



**REPUBLIKA HRVATSKA**  
**ISTARSKA ŽUPANIJA**  
**OPĆINA SVETVINČENAT**  
**Jedinstveni upravni odjel**

KLASA: 350-02/18-03/20  
URBROJ: 2168/07-02-1-18-34  
Svetvinčenat, 17. prosinca 2018.

**OPĆINA SVETVINČENAT**  
**Jedinstveni upravni odjel**  
(Nositelji izrade Plana)

i

**„URBIS“ d.o.o. Pula**  
iz Pule, Flanatička ulica 25  
(Stručni izrađivač)

sukladno članku 102. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine 153/13 i 65/17) pripremili su:

**IZVJEŠĆE O JAVNOJ RASPRAVI**  
**O PRIJEDLOGU**  
**Urbanističkog plana uređenja**  
**Turističkog naselja PARADIŽ 2**

Javna rasprava objavljena: 31. listopada 2018. godine  
Javna rasprava održana: 07. studenog do 7. prosinca 2018. godine  
Javno izlaganje održano: 20. studenog 2018. godine.

Temeljem članka 96. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine 153/13 i 65/17) i Zaključka Općinskog načelnika Općine Svetvinčenat od 29. listopada 2018. godine, KLASA: 350-02/18-03/20 , URBROJ: 2168/07-02-1-18-21, Općina Svetvinčenat, Jedinstveni upravni odjel, kao Nositelj izrade objavio je javnu raspravu o prijedlogu Urbanističkog plana uređenja Turističkog naselja PARADIŽ 2.

Prethodno navedenim Zaključkom Načelnika utvrđen je:

1. prijedlog Urbanističkog plana uređenja Turističkog naselja PARADIŽ 2 koji se upućuje u javnu raspravu,
2. način provođenja javne rasprave.

Javna rasprava održana je u vremenu od 07. studenog do 7. prosinca 2018. godine.

## 1. Objava javne rasprave

Obavijest o održavanju i načinu organiziranja javne rasprave objavljena je u dnevnom tisku (Glas Istre) dana 31. listopada 2018. godine, na mrežnim stranicama Općine Svetvinčenat [www.svetvincenat.hr](http://www.svetvincenat.hr), na službenim Internet stranicama Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja [www.mgipu.hr](http://www.mgipu.hr) te oglasnoj ploči Općine Svetvinčenat.

Za vrijeme trajanja Javne rasprave prijedlog Urbanističkog plana uređenja Turističkog naselja PARADIŽ 2 je bio izložen na javni uvid u prostorijama Općinske vijećnice Općine Svetvinčenat na adresi: Svetvinčenat, Svetvinčenat 47, svakog radnog dana od 8 - 14 sati, a utorkom od 8 – 17 sati.

Osim navedenoga javni uvid je bio omogućen i na službenim mrežnim stranicama Općine Svetvinčenat [www.svetvincenat.hr](http://www.svetvincenat.hr).

Na navedenim je mrežnim stranicama omogućeno pregledavanje cjelovitog prijedloga Urbanističkog plana uređenja Turističkog naselja PARADIŽ 2 za javnu raspravu, što podrazumijeva Odredbe za provedbu, Grafički dio Plana, Obrazloženje i Sažetak za javnost.

Za vrijeme trajanja javne rasprave organizirano je jedno javno izlaganje koje je održano 20. studenog 2018. godine s početkom u 11,00 sati u prostorijama Općine Svetvinčenat, Svetvinčenat 47.

Sve prethodno navedene obavijesti vezane uz objavu javne rasprave date su u privitku i čine sastavni dio ovog Izvješća.

