

OBRAZLOŽENJE PLANA

SADRŽAJ:

1.	POLAZIŠTA.....	5
2.	CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA.....	15
3.	OBRAZLOŽENJE PLANSKIH RJEŠENJA/OBRAZLOŽENJE IZMJENA I DOPUNA.....	17

1. POLAZIŠTA

1.1. Pravna osnova

Postupak izmjena i dopuna započeo je temeljem članka 113. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine, 153/13., 65/17., 114/18., 39/19., 98/19., 67/23.) i članka 86., temeljem kojeg je donesena *Odluka o izradi Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Pirovac* i objavljena u *Službenom vjesniku Općine Pirovac*, broj 17/24., a potom i *Odluka o 1. dopuni Odluke o izradi Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Pirovac*, objavljena u *Službenom vjesniku Općine Pirovac*, broj 05/25..

Odluka o izradi Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Pirovac (Službeni vjesnik Općine Pirovac, 17/24.) donesena je na 22. sjednici Općinskog vijeća Općine Pirovac, a *Odluka o 1. dopuni Odluke o izradi Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Pirovac (Službeni vjesnik Općine Pirovac, 05/25.)* na 24. sjednici Općinskog vijeća Općine Pirovac, održane 8. travnja 2025. godine.

Nositelj izrade izmjene i dopune Plana je Općina Pirovac, Jedinstveni upravni odjel. Odgovorna osoba Nositelja izrade jest pročelnica Jedinstvenog upravnog odjela. Stručni izrađivač je tvrtka Urbanizam Dubrovnik d.o.o. iz Dubrovnika.

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 i ostalim važećim propisima iz područja prostornog uređenja.

U skladu s člankom 86. Zakona na Prijedlog odluke o izradi izmjene i dopune Plana sukladno posebnim propisima kojima se uređuje zaštita okoliša i prirode pribavljeno je:

- Mišljenje o postupku ocjene o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš za Izmjenu i dopunu Prostornog plana uređenja Općine Pirovac, KLASA: 351-02/24-01/22, URBROJ: 2182-16/1-24-6 od 02.12.2024., koje je izdalo nadležno tijelo za zaštitu okoliša i prirode: Šibensko-kninska županija, Upravni odjel za zaštitu okoliša, prostorno uređenje, gradnju i komunalne poslove.

Postupak izrade i donošenja Plana vodi se u elektroničkom sustavu ePlanovi, sukladno članku 86. Zakona o prostornom uređenju.

1.2. Razlozi donošenja Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Pirovac

Razlozi za donošenje Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Pirovac su:

- A. Usklađenost sa zakonskim i podzakonskim okvirom
 - 1. Zakonska obveza izrade izmjene i dopune Plana i usklađenje sa Zakonom:
Plan se izrađuje u skladu s odredbama Zakona, Pravilnikom i ostalim važećim propisima iz područja prostornog uređenja kao i posebnim propisima
 - 2. Usklađenje s planom više razine:
Izmjenama i dopuna Plana izvršiti će se usklađenje s važećim Prostornim planom Šibensko-kninske županije.
- B. Određivanje novih prostorno planskih rješenja
Određivanje novih prostorno planskih rješenja definirano je sljedećim razlozima:
 - 1. usklađivanje sa zakonima, podzakonskim aktima i posebnim propisima koji su stupili na snagu u razdoblju od zadnjih izmjena i dopuna
 - 2. promjene odnosa izgrađenih i neizgrađenih dijelova građevinskih područja temeljem dostupnih podataka o izgrađenim građevinama u proteklom razdoblju (Informacijski sustav prostornog uređenja, u daljnjem tekstu: ISPU sustav)
 - 3. preispitivanje redefiniranja granica obuhvata planova užeg područja (UPU-a) te njihovog ukidanja gdje za to postoje zakonski preduvjeti uz definiranje uvjeta za neposrednu provedbu (za neizgrađene neuređene dijelove građevinskih područja)
 - 4. preispitivanje mogućnosti i planiranje novih te proširenja, ukidanja i realokacije postojećih građevinskih područja naselja i građevinskih područja izvan naselja u skladu s inicijativama fizičkih i pravnih osoba gdje za to postoje zakonski i prostorni preduvjeti
 - 5. analiza, preispitivanje mogućnosti i promjena namjene površina unutar svih građevinskih područja prema iskazanim interesima pravnih i fizičkih osoba, ukoliko su za to ispunjeni zakonski i prostorni uvjeti
 - 6. planiranje površina namijenjenih gradnji obnovljivih izvora energije sukladno zakonskim mogućnostima i prostornim planovima višeg reda
 - 7. usklađenje površina i građevina prometne i komunalne infrastrukture sa stvarnim potrebama, postojećim stanjem te projektnim rješenjima izrađenim u razdoblju od zadnjih izmjena i dopuna
 - 8. potreba dopune/korekcije provedbenih odredbi u sljedećem:
 - izmjena provedbenih odredbi koje su se u dosadašnjoj primjeni pokazale nedorečene, nepotpune, ograničavajuće i neprovedive, te
 - dopuna istih odredbama kojima će se utvrditi uvjeti gradnje i uređenja za zahvate u prostoru koji do sada nisu bili regulirani ili nisu bili regulirani u dovoljnoj mjeri.
- C. Unos novih službenih homogeniziranih katastarskih planova za k.o. Pirovac te dio k.o. Banjevci koja se nalazi na teritoriju Općine Pirovac, dostavljene od Državne geodetske uprave, koji točnije i preciznije prikazuju stvarni položaj katastarskih čestica na terenu, na koje će se prenijeti građevinska područja važećeg Plana.

