjetima:

1. Namjena - unutar izdvojenog građevinskog područja proizvodne namjene – pretežito zanatske (I2) – Rade zone Nedeščina dozvoljava se građevina gospodarske - proizvodne ili poslovne te uslužne i komunalno servisne namjene. Unutar izdvojenog građevinskog područja proizvodne namjene – pretežito zanatske (I2) – Rade zone Nedeščina mogu se graditi i energetske građevine proizvodne namjene namijenjene proizvodnji električne i/ili toplinske energije iz obnovljivih izvora energije – sunčane elektrane, instalirane pojedinačne snage do 9,99 MW te sve infrastrukturne građevine. Pod sunčanom elektranom podrazumijeva se cjelina sastavljena od fotonaponskih modula, transformatorskih stanica, pripadajuće elektroenergetske mreže, pomoćnih građevina (spremište, garaža, skladište energije, kontejneri i sl.), servisnih koridora i svega ostalog potrebnog za funkcioniranje sunčane elektrane.
2. Građevna čestica može imati površinu od minimalno 600m<sup>2</sup> do maksimalno 10000m<sup>2</sup>. Izuzetno građevna čestica sunčane elektrane može iznositi maksimalno 4,0ha.
3. Položaj građevnog pravca: na udaljenosti od minimalno 3,0m od regulacijskog pravca.
4. Smještaj građevina - udaljenost gradivog dijela iznosi polovicu visine zgrade, ali ne manje od 3,0m od granice građevne čestice. Izuzetno udaljenost gradivog dijela solarne elektrane od granice građevne čestice iznosi minimalno 1,0m ukoliko prema odredbama posebnih propisa odnosno Pravilnikom o uvjetima za vatrogasne pristupe (NN 35/94,55/94 i 142/03) za građevinu nije potrebno osigurati vatrogasne pristupe. U gradivi dio građevne čestice ne mora se smjestiti izgradnja koja predstavlja uređenje okućnice (građevne čestice), kao što su parkirališta, manipulacijske površine, prilazi građevinama, interni putevi, rampe, nenatkrivene terase, cisterne, instalacijska i revizijska okna, spremnici i upojni bunari, koji su svi manje od 1 m iznad konačno zaravnatog terena na svakom pojedinom mjestu neposredno uz građevinu, potporni zidovi i nasipi prema konfiguraciji terena, te dijelovi građevine kao što su vijenci, oluci, erte, elementi zaštite od sunca, rasvjetna tijela, reklame i slični elementi istaknuti izvan ravnine pročelja građevine.
5. Koeficijent izgrađenosti građevne čestice k-ig: maksimalno iznosi 0,6. Izuzetno za sunčane elektrane koeficijent izgrađenosti – k-ig iznosi maksimalno 0,8.
6. Maksimalni dozvoljeni broj etaža je jedna podzemna i dvije nadzemne
7. Koeficijeni iskorištenosti k-is:maksimalno 1,2.
8. Najviša visina iznosi 12m.
9. Gradnja pomoćnih građevina: Na građevnoj čestici gospodarske namjene mogu se uz građevine osnovne namjene graditi i pomoćne građevine kao što su: nadstrešnice i trijemovi, pomoćne građevine za opskrbu energijom te druge građevine prema zahtjevima tehnološkog procesa. Pomoćne građevine grade se unutar gradivog dijela građevne čestice.



10. Najmanje 20% površine građevne čestice potrebno je urediti kao zaštitne i dr. zelene površine, u pravilu, travnjacima s autohtonim vrstama ukrasnog grmlja i visokog zelenila. Rubne dijelove građevnih čestica prema susjednim građevnim česticama, posebice prema česticama s drugim namjenama, treba urediti kao pojaseve zaštitnog zelenila.
11. Građevna čestica se može ograditi. Visina ograde može iznositi maksimalno 2,0m.
12. Pristup Radnoj zoni Nedešćina se osigurava putem postojećih nerazvrstanih prometnica južno i istočno od zone koje moraju zadovoljiti standard županijske prometnice. Pojedina građevna čestica koja će se temeljem uvjeta iz ovog plana formirati unutar radne zone mora imati osiguran neposredni kolni pristup koji se osigurava javnom prometnom površinom. Trase prometnih površina unutar izdvojenog građevinskog područja izvan naselja – Radne zone Nedešćina kao i njihov poprečni profil odrediti će se u postupku izdavanja akata za gradnju i građevinske dozvole.
13. Potreban broj parkirnih mjesta potrebno je osigurati unutar građevne čestice, sukladno normativu iz članka 34. ovih Odredbi za provedbu,
14. U skladu sa važećim propisima iz područja zaštite okoliša, za zahvate u prostoru koji imaju nepovoljan utjecaj na okoliš, a definirani su posebnim propisom, potrebno je izraditi procjenu o utjecaju na okoliš koja će propisati mjere zaštite okoliša od utjecaja tog zahvata na njega.
15. Pri izgradnji sunčane elektrane maksimalno koristiti materijale (netoksične za okoliš) i tehnologije koje smanjuju rizike za očuvanje povoljnih uvjeta staništa i stabilnosti populacija vrste flore i faune, uz istodobno povećanje učinkovitosti. Interne površine u svrhu prolaza među redovima FN modula, kao i površine ispod FN modula ostaviti u prirodnom stanju - oborinske vode odvoditi direktno u teren.