



**REPUBLIKA HRVATSKA  
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA  
OPĆINA OMIŠALJ  
UPRAVNI ODJEL**

KLASA: 350-01/20-01/10  
URBROJ: 2170-30-23-28  
Omišalj, 15. svibnja 2023. godine

**IZVJEŠĆE O JAVNOJ RASPRAVI O PRIJEDLOGU  
URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA UPU 18-PODRUČJA UGOSTITELJSKO-  
TURISTIČKE NAMJENE NJIVICE (T1-2 /T1-2-1, T1-2-2, T1-2-3/ i T3-2)**

**NOSITELJ IZRADE:  
Upravni odjel Općine Omišalj**

**ODGOVORNA OSOBA  
ZA PROVOĐENJE JAVNE RASPRAVE:  
Pročelnica Upravnog odjela  
Maja Mahulja, dipl.oec.**



**STRUČNI IZRAĐIVAČ PROSTORNOG PLANA:  
AGA d.o.o., Rijeka**

**ODGOVORNI VODITELJ IZRADE PLANA:  
Borko Zugan, dipl.ing.arh.**

**BORKO ZUGAN**  
dipl.ing.arh.  
OVLAŠTENI ARHITEKT  
URBANIST  
A-U 289

## **SADRŽAJ:**

- 1. PODACI IZ OBJAVE JAVNE RASPRAVE**
  - 1.1 Opći podaci**
  - 1.2. Podaci iz objave javne rasprave**
  - 1.3. Javni uvid**
  - 1.4. Javno izlaganje**
- 2. POPIS SUDIONIKA U JAVNOJ RASPRAVI KOJI SU POZVANI POSEBNOM OBAVIJESTI O JAVNOJ RASPRAVI**
- 3. POPIS SUDIONIKA U JAVNOJ RASPRAVI ČIJA SU MIŠLJENJA, PRIJEDLOZI I PRIMJEDBE PRIHVAĆENI**
- 4. MIŠLJENJA, PRIJEDLOZI I PRIMJEDBE SUDIONIKA U JAVNOJ RASPRAVI KOJI NISU PRIHVAĆENI ILI SU DJELOMIČNO PRIHVAĆENI S RAZLOZIMA NEPRIHVAĆANJA**
- 5. SUDIONICI U JAVNOJ RASPRAVI ČIJA MIŠLJENJA, PRIJEDLOZI I PRIMJEDBE NISU RAZMATRANI IZ RAZLOGA PROPISANIH ZAKONOM**
- 6. PRILOZI KOJI SU SASTAVNI DIO IZVJEŠĆA O JAVNOJ RASPRAVI**
  - 6.1. Akti i drugi dokazi objave javne rasprave
    - Preslika objave javne rasprave u dnevnom tisku „Jutarnji list“ dana 18. ožujka 2023. godine
    - Preslika objave javne rasprave na mrežnim stranicama Općine Omišalj ([www.omisalj.hr](http://www.omisalj.hr)) 17. ožujka 2023. godine
    - Preslika objave javne rasprave i javnog uvida na mrežnim stranicama Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine ([www.mpgi.gov.hr](http://www.mpgi.gov.hr)) 17. ožujka 2023. godine
  - 6.2. Posebna pisana obavijest o javnoj raspravi s popisom pozvanih sudionika u javnoj raspravi
  - 6.3. Zapisnik s javnog izlaganja održanog 4. travnja 2023.
  - 6.4. Preslika očitovanja javnopravnih tijela pozvanih posebnom obavijesti
  - 6.5. Mišljenja, prijedlozi i primjedbe sudionika u javnoj raspravi koje nisu prihvaćeni ili su djelomično prihvaćeni

## **1. PODACI IZ OBJAVE JAVNE RASPRAVE**

### **1.1 Opći podaci**

Izradi i donošenju Urbanističkog plana uređenja UPU 18 - područja ugostiteljsko-turističke namjene Njivice (T1-2 /T1-2-1, T1-2-2, T1-2-3/ i T3-2), (u nastavku: Plan) pristupilo se na osnovu Odluke o izradi Plana, KLASA: 021-05/21-01/1, URBROJ: 2142-06-21-01-8, Omišalj, 23. veljače 2021. (Službene novine PGŽ 5/21). U članku 12. Odluke o izradi Plana određeno je da javna rasprava s javnim uvidom u prijedlog Plana traje 30 (trideset) dana.

Načelnica Općine Omišalj je temeljem čl. 95. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ broj: 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19.) donijela Zaključak o utvrđivanju prijedloga Plana za javnu raspravu (KLASA: 350-01/20-01/10, URBROJ: 2170-30-23-15, u Omišlju, 10. ožujka 2023. godine).

Temeljem članka 96. Zakona o prostornom uređenju nositelj izrade Plana objavio je Javnu raspravu o prijedlogu Plana.

Posebna pisana obavijest o javnoj raspravi dostavljena je javnopravnim tijelima određenim posebnim propisima koja su dala ili trebala dati zahtjeve za izradu prostornog plana i mjesnom odboru Njivice.