1.3. Prostorna polazišta (analiza postojećeg stanja)

Prostorni plan uređenja Općine Pirovac (Službeni vjesnik Šibensko-kninske županije, 20/06., 09/09.-ispravak, 02/14., 15/15.-ispravak, 10/18., 13/18.-pročišćeni tekst, 08/21., Službeni vjesnik Općine Pirovac, 06/23., 04/24.) je strateški dokument prostornog uređenja koji određuje usmjerenja za razvoj djelatnosti i namjenu površina te uvjete za održivi i uravnoteženi razvoj Općine.

Tijekom proteklog razdoblja nisu izrađivana posebna stručna rješenja, stručne podloge ili sektorski dokumenti koji bi bili temelj za pojedina prostorno-planska rješenja. Iznimku od navedenog predstavljaju promjene zakonskih propisa, zahtjevi i planske smjernice nadležnih javnopravnih tijela.

Važeći Prostorni plan uređenja Općine Pirovac iz 2024. godine izrađen je korištenjem zastarjelih digitalnih tehnologija koje ne omogućuju kvalitetnu analizu prostornih podataka u njegovoj izradi te korisnicima prostora ne omogućuju jednostavan i vjerodostojan uvid u kartografske prikaze i normativni dio plana. Sve to rezultira dugotrajnim i složenim administrativnim procesima u provedbi plana te smanjenjem efikasnost u pružanju javnih usluga. U tom je kontekstu nužno unaprijediti prostorni plan koji se, iako izrađen korištenjem digitalnih tehnologija, provodi primarno korištenjem zastarjelih analognih tehnika. Tehnologija kojom je Plan izrađen ne omogućuje cjelovitu i sveobuhvatnu analizu prostornih podataka. Iz tog razloga postupak izrade i donošenja ovih Izmjena i dopuna obavlja se kroz sustav ePlanovi editor, a što je ujedno i zakonska obaveza za sve prostorno-planske dokumente čiji je postupak izrade i donošenja izmjena i dopuna započeo nakon 1.1.2024. godine, a sve sukladno Izmjenama i dopunama Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine, 67/23.).

1.4. Popis zahtjeva javnopravnih tijela

Sukladno članku 90. Zakona o prostornom uređenju, Općina Pirovac dostavila je *Odluku o izradi izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Pirovac* nadležnim javnopravnim tijelima s pozivom da u roku od najviše 30 dana dostave zahtjeve za izradu Izmjena i dopuna. Za ona tijela koja ne dostave svoje zahtjeve u spomenutom roku, napomenuto je kako se smatra da isti zahtjeve nemaju.

Javnopravna tijela kojima su dostavljeni zahtjevi navedena su u članku 8. *Odluke o izradi Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Pirovac*. Javnopravna tijela koja su dostavila zahtjeve prema članku 90. te odgovor na iste prikazan je u tablici 01..

Tablica 01. Javnopravna tijela koja su dostavila zahtjeve prema članku 90. Zakona

JAVNOPRAVNA TIJELA I DRUGI SUDIONICI KOJI TREBAJU SUDJELOVATI U IZRADI PLANA	DATUM ZAPRIMANJA	ZAHTJEV	ODGOVOR
Služba civilne zaštite, Ravnateljstvo civilne zaštite MUP RH	08.01.2025.	Zahtijevaju posebnu brigu : - o mogućnosti evakuacije i spašavanja ljudi, životinja i imovine - o sigurnosnim udaljenostima između građevina ili njihovom požarnom odjeljivanju -o osiguranju pristupa i operativnih površina za vatrogasna vozila -o osiguranju dostatnih izvora vode za gašenje, uzimajući u obzir postojeća i nova naselja, građevine, postrojenja i prostore te njihova požarna opterećenja i zauzetost osobama -da se prilikom gradnje ili rekonstrukcije vodoopskrbnih mreža, ukoliko ne postoji, predvidi vanjska hidrantska mreža	Uvažava se. Već ugrađeno u Plan.
Plinacro d.o.o.	03.01.2025.	Mole da se prilikom izrade predmetnih izmjena i dopuna PPUO Pirovac koriste već dostavljeni podaci o položaju plinovoda, te poštuju uvjeti propisani važećim planom.	Uvažava se. Već ugrađeno u plan.