## 2. Popis sudionika u javnoj raspravi koji su pozvani posebnom obavijesti o javnoj raspravi

Na sudjelovanje u javnoj raspravi posebnom obavijesti o javnoj raspravi KLASA: 350-02/18-03/20, URBROJ: 2168/07-03-1-18-23, od 31. listopada 2018.g. pozvani su slijedeći sudionici:

1. Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja, Ulica Republike Austrije 20, 10000 Zagreb,
2. Ministarstvo zaštite okoliša i prirode, Radnička cesta 80, 10000 Zagreb,
3. Ministarstvo kulture, Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Puli, Ulica Grada Graza 2, 52100 Pula,
4. Ministarstvo unutarnjih poslova RH, Policijska uprava Istarska, Sektor upravnih, inspekcijskih i poslova civilne zaštite, Trg Republike 1, 52100 Pula,
5. Ministarstvo poljoprivrede, Ulica grada Vukovara 78, 10000 Zagreb,
6. Ministarstvo obrane RH, Trg kralja Petra Krešimira IV br. 1, 10000 Zagreb,
7. Ministarstvo pomorstva, prometa i infrastrukture, Prisavlje 14, 10000 Zagreb,
8. Ministarstvo državne imovine, Ulica Ivana Dežmana 10, 10000 Zagreb,
9. Javna ustanova Zavod za prostorno uređenje Istarske županije, Riva 8, 52100 Pula,
10. Istarska županija, Upravni odjel za održivi razvoj, Flanatička 29, 52100 Pula,
11. Državna uprava za zaštitu i spašavanje, Područni ured Pazin-Pula, M.B. Rašana 7, 52000 Pazin,
12. Državna geodetska uprava, Područni ured za katastar Pazin – Pula, Ispostava Pula, Forum 13, 52100 Pula,

13. Hrvatske vode d.o.o., Vodno-gospodarski odjel za područje primorsko istarskih slivova, Đure Šporera 3, 51000 Rijeka,
14. Hrvatske ceste d.o.o., Sektor za studije i projektiranje, Odjel za projektiranje, Vončinina 3, 10000 Zagreb,
15. Hrvatske šume d.o.o., Uprava šuma podružnica Buzet, Naselje Goričica 6, 52420 Buzet,
16. HŽ infrastruktura d.o.o., Razvoj i građenje, Roberta Frangeša Mihanovića 12, 10110 Zagreb,
17. Županijska uprava za ceste Istarske županije, M.B. Rašana 2/IV, 52000 Pazin,
18. Hrvatska agencija za poštu i elektroničke komunikacije, Roberta Frangeša Mihanovića 9, 10110 Zagreb,
19. HEP-ODS d.o.o. DP ELEKTROISTRA PULA, Vergerijeve 6, 52100 Pula,
20. VODOVOD Pula d.o.o., Radićeva 9, 52100 Pula,
21. PULA HERCULANEA d.o.o., Trg I. istarske brigade 14, 52100 Pula,
22. PRAGRANDE d.o.o., Trg I. istarske brigade 14, 52100 Pula,
23. Grad Vodnjan, Općine: Žminj, Kanfanar, Bale, Marčana i Barban
24. Mjesni odbori na području Općine Svetvinčenat (putem oglasnih ploča u sjedištima Mjesnih odbora).

Preslik posebne obavijesti o javnoj raspravi dat je u prilogu i čini sastavni dio ovog izvješća.

### **3. Sudionici javne rasprave**

U vrijeme trajanja javne rasprave o prijedlogu Urbanističkog plana uređenja 8 podnositelja je podnijelo svoje primjedbe, mišljenja i suglasnosti. Sve primjedbe, mišljenja i suglasnosti su podnesene od strane javnopravnih tijela.

Tijekom javnog izlaganja u Zapisnik o javnom izlaganju nije izjavljena niti jedna primjedba.

#### **3.1. Popis sudionika u javnoj raspravi čija su mišljenja, prijedlozi i primjedbe: prihvaćeni/nisu prihvaćeni/djelomično su prihvaćeni**

U nastavku se daje obrada primjedbi podnesenih pisanim putem

#### **1. DRŽAVNA UPRAVA ZA ZAŠTITU I SPAŠAVANJE, PODRUČNI URED ZA ZAŠTITU I SPAŠAVANJE PAZIN**

##### **Mišljenje:**

Mišljenjem data suglasnost na plansko rješenje.

#### **2. MINISTARSTVO DRŽAVNE IMOVINE**

##### **Mišljenje:**

Bez primjedbi na plansko rješenje.

### **3. VODOVOD PULA d.o.o.**

#### **Primjedba:**

Neslaganje sa planskim rješenjem, zbog poteškoća sa vodoopskrbom predmetnog područja. Dostavljena izmjena prethodnih smjernica.