### **1.2. Podaci iz objave javne rasprave**

Javnu raspravu o prijedlogu Plana objavio je Upravni odjel Općine Omišalj, na temelju članka 96. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“, broj: 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19).

Objava javne rasprave sadrži mjesto, datum početka i trajanje javnog uvida u prijedlog Plana, mjesto i datum javnog izlaganja, poziv zainteresiranim osobama za sudjelovanje u javnoj raspravi te rok u kojem se nositelju izrade dostavljaju pisana mišljenja, prijedlozi i primjedbe na prijedlog prostornog plana i objavljena je prije početka javne rasprave.

Javna rasprava o prijedlogu Plana provedena je u razdoblju od 27. ožujka do 25. travnja 2023. godine.

Temeljem članka 96. Zakona o prostornom uređenju nositelj izrade Plana objavio je Javnu raspravu o prijedlogu Plana i to:

- u dnevnom tisku „Jutarnji list“ dana 18. ožujka 2023. godine
- na mrežnim stranicama Općine Omišalj ([www.omisalj.hr](http://www.omisalj.hr)) 17. ožujka. 2023. godine
- na mrežnim stranicama Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine ([www.mmpgi.gov.hr](http://www.mmpgi.gov.hr)) 17. ožujka. 2023. godine.

Pisana mišljenja, prijedlozi i primjedbe na prijedlog Plana mogla su se dostaviti zaključno do 25. travnja 2023. godine na adresu: Općina Omišalj, Prikešte 13, 51513 Omišalj ili na e-mail adresu: [marica.trbovic.miletic@omisalj.hr](mailto:marica.trbovic.miletic@omisalj.hr) na način da se u naslovu e-mail poruke navede „Javna rasprava UPU 18 - Njivice“.

Mišljenja, prijedlozi i primjedbe koji nisu dostavljeni u roku i nisu čitko napisani i potpisani imenom i prezimenom te adresom podnositelja, neće se uzeti u obzir u pripremi izvješća o javnoj raspravi.

### 1.3. Javni uvid

Za vrijeme trajanja javne rasprave, u razdoblju 27. ožujka do 25. travnja 2023. godine za sve zainteresirane osobe bio je osiguran javni uvid u prijedlog Plana, u prostorijama Općine Omišalj, Prikešte 13, Omišalj, svakog radnog dana u vremenu od 09:00 do 14:00 sati uz prethodnu najavu na telefon 051/661-976, kao i na mrežnim stranicama Općine Omišalj: [www.omisalj.hr](http://www.omisalj.hr).

Prijedlog Plana koji je utvrđen za javnu raspravu i koji je bio izložen na mjestu javnog uvida sadrži tekstualni dio – odredbe za provođenje plana te njegovo obrazloženje i sažetak za javnost zajedno sa grafičkim dijelom plana.

### 1.4. Javno izlaganje

Za vrijeme trajanja javne rasprave održano je javno izlaganje 4. travnja 2023. godine s početkom u 13,00 sati u Vijećnici Općine Omišalj, Prikešte 13, Omišalj.

Na javnom izlaganju obrazložena su rješenja, smjernice i mjere, koje su dali nositelj izrade i ovlašteni predstavnik izrađivača koji je sudjelovao u izradi Plana. O javnom izlaganju je nositelj izrade vodio zapisnik koji je potpisan od odgovorne osobe nositelja izrade. Zapisnik sadrži pitanja, mišljenja, prijedloge i primjedbe sudionika javne rasprave danih za vrijeme javnog izlaganja te odgovore na pitanja.

## 2. POPIS SUDIONIKA U JAVNOJ RASPRAVI KOJI SU POZVANI POSEBNOM OBAVIJESTI O JAVNOJ RASPRAVI

Prema odredbama članka 97. Zakona o prostornom uređenju, nositelj izrade Plana je uz objavu Javne rasprave dostavio i posebnu pisanu obavijest (KLASA: 350-01/20-01/10, URBROJ: 2170-30-23-17, od 17. ožujka 2023. g.) slijedećim sudionicima:

1. Ministarstvo unutarnjih poslova, Policijska uprava Primorsko-goranska Rijeka, Sektor upravnih i inspekcijskih poslova, Žrtava fašizma 3, Rijeka, [primorsko-goranska@policija.hr](mailto:primorsko-goranska@policija.hr)
2. Ministarstvo unutarnjih poslova, Ravnateljstvo civilne zaštite, Područni ured civilne zaštite, Rijeka, Riva 10, Rijeka, [smitar@mup.hr](mailto:smitar@mup.hr)
3. Hrvatske vode, Vodnogospodarski odjel za vodno područje primorsko-istarskih slivova Rijeka, Đ. Šporera 3, Rijeka, [gordan.gasparovic@voda.hr](mailto:gordan.gasparovic@voda.hr)
4. Ponikve voda d.o.o., Vršanska 14, Krk, [neven.hrzc@ponikve.hr](mailto:neven.hrzc@ponikve.hr)
5. Ponikve eko otok Krk d.o.o., Vršanska 14, Krk, [ivan.juresic@ponikve.hr](mailto:ivan.juresic@ponikve.hr)
6. Smart island Krk d.o.o., Vršanska 14, Krk, [info@sikrkr.hr](mailto:info@sikrkr.hr)
7. Hrvatska regulatorna agencija za mrežne djelatnosti (HAKOM), Ul. Roberta Frangeša Mihanovića 9, Zagreb, [e-pisarnica@hakom.hr](mailto:e-pisarnica@hakom.hr)
8. Upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša Primorsko - goranske županije, Ispostava u Krku, Trg bana Jelačića 3, Krk, [tamara.vukusic@pgz.hr](mailto:tamara.vukusic@pgz.hr)