Konzervatorski odjel u Šibeniku, Ministarstvo kulture i medija RH	13.01.2025.	Traži se očuvanje kulturne baštine, uvrštavanje zaštitnih mjera za nepokretna kulturna dobra i evidentirana dobra unutar i izvan granica građevinskog područja. Također se traži dostava svih planova radi davanja posebnih uvjeta zaštite.	Djelomično se usvaja. Traženi ispravci ugraditi će se u tekstualni dio Plana. U grafički dio nije moguće obzirom nije dostavljen grafički prikaz lokacija novih objekata kulturne baštine, kao niti eventualno broj katastarske čestice na kojima se isti nalaze.
Hrvatske šume d.o.o.	16.01.2025.	Mišljenja su da prilikom planiranja svih prostorno-planskih dokumenata treba voditi računa kako bi se zahvatima degradacija šuma(osobito visokih šuma) i šumskih zemljišta svela na minimum te u skladu sa Ustavom Republike Hrvatske i Zakonom o šumama očuvale šume kao dobra od interesa za Republiku Hrvatsku Koja imaju njezinu osobnu zaštitu.	Usvaja se.
Zavod za prostorno uređenje Šibensko-kninske županije	24.01.2025.	Analizirati i implementirati u prostorni plan smjernice i mjere koje se tiču problematike izgradnje u uskom obalnom pojasu, a iz Studije provedene u okviru izrade Obalnog plana – plana integralnog upravljanja obalnim područjem Šibensko-kninske županije. Ukazuju na potrebu usklađenja sa člancima 46. i 47. Zakona o prostornom uređenju, člancima 14. i 16. Zakona o pomorskom dobru te usklađenja sa Prostornim planom Šibensko-kninske županije, osobito sa člancima 37., 40., 81., 91., 94. i 117. odredbi za provođenje. Odredbe za provođenje koje se odnose na gradnju izvan građevinskog područja u potpunosti uskladiti sa	Usvaja se.

		Prostornim planom Šibensko-kninske županije. Zatražiti zahtjev za izradu plana od Ministarstva poljoprivrede, Uprave šume, lovstva i drvne industrije, temeljem čl.40 st.5 Zakona o šumama.	
Hrvatske vode	24.01.2025.	Zahtjeva se predviđanje svih zakonom propisanih mjera i do sada prihvaćenih rješenja vezanih uz zaštitu od štetnog djelovanja voda i poplava, korištenje voda, te uz zaštitu onečišćenja koje može izazvati planirano korištenje prostora. Sva rješenja vezana za zaštitu voda od onečišćenja, te odvodnju otpadnih voda i vodoopskrbu treba uskladiti sa odredbama važećeg PP Šibensko-kninske županije, na koje su Hrvatske vode prethodno dale pozitivno mišljenje kao i sa stručnim službama Općine, te nadležnog javnog isporučitelja usluga (Vodovod i odvodnja d.o.o. Šibenik) Posebno skreću pozornost na obalna područja za koja predložena rješenja trebaju biti usklađena s Uredbom o kakvoći vode za kupanje (NN 51/14). U tekstualnom i grafičkom dijelu PPU-a dati prikaz koncepcije sustava odvodnje i pročišćavanja otpadnih voda cijelog područja, te jasno obilježiti postojeći (izgrađeni) dio od ostalog dijela sustava. U slučaju fazne izgradnje rješenja odvodnje otpadnih voda, odnosno do izgradnje sustava javne odvodnje, potrebno je dati i prijelazno rješenje odvodnje i pročišćavanja otpadnih voda predmetnog obuhvata PPU-a, a na način da se u tekstualnom dijelu plana na odgovarajućem mjestu navede citirani tekst napisan u ovom zahtjevu.	Usvaja se. Napomena: Za grafički dio Plana je već sve ugrađeno u važećem PPUO.