#### **Status primjedbe:**

Primjedba se djelomično prihvaća.

#### **Obrazloženje**

Prema dogovoru sa nadležnim javnopravnim tijelom plansko rješenje će se dopuniti na način da se u isti ugradi potreba rekonstrukcije dijela postojeće vodovodne mreže, ukoliko se u postupku izrade projektne dokumentacije plansko rješenje ne dokaže mogućim u smislu smanjenja tlaka i količine vode u postojećem sustavu.

### **4. HAKOM**

#### **Mišljenje:**

Bez primjedbi na plansko rješenje.

### **5. ZAVOD ZA PROSTORNO UREĐENJE ISTARSKE ŽUPANIJE**

#### **Primjedba 1**

Kartografske prikaze dopuniti prikazom jedinstvenog izdvojenog građevinskog područja ugostiteljsko turističke namjene.

#### **Status primjedbe:**

Primjedba se prihvaća. Kartografski prikazi će se dopuniti.

#### **Primjedba 2**

U kartografskim prikazima ispraviti podatke u sastavnici.

#### **Status primjedbe:**

Primjedba se prihvaća. Sastavnica će se ispraviti.

#### **Primjedba 3**

U kartografski prikaz br.3. dodati obuhvat važećeg DPU-a Paradiž 1. U istom kartografskom prikazu dopunit oznaku u legendi za „novu gradnju“

#### **Status primjedbe:**

Primjedba se prihvaća, kartografski prikaz će se dopuniti.

#### **Primjedba 4**

Odredbe plana dopuniti uvjetom iz čl.56 PPIŽ-a da se područje obuhvata planira kao jedinstvena prostorno-funkcionalna cjelina sa jedinstvenim upravljanjem.

**Status primjedbe:**

Primjedba se ne prihvaća.

**Obrazloženje**

Čl.22.st 3. odredbi za provedbu UPU-a je propisano da turističkim naseljem u cjelini upravlja ugostitelj koji posluje turističkim naseljem, a obuhvat turističkog naselja Planom je određen granicom građevne čestice - prostorne cjeline. Navedenim je obuhvaćena predmetna primjedba.

**Primjedba 5**

U UPU-u navesti da se izrađuje u skladu s Izmjenama i dopunama br.5. PPUO Svetvinčenat.

**Status primjedbe:**

Primjedba se ne prihvaća.

**Obrazloženje**

Iako je plansko rješenje usklađeno sa Izmjenama i dopunama br.5. PPUO Svetvinčenat, UPU-u se izrađuje u skladu s važećim PPUO-om. Obzirom na očekivanu dinamiku donošenja nakon donošenja Izmjena i dopuna br.5. PPUO Svetvinčenat u UPU će se upisati broj pripadajućih Službenih novina.

**Primjedba 6**

Uskladiti definiranje građevnog pravca koji je u kartografskom prikazu br. 4 određen na udaljenosti od 5m, a odredbama za provedbu je propisano da se može odrediti i više u dubinu gradivog dijela.

**Status primjedbe:**

Primjedba se ne prihvaća.

**Obrazloženje**

Člankom 15. odredbi za provođenje je utvrđeno da je najmanja udaljenost građevnog pravca od regulacijskog pravca iznosi 5,0m ( ta je udaljenost prikazana u kartografskom prikazu) , da je isti moguće odrediti i na većoj udaljenosti, a da će se konačni položaj sukladno uvjetima iz odredbi utvrditi u postupku izdavanja akata za provedbu Plana.

**Primjedba 7**

U članku 18. odredbi za provedbu dodati riječ „ostalih“ ispred riječi. “parkirališnih površina“

**Status primjedbe:**

Primjedba se prihvaća, članak će se dopuniti.

**Primjedba 8**

Brisati odredbe st.3. i 4. članka 20.

**Status primjedbe:**

Primjedba se djelomično prihvaća.

### **Obrazloženje**

Navedene odredbe općenitog su karaktera i omogućavaju minimalne korekcije u odnosu na daljnje detaljnije razrade. U st. 3. će se obzirom da se radi o jednoj namjeni ( ugostiteljsko turističkoj) iza riječni namjene dodati riječ podanamjeni.