9. Javna ustanova Zavod za prostorno uređenje Primorsko - goranske županije, Splitska 2/11, Rijeka,  
zavod@pgz.hr
10. Županijska uprava za ceste Primorsko-goranske županije, N. Tesle 9, Rijeka,  
info@zuc.hr
11. Hrvatska elektroprivreda, HEP operator distribucijskog sustava d.o.o.,  
DP Elektroprimorje Rijeka,  
goran.grguric@hep.hr
12. Vijeće mjesnog odbora Njivice, predsjednik Marko Mrakovčić, [REDACTED], Njivice,  
mo.njivice@gmail.com

**3. POPIS SUDIONIKA U JAVNOJ RASPRAVI ČIJA SU MIŠLJENJA, PRIJEDLOZI I PRIMJEDBE PRIHVAĆENI**

**3.1. MINISTARSTVO UNUTARNJIH POSLOVA, Ravnateljstvo civilne zaštite, Područni ured civilne zaštite, Rijeka,  
Riva 10, Rijeka**

**Mišljenje:**

1. Smatraju da kod projektiranja građevina, prilikom procjene ugroženosti od požara, u prikazu mjera zaštita od požara treba primjenjivati odredbe Pravilnika o otpornosti na požar i drugim zahtjevima koje građevine moraju zadovoljiti u slučaju požara („Narodne novine“ broj 29/13 i 87/15).

2. Kod određivanja međusobne udaljenosti građevina voditi računa o požarnom opterećenju građevina, intenzitetu toplinskog zračenja kroz otvore građevina, vatrootpornosti građevina i fasadnih zidova, meteorološkim uvjetima i dr. Ako se izvode građevine s malim požarnim opterećenjem, njihova međusobna udaljenost trebala bi biti minimalno 3,0 m. Ako je jedna od susjednih građevina sa srednjim ili velikim požarnim opterećenjem, međusobna sigurnosna udaljenost određuje se proračunom. Ukoliko nije moguće postići sigurnosnu udaljenost među građevinama, potrebno je predvidjeti dodatne, pojačane mjere zaštite od požara sukladno glavi V. Pravilnika o otpornosti na požar i drugim zahtjevima koje građevine moraju zadovoljiti u slučaju požara („Narodne novine“, broj 29/13 i 87/15).

3. Kod projektiranja novih prometnica i mjesnih ulica ili rekonstrukcije postojećih obavezno je planiranje vatrogasnih pristupa koji imaju propisanu širinu, nagibe, okretišta, nosivost i radijuse zaokretanja, a sve u skladu s Pravilnikom o uvjetima za vatrogasne pristupe („Narodne novine“ broj 35/94, 55/94 i 142/03).

4. Prilikom gradnje i rekonstrukcije vodoopskrbnih sustava obavezno je planiranje hidrantske mreže sukladno Pravilniku o hidrantskoj mreži za gašenje požara („Narodne novine“, broj 8/06).

5. Za gradnju građevina i postrojenja za skladištenje i promet zapaljivih tekućina i/ili plinova, moraju se poštivati odredbe članka 11. Zakona o zapaljivim tekućinama i plinovima („Narodne novine“ broj 108/95, 56/10, 114/22) i propisa donesenih na temelju njega.

6. Prilikom projektiranja i gradnje natkrivenih parkirnih mjesta i garaža s korisnom površinom većom od 15 m<sup>2</sup> primijeniti austrijske smjernice za protupožarnu zaštitu u garažama, natkrivenim parkirnim mjestima i parkirnim etažama (Austrijski institut za građevinsku tehniku (Oib-Smjernice 2.2).

7. Dosljedno se pridržavati prijedloga tehničkih i organizacijskih mjera iz Procjene ugroženosti od požara Općine Omišalj i važeće zakonske regulative i pravila tehničke prakse iz područja zaštite od požara.

8. Temeljem članka 28. i članka 51. Pravilnika o obveznom sadržaju i opremanju projekata građevina („Narodne novine“, broj 118/19, 65/20) potrebno je izraditi prikaz svih primijenjenih mjera zaštite od požara za složenije građevine (građevine skupine 2) koji minimalno mora sadržavati odredbe kao Elaborat zaštite od požara.