		Svako ispuštanje pročišćenih voda u podzemlje dozvoljeno je uz uvjet da je osigurano neizravno ispuštanje putem upojne građevine sa procjeđivanjem kroz zemlju ili površinske slojeve bez ugrožavanja okolnih objekata i površina, te bez utjecaja na zonu kupanja i rekreacije. Podatke o postojećim i planiranim instalacijama te rješenju sustava za odvodnju oborinskih voda ishoditi od stručnih službi Općine. Skreće se pozornost da pri izradi planova treba predvidjeti potrebna ograničenja u smislu korištenja prostora i sadržaja obzirom da područje obuhvata PPU-a smješteno u slivu "Pirovačkog i Murterskog kanala" koji prema Registru/karti zaštićenih područja označen kao osjetljivo područje (eutrofikacija) Dostaviti cjelovitu verziju plana , unutar koga se jasno vidi dio plana koji se briše(prekriženo), koji se mijenja, odnosno dio koji se dodaje (druga boja fonta). Unutar predmetnog plana potrebno je na odgovarajućim mjestima navesti citirani tekst iz zahtjeva.	
Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine (MPGI)	28.01.2025.	Zahtjeva se dostava kartografskih prikaza u čitljivom mjerilu, novog prijedloga građevinskog područja u odnosu na postojeće - građevinsko područje dopunama tabelarnog prikaza tumačenja razlikovanih površina (smanjenje i povećanje) i namjenama i podataka u tabličnom prikazu za ona građevinska područja na kojima na kojima se planira prenamjena tog zemljišta, smanjuje koeficijent iskoristivosti (kis) i koeficijenta izgrađenosti	Uvažava se. Sukladno proceduri izrade prostorno planske dokumentacije, Ministarstvo će na uvid dobiti predmetne podatke po službenoj dužnosti u postupku javne rasprave te u postupku ishoda suglasnosti.

		(kig) i to na način kao što je predstavljeno tablicom u zahtjevu.	
HOPS d.o.o. (Hrvatski operator prijenosnog sustava)	28.01.2025.	Zahtjeva se prikaz postojećih i planiranih elektroenergetskih vodova i postrojenja, načinom iz zahtjeva za kartografski prikaz 2c. U tekstualni dio Odredbi za provođenje Plana u točki 2.1.2 upisati postojeći i planirani dalekovod, u točki 5.2.2. potrebno je upisati citirani tekst vezan za širinu koridora, te poštivanje sigurnosnih koridora i uvjeta.	Djelomično se usvaja. Provedeni su traženi ispravci u tekstualnom i grafičkom dijelu, osim kod traženja navođenja „postojeći“ za postojeće dalekovode. Za dalekovode kod kojih ne postoji oznaka je li postojeći i planirani znači da je postojeći, obzirom za planirane se navodi da su planirani, što predstavlja maniru važećeg Plana.
Vodovod i odvodnja d.o.o.	30.01.2025.	Dostavljaju se podaci o vodoopskrbi i odvodnji, ucrtavanje mreže i planiranih zahvata, te usklađenje s Planom razvoja vodoopskrbe i odvodnje.	Usvaja se.
HAKOM – Hrvatska regulatorna agencija za mrežne djelatnosti	22.01.2025.	Zahtjeva se poštivanje elektroničke komunikacijske infrastrukture i prikaz mreža. Navodi se potreba očuvanja postojećih i planiranih koridora.	Usvaja se.
Ministarstvo poljoprivrede, šumarstva i ribarstva	26.02.2025.	Zahtijevaju da Prostorni plan bude usklađen sa odredbama Zakona o poljoprivrednom zemljištu kako slijedi: -člankom 22. stavkom 3 Zakona -člankom 29., stavcima 1., 2., 3., i člankom 30. Zakona -člankom 83. stavkom 4 Zakona -člankom 60. stavcima 1. i 5. Zahtjeva se da se PP uskladi sa Programom raspolaganja za	Uvažava se. Sukladno proceduri izrade prostorno planske dokumentacije, Ministarstvo će na uvid dobiti predmetne podatke po službenoj dužnosti u postupku javne rasprave te u postupku ishoda suglasnosti

		Općinu Pirovac, da se detaljno obrazloži eventualno uvrštenje P1 i/ili P2 kategorije u građevinsko zemljište, da se ne mogu širiti površine građevinskog područja na površinama poljoprivrednog zemljišta na kojima su višegodišnji zasadi, za koje su dobivene potpore od strane Agencije u poljoprivredi, ribarstvu i ruralnom razvoju. Predlaže se procjena boniteta poljoprivrednog zemljišta, jer bonitetne karte koje se trenutno koriste kao podloga za izradu prostornih planova nisu u odgovarajućem mjerilu. Zahtjeva se ovom Ministarstvu u fazi javne rasprave o Prijedlogu prostornog plana dostavi: -Prijedlog PP -Očitovanje Općine Pirovac -Kartografski prikaz površina -Popis k.č. koje se uvrštavaju u građevinsko zemljište u Tablici 1, kao u dostavljenom zahtjevu.	
--	--	---	--

1.5. Popis stručnih podloga korištenih u izradi nacrtu prijedloga prostornog plana

U izradi Plana korištena je sva raspoloživa prostorno-planska dokumentacija te dokumentacija prostora koju su iz područja svog djelokruga osigurala tijela i osobe određene posebnim propisima.