### **Primjedba 9**

U čl.21. odrediti koje su građevine pratećih djelatnosti budući da uprava i prijem u kojim se mogu planirati smještajne jedinice nisu građevine prateće namjene. Dopuniti st. 5. građevinama javne i društvene djelatnosti, kao i građevinama proizvodne i poslovne namjene.

#### **Status primjedbe:**

Primjedba se djelomično prihvaća.

### **Obrazloženje**

Planom je površina ugostiteljsko turističke namjene razgraničena na površinu ugostiteljsko turističke namjene unutar koje je planirana organizacija smještajnih kapaciteta i površine ugostiteljsko turističke namjene planiranu za organizaciju pratećih sadržaja. U kontekstu navedenog uprava i prijem te interne prometne površine se smatraju pratećim sadržajima – funkcijama jedne funkcionalne tehnološke cjeline – turističko naselje. Shodno navedenom tekst odredbe će se terminološki uskladiti: umjesto „građevina pratećih sadržaja“ u „građevine sa pratećim sadržajima“.

Iako je cjelokupnim planskim rješenjem jasno određeno da je unutar obuhvata istog planirana realizacija samo turističkog naselja UPU-om je zbog slične strukture građevina i korištenja posebno naglašena zabrana organiziranja stambenih jedinica. Dopuna navedene zabrane građevinama javne i društvene, proizvodne ili poslovne namjene se ne procijenjuje smislenim.

### **Primjedba 10**

U čl.22. rasporediti smještajne kapacitete na kapacitete koji se planiraju u „vilama i bungalovima“ od kapaciteta koji se planiraju u „apartmanima“ u centralnoj građevini. Načelno centralnu građevinu je potrebno planirati sa svim sadržajima propisanim čl.35 Pravilnika te nedvojbeno utvrditi da se u istoj planiraju i smještajne jedinice – apartmani. Isto tako planom odrediti i tipologiju samostalnih smještajnih jedinica.

#### **Status primjedbe:**

Primjedba se ne prihvaća.

### **Obrazloženje**

Područje obuhvata Plana je planirano za gradnju turističkog naselja (T2) sukladno razvrstaju iz Pravilnika o razvrstavanju, kategorizaciji i posebnim standardima ugostiteljskih objekata iz skupine Hoteli (NN 56/16). Navedenim Pravilnikom , ovisno o kategoriji smještaja jasno su propisani sadržaji koji moraju biti zastupljeni unutar turističkog naselja pri njegovoj kategorizaciji.

Unutar površine ugostiteljsko turističke namjene – podnamjene turističko naselje - smještaj UPU-om se dozvoljavaju svi tipovi smještaja omogućeni Pravilnikom o razvrstavanju, kategorizaciji i posebnim standardima ugostiteljskih objekata iz skupine Hoteli (NN 56/16) za vrstu turističko naselje.

Kako se predmetni UPU odnosi na jedno turističko naselje ne smatra se svrsihodnim istim neargumentirano ograničavati buduća projektna - programska rješenja unutar jedne građevne čestice - jednog turističkog naselja.

#### **Primjedba 11**

Odredbe čl. 25., 26. i 41. Plana korigirati brisanjem pojma "površina podnamjene", budući da centralna građevina uprava i prijem, smještaj i/ili parkiralište, nije „podnamjena“ ugostiteljsko turističkoj namjeni. Nadalje, potrebno je odrediti što se smatra u smislu ovog Plana sportsko rekreacijskim sadržajima kao pratećim sadržajima (da li su to „otvoreni bazeni“, iz čl. 23. ili su to „otvoreni bazenski kompleksi“ iz čl. 29. sportski tereni, sportske dvorane ili nešto drugo). Odredbama Plana treba propisati što se smatra "otvorenim bazenskim kompleksom", budući da isti nije definiran PPUO-om te definirati „otvoreni bazen“, kako bi se mogla utvrditi razlika u odnosu na „vrtni bazen“. Analogno tome. dopuniti čl. 58. Plana uvjetovanjem dekloriranja bazenske vode prije upuštanja u sustav odvodnje otpadnih voda.