2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

Osnovni ciljevi prostornog uređenja koje se nastoji postići ovim Izmjenama i dopunama su:

- razlozi za izradu izmjene i dopune Plana, čiji su osnovni ciljevi:
 - učinkovita provedba Plana
 - razvoj konkurentnog i održivog gospodarstva
 - poboljšanje kvalitete javnih usluga
 - uvođenje novih naprednih tehnologija te očuvanje i zaštita okoliša
- osuvremeniti, unificirati i digitalizirati Prostorni plan uređenja Općine Pirovac te time pojednostavniti i olakšati njegovu provedbu što će se osigurati izradom i donošenjem izmjena i dopuna Plana u modulima ISPU sustava: ePlanovi i ePlanovi Editor, sukladno Pravilniku. Nova tehnologija izrade Plana omogućiti će unošenje svih relevantnih prostornih podataka te njihovu analizu i usporedbu
- smanjenje opterećenja građanima, poslovnim subjektima i investitorima te ubrzati izdavanje akata za gradnju i realizaciju investicija na svim razinama upravljanja.

3. OBRAZLOŽENJE PLANSKIH RJEŠENJA/OBRAZLOŽENJE IZMJENA I DOPUNA

Obrazloženje planskih rješenja/obrazloženje izmjena i dopuna dati će se prema razlozima donošenja izmjene i dopune Plana:

A. Usklađenost sa zakonskim i podzakonskim okvirom

Obuhvaća usklađenje sa Zakonom o prostornom uređenju i ostalim zakonskim i podzakonskim aktima, usklađenje sa zahtjevima javnopravnih tijela zaprimljeni temeljem članka 90. Zakona o prostornom uređenju, usklađenje sa Prostornim planom Šibensko-kninske županije te ostalim aktima.

Sukladno odredbama članka 86. Zakona o prostornom uređenju te članka 48. Pravilnika o prostornim planovima (Narodne novine, 152/23.), Plan je izrađen u elektroničkim sustavima ePlanovi i ePlanovi Editor. Kako navedeno podrazumijeva transformaciju plana u prostorni plan nove generacije, tako se usklađenje Plana sa Zakonom najvećim dijelom odnosi na usklađenje s Pravilnikom kroz sustav ePlanovi Editor.

Usklađenje sa ostalim zakonskim i podzakonskim aktima obuhvaćeno je kroz primjenu zahtjeva javnopravnih tijela temeljem članka 90. Zakona o prostornom uređenju, a koji se temelje na propisima, sektorskim strategijama, planovima, studijama i drugim dokumentima propisanim posebnim zakonima. Vrste zahtjeva te način postupanja (odgovori) od strane Nositelja izrade i Stručnog izrađivača prikazani su u tablici 01. u poglavlju 1.4. Isti su ugrađeni u Prijedlog Plana za javnu raspravu.

Usklađenje sa Prostornim planom Šibensko-kninske županije obuhvatilo je usklađenje sa cjelovitim dokumentom, a osobito sa člancima na koje je nadležno tijelo (Zavod za prostorno uređenje ŠKŽ) dalo napomenu.

B. Određivanje novih prostorno planskih rješenja

1. usklađivanje sa zakonima, podzakonskim aktima i posebnim propisima koji su stupili na snagu u razdoblju od zadnjih izmjena i dopuna

Navedeno je objašnjeno u točki A.

2. promjene odnosa izgrađenih i neizgrađenih dijelova građevinskih područja temeljem dostupnih podataka o izgrađenim građevinama u proteklom razdoblju (Informacijski sustav prostornog uređenja, u daljnjem tekstu: ISPU sustav)

Analizom službenih digitalnih ortofoto karata Republike Hrvatske te temeljem podataka iz Informacijskog sustava prostornog uređenja (ISPU) utvrđeno je gdje je od donošenja posljednjih Izmjena i dopuna Plana došlo do realizacije gradnje, odnosno gdje su izgrađeni objekti. Dodatno uzete su u obzir i pravomoćne građevinske dozvole temeljem podataka ISPU sustava. Revizija je uključila analizu postojeće izgrađenosti, osobito unutar neizgrađenih dijelova građevinskih područja naselja definiranih važećim Prostornim planom uređenja Općine Pirovac. Ustanovljeno je kako je u odnosu na važeći Prostorni plan uređenja Općine Pirovac došlo do povećanja izgrađenog dijela građevinskog područja naselja unutar ukupne

površine građevinskog područja naselja, i to za sva građevinska područja unutar Općine Pirovac.

3. preispitivanje redefiniranja granica obuhvata planova užeg područja (UPU-a) te njihovog ukidanja gdje za to postoje zakonski preduvjeti uz definiranje uvjeta za neposrednu provedbu (za neizgrađene neuređene dijelove građevinskih područja)

Navedena tema nije do sad obrađena. Postoji mogućnost da se izmjene i dopune po ovoj točki ostvare dalje tijekom postupka izrade i donošenja Izmjene i dopune Plana.

Obzirom je zona izdvojenog građevinskog područja izvan naselja „Cvitanice“ ukinuta te je proglašenja nova zona izdvojenog građevinskog područja izvan naselja proizvodne namjene „Torine II“, na novu zonu je prebačena potreba izrade UPU-a.

Jugoistočno od naselja Pirovac, za veću cjelinu čestica koje su u ovom postupku uvrštene u građevinsko područje, uvrštena je obveza izrade UPU-a pod nazivom „Vrilo“.

4. preispitivanje mogućnosti i planiranje novih te proširenja, ukidanja i realokacije postojećih građevinskih područja naselja i građevinskih područja izvan naselja u skladu s inicijativama fizičkih i pravnih osoba gdje za to postoje zakonski i prostorni preduvjeti

Na protokolu Općine zaprimljen je niz zahtjeva fizičkih i pravnih osoba. Kroz ove izmjene i dopune obrađen je ukupno 71 podnesak. Najveći dio primjedbi odnosi se na potrebu proširenja građevinskih područja naselja.

Kako bi se utvrdila mogućnost proširenja građevinskih područja, napravljena je provjera u odnosu na Zakon o prostornom uređenju, i to člancima 43. i 47. te člancima 44. i 48c. Članak 43. i 47. propisuju uvjete proširenja građevinskih područja izvan i unutar prostora ograničenja ZOP-a, dok članci 44. i 48c. mogućnost gradnje građevina izvan građevinskog područja te gradnje u pojasu 100 m od obalne crte.

Usklađenje sa Zakonom o prostornom uređenju podrazumijeva primjenu odredbi članaka 43. i 47. koji propisuju uvjete proširenja građevinskih područja izvan i unutar prostora ograničenja ZOP-a

Člankom 43. definirana je mogućnost širenja građevinskih područja izvan prostora ograničenja (izvan 1000 m od obalne crte):

"4. Uvjeti planiranja prostora

4.1. Građevinsko područje i planiranje izvan građevinskog područja

Članak 43.

...

(3) Nova izdvojena građevinska područja izvan naselja mogu se određivati prostornim planom grada, odnosno općine i Prostornim planom Grada Zagreba samo ako su postojeća izdvojena građevinska područja izvan naselja izgrađena 50% ili više svoje površine.

(4) Građevinska područja naselja mogu se proširivati samo ako je postojeće područje izgrađeno 50% ili više svoje površine.

(5) Ako je ispunjen uvjet iz stavka 3., odnosno 4. ovoga članka građevinska područja izvan naselja, odnosno građevinska područja naselja mogu se povećati do 30% njihove površine."

Člankom 47. definirana je mogućnost širenja građevinskih područja unutar prostora ograničenja (unutar 1000 m od obalne crte):

"Određivanje građevinskih područja u prostoru ograničenja

Članak 47.

(1) U prostoru ograničenja se građevinsko područje određuje tako da se može proširiti za najviše 20% površine njegova izgrađenog dijela, ako je taj dio veći od 80% površine toga građevinskog područja.

(2) U prostoru ograničenja ne mogu se osnivati nova naselja, odrediti novi izdvojeni dijelovi građevinskog područja naselja, a postojeći izdvojeni dijelovi građevinskog područja naselja ne mogu se proširivati u pojasu od 100 m od obalne crte.

...

(4) Iznimno, ako se građevinsko područje nalazi izvan prostora ograničenja s više od polovice svoje površine, na planiranje i uređenje tog dijela ne moraju se primijeniti odredbe iz stavka 1. ovog članka."