#### **Status primjedbe:**

Primjedba se ne prihvaća.

#### **Obrazloženje**

Radi razgraničenja prostora unutar jedne građevne čestice ugostiteljsko turističke namjene u smislu uspostave osnove organizacije prostorne cjeline, ugostiteljsko turistička namjena je razgraničena na „podnamjene“ koje su proizašle iz osnovne namjene. Primjenjeni termin „podnamjena“ kao takav ničime nije definiran da bi se mogao tumačiti kao neprihvatljiv.

PPUO-om Svetvinčenat je određeno da je u turističkom naselju je dopušteno planirati trgove, igrališta, parkove, ugostiteljske, trgovačke, upravne, sportsko-rekreacijske, zdravstvene i ostale prateće sadržaje. U navedene sportsko – rekreacijske sadržaje ubraja se i otvoreni bazenski kompleks koje će se detaljnije odrediti projektnom dokumentacijom u okviru parametra izgrađenosti propisanog UPU-om za građevnu česticu turističkog naselja.

Odredbama za provođenje je propisano da sve otpadne vode prije priključenja na javni sustav odvodnje moraju biti svedene na nivo kućanskih otpadnih voda odnosno moraju zadovoljavati parametre prema važećem Pravilniku o graničnim vrijednostima emisija otpadnih voda (NN br.80/13, 43/14 i 27/15). Traženo dekloriranje bazenske vode je uključeno u navedeni Pravilnik.

#### **Primjedba 11**

Planom je utvrđeno da postojeća nerazvrstana cesta dijelom ulazi u područje obuhvata Plana, a što nije vidljivo iz grafičkog dijela Plana te za istu nije određena građevna čestica.

Navedeno treba uskladiti uz uvjet da se utvrdi da pristupna javna prometna površina mora zadovoljiti standard županijske prometnice.

#### **Status primjedbe:**

Primjedba se djelomično prihvaća.

## **Obrazloženje**

Iz kartografskih prikaza je vidljivo da postojeća nerazvrstana cesta malim dijelom ulazi unutar područja obuhvata. Plansko rješenje će se dopuniti odredbom vezano uz prometnicu van obuhvata UPU-a. Zakonom o prostornom uređenju (NN 153/13 i 65/17) je utvrđeno da urbanistički plan uređenja sadrži prikaz građevnih čestica namijenjenih za građenje, odnosno uređenje površina javne namjene.

Kako Zakonom nije određeno da se isti prikaz odnosi na grafičko definiranje, a polazeći od činjenice da plansko rješenje treba čitati integralno u svim njegovim djelovima smatra se da su inegralnim čitanjem grafičkog dijela UPU-a i odredbi za provedbu određene površine budućih građevnih čestica javne namjene.

Određivanje građevne čestice za nerazvrstanu cestu se ne procjenjuje ispravnim planerskim pristupom.

Profil nerazvrstane prometnice je određen u kartografskim prikazima i u odredbama plana.

## **Primjedba 12**

Propisati normativ parkirnih mjesta za djelatnost uprave.

### **Status primjedbe:**

Primjedba se prihvaća.

## **Primjedba 13**

Brisati riječ „pojedinoj „ u članku 98.

### **Status primjedbe:**

Primjedba se prihvaća.

## **Primjedba 14**

Sukladno odredbama čl 80 Zakona UPU-om se detaljno određuju uvjeti uređenja i korištenja prostora kao i gradnje građevina pa u Planu nije moguće utvrditi da se „plansko rješenje smatra okvirnim“. i da se „može odstupiti od planiranih rješenja/trasa“. ..izmjena u svim dijelovima sustava situacijski i visinski“, da je plansko rješenje „usmjeravajućeg značenja“. te da se trase i lokacije infrastrukturnih sustava utvrđuju „idejnim rješenjem“ i sl. Sve navedeno treba brisati, budući da je Plan izrađen naj geodetskoj podlozi na kojoj je prikazano ažurirano stanje katastra (samim tim i vlasništva) te sve kote terena (topografske karakteristike) pa eventualna odstupanja u daljnjem postupku provedbe Plana zanemariva da bi se zbog njih mjenjala planska rješenja. U tom smislu posebno uskladiti odredbe članka 59. i 62. Plana budući da je čl. 57. PPIŽ-a propisana obveza planiranja sustava odvodnje otpadnih voda kao zatvorenog kanalizacijskog sustava s pročišćavanjem.

### **Status primjedbe:**

Primjedba se ne prihvaća.



## **Obrazloženje**

Plansko rješenje u odnosu na nivo podataka temeljem kojih se isti izrađuje, a naročito se to odnosi na npr. podatke o postojećoj infrastrukturi koji se prikupljaju u vidu zahtjeva za izradu plana mora omogućiti određeni stupanj fleksibilnosti budućih infrastrukturnih rješenja. Na nivou UPU-a je potrebno postaviti infrastrukturni sistem koji će se temeljem detaljnijih podataka dalje razrađivati u postupcima izdavanja akata za gradnju građevina infrastrukture. Ukidanje navedene odredbe moglo bi proizvesti nepotrebne tehničke i ostale probleme prilikom projektiranja i izvođenja.

Vezano uz sustav odvodnje otpadnih voda Planom je propisano da se do izgradnje javnog sustava odvodnje predviđa izgradnja vlastitog sustava odvodnje i pročišćavanja sanitarnih otpadnih voda drugog ili odgovarajućeg stupnja pročišćavanja sa ispuštanjem pročišćenih otpadnih voda u podzemlje putem upojnog bunara ili drenaže odnosno ponovno korištenje pročišćenih otpadnih voda kao tehnoloških voda ili za potrebe navodnjavanja. Uređaj za pročišćavanje otpadnih voda u konačnici mora postići kvalitetu za ispušt koji se zahtijeva za II stupanj pročišćavanja prema Pravilniku o graničnim vrijednostima emisija otpadnih voda (NN br.80/13, 43/14 i 27/15).

Planom je data mogućnost izmjena svih dijelova sustava odvodnje otpadnih voda planiranog UPU-om – situacijski i visinski, ukoliko to zahtijevaju geotehničke i hidrotehničke karakteristike tla te ukoliko je izmjena tehnički, tehnološki i ekonomski opravdana, što naravno ne isključuje primjenu zatvorenog kanalizacijskog sustava.

## **6. UPRAVI ODJEL ZA ODRŽIVI RAZVOJ IŽ**

### **Mišljenje:**

Bez dodatnih zahtjeva.

## **7. MUP POLICIJSKA UPRAVA PULA**

### **Mišljenje:**

Bez primjedbi.

## **8. HRVATSKE VODE, VODNOGOSPODARSKI ODJEL ZA SLIVOVE SJEVERNOG JADRANA**

### **Mišljenje:**

Bez primjedbi.

### **3.2. Popis sudionika u javnoj raspravi čija mišljenja, prijedlozi i primjedbe nisu razmatrani iz razloga propisanih Zakonom o prostornom uređenju.**

Van roka za podnošenje primjedbi nije podnesena niti jedna primjedba.

Sastavni dio ovog Izvješća čine slijedeći prilogi:

1. Zaključak Načelnika Općine Svetvinčenat
2. Obavijest u Glasu Istre
3. Obavijest na mrežnim stranicama [www.svetvincenat.hr](http://www.svetvincenat.hr)
4. Obavijest na mrežnim stranicama Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja, [www.mgipu.hr](http://www.mgipu.hr)
5. Obavijest na oglasnoj ploči Općine Svetvinčenat
6. Posebna obavijest o javnoj raspravi
7. Zapisnik s javnog izlaganja
8. Mišljenja javnopravnih tijela

#### IZVJEŠĆE PRIPREMILI:

**Za Nositelja izrade,  
Općina Svetvinčenat**

Pročelnik Jedininstvenog upravnog odjela  
Alen Doblanović

*Doblanović*



**Za stručnog izrađivača, "Urbis" d.o.o. Pula**

Odgovorni voditelj izrade nacrtu prijedloga UPU-a  
Turističkog naselja PARADIŽ 2:  
Jasminka Pečarić-Doblanović, dipl.ing.arh.

*Jasminka Pečarić-Doblanović*

**URBIS**

Urbis d.o.o. Pula / 1