Građevinska područja naselja koja se nalaze unutar i izvan prostora ograničenja ZOP-a određena su temeljem uvida u kartografske prikaze građevinskih područja naselja 4.1. i 4.2. u mjerilu 1:5000. Potom, analizom stanja izgrađenosti nakon provedene revizije utvrđen je konačan omjer izgrađenog i neizgrađenog dijela građevinskog područja te je određena mogućnost širenja te, ukoliko se ista mogu širiti, za koliki se iznos građevinskog područja mogu širiti, a sve u vezi sa člancima 43. i 47. Zakona o prostornom uređenju.

Prema traženju Općine Pirovac ukinuta je zona izdvojenog građevinskog područja izvan naselja gospodarske-proizvodne namjene „Cvitanice“ te je proglašena nova zona izdvojenog građevinskog područja izvan naselja gospodarske-proizvodne namjene „Torine II“. Sukladno tome, obveza izrade UPU-a prebačena je sa nekadašnje zone „Cvitanice“ na novu zonu „Torine II“, ali da se pripoji UPU zone „Torine“, koji je već na snazi. Pritom se vodilo računa da površina zona izdvojenih građevinskih područja gospodarske-proizvodne namjene mora biti jednaka ili manja od površine određene važećim Prostornim planom uređenja Općine Pirovac i važećim Prostornim planom Šibensko-kninske županije, obzirom je zona „Torine II“ površinom značajno manja od zone „Cvitanice“.

5. analiza, preispitivanje mogućnosti i promjena namjene površina unutar svih građevinskih područja prema iskazanim interesima pravnih i fizičkih osoba, ukoliko su za to ispunjeni zakonski i prostorni uvjeti

Na protokolu Općine zaprimljen je niz zahtjeva fizičkih i pravnih osoba koji se tiče prenamjene površina unutar svih građevinskih područja, ali su određene prenamjene zatražene i od Općine Pirovac. Sukladno tome došlo je do sljedećih prenamjena:

- na k.č. *608, 3899/6 i dijelu k.č. 13298/13 sve k.o. Pirovac iz mješovite M1 namjene u javnu i društvenu D namjenu za potrebe tržnice te u Z3 namjenu za potrebe dječjeg igrališta, a sve prema Planu o dopuni (II.) Plana upravljanja pomorskim dobrom na području Općine Pirovac za razdoblje od 2024. – 2028. godine
- na k.č. 13298/57 k.o. Pirovac iz mješovite M1 namjene u javnu i društvenu D namjenu za potrebe zgrade Općine i Ambulante opće medicine.

- na k.č. 331/1 k.o. Pirovac iz mješovite M1 namjene u javnu i društvenu D namjenu za potrebe dječjeg vrtića "Mendula"
- na k.č. 13648/1 k.o. Pirovac iz sportsko – rekreacijske R2-1 namjene u javnu i društvenu D namjenu za potrebe izgradnje sportskog centra
- na k.č. 3381/1 i dijelu k.č. 3873/2 k.o. Pirovac iz Z namjene u javnu i društvenu D namjenu za potrebe buduće kušaonice.
- na k.č. *218 k.o. Pirovac iz mješovite M1 namjene u javnu i društvenu D namjenu budući da se radi o zgradi društvenog doma Putičanje
- ostale prenamjene.

6. planiranje površina namijenjenih gradnji obnovljivih izvora energije sukladno zakonskim mogućnostima i prostornim planovima višeg reda.

Navedena tema nije do sad obrađena. Postoji mogućnost da se po pitanje izmjena i dopuna po ovoj točki ostvari dalje tijekom postupka izrade i donošenja Izmjene i dopune Plana.

7. usklađenje površina i građevina prometne i komunalne infrastrukture sa stvarnim potrebama, postojećim stanjem te projektnim rješenjima izrađenim u razdoblju od zadnjih izmjena i dopuna

U ovoj se točki postupilo prema zahtjevima javnopravnih tijela. Iznimno, izmješten je planirani priključni DV 2x110 kV TS Kapela na DV 110Kv TS Biograd – TS Bilice, koji prolazi preko građevinskog područja.

8. potreba dopune/korekcije provedbenih odredbi u sljedećem:

- izmjena provedbenih odredbi koje su se u dosadašnjoj primjeni pokazale nedorečene, nepotpune, ograničavajuće i neprovedive, te
- dopuna istih odredbama kojima će se utvrditi uvjeti gradnje i uređenja za zahvate u prostoru koji do sada nisu bili regulirani ili nisu bili regulirani u dovoljnoj mjeri.

Izmjene odredbi za provođenje obuhvaćaju izmjene temeljem traženja fizičkih i pravnih osoba, ali i temeljem Nositelja izrade i nadležnog tijela koje provodi akte o gradnji na području Općine Pirovac.

Izmjene temeljem traženja fizičkih i pravnih osoba obuhvaćaju sljedeće izmjene:

- mogućnost gradnje skupnih građevina u izgrađenom dijelu građevinskog područja u kontaktnoj zoni povijesne jezgre Pirovac
- pitanja udaljenosti regulacijskog pravca od osi ceste kod gradnje slijepih ulica, kao i u slučaju slijepih ulica u neizgrađenom dijelu građevinskog područja naselja
- ostale izmjene

Izmjene temeljem traženja nadležnog tijela koje provodi akte o gradnji su sljedeće:

- pitanje javne i društvene namjene, odnosno isključivanja područja Liveli kao jedinog takvog područja koje je propisano važećim Planom
- definicija komunalnih sadržaja tržnice kao javne i društvene namjene
- propisivanje dodatnih uvjeta za gradnju tržnica
- ispravak širine pristupa na prometnu površinu minimalne širine na 3,0 m u cijelom Planu

- definirati „posredan kolni pristup u izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja“
- propisivanje normativa parkirnih mjesta odvojeno za stambene građevine, objekte iz skupine „Ostali ugostiteljski objekti za smještaj sukladno posebnom propisu“ te za industrijske, zanatske, servisne, uslužne i sl. građevine
- definicija „mješovitosti“ unutar stambenih građevina
- ostali ispravci.

C. Unos novih službenih homogeniziranih katastarskih planova za k.o. Pirovac te dio k.o. Banjevci koja se nalazi na teritoriju Općine Pirovac, dostavljene od Državne geodetske uprave, koji točnije i preciznije prikazuju stvarni položaj katastarskih čestica na terenu, na koje će se prenijeti građevinska područja važećeg Plana.

Za naglasiti je da su od donošenja posljednjih Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Pirovac na snagu stupile nove homogenizirane katastarske podloge za katastarske Općine koje pokrivaju područje Općine Pirovac, i to: katastarska općina Pirovac i dio katastarske općine Banjevci. Navedeni katastarski planovi točnije i preciznije prikazuju stvarni položaj katastarskih čestica na terenu. Iako je taj katastar već dostupan unutar sustava ePlanovi editor, od DGU-a su zatraženi predmetni katastarski planovi, na koje su unutar AUTOCAD programa prilagođeni kartografski prikazi važećeg Plana te potom uneseni u sustav ePlanovi editor

3.1. Iskaz površina i prostornih pokazatelja

Iskaz površina i prostornih pokazatelja preuzet je iz sustava ePlanovi Editor te je prikazan tablicom 02. u nastavku.

Tablica 02. Iskaz površina po namjenama

Namjena površina	Ukupna površina	
	ha	%
Eksploatacija mineralnih sirovina	6,61	0,16
Osobito vrijedno zemljište namijenjeno poljoprivredi	331,15	8,04
Zemljište namijenjeno šumi i šumsko zemljište državnog značaja	216,07	5,25
Ugostiteljsko-turistička namjena područnog (regionalnog) značaja (u izdvojenom građevinskom području izvan naselja)	17,79	0,43
Površina infrastrukture - luka nautičkog turizma područnog (regionalnog) značaja - marina, nautičko sidrište	5,35	0,13
Stambena namjena	70,94	1,72
Mješovita namjena	144,78	3,52
Javna i društvena namjena	1,02	0,02
Javna i društvena namjena - upravna	0,07	0,00
Javna i društvena namjena - predškolska	0,14	0,00
Javna i društvena namjena - osnovnoškolska i srednjoškolska	0,14	0,00
Javna i društvena namjena - kulturna	0,22	0,01
Proizvodna namjena	17,68	0,43
Poslovna namjena - uslužna	5,32	0,13
Poslovna namjena - veliki trgovački centar	1,54	0,04
Komunalno-servisna namjena - građevni otpad	5,18	0,13
Groblje	1,18	0,03
Vrijedno zemljište namijenjeno poljoprivredi	163,63	3,97
Ostalo zemljište namijenjeno poljoprivredi	520,58	12,64
Ostalo zemljište namijenjeno šumi	88,59	2,15
Površina unutarnjih voda - površina povremeno pod vodom	2,96	0,07
Površina mora	155,11	3,77
Ostalo zemljište	2289,65	55,60
Ugostiteljsko-turistička namjena (u građevinskom području naselja)	14,89	0,36
Sportsko-rekreacijska namjena - uređena plaža	43,51	1,06
Javna zelena površina - dječje igralište	0,08	0,00
Zaštitna zelena površina	2,63	0,06
Površina infrastrukture - luka otvorena za javni promet	11,14	0,27
UKUPNO	4117,95	100,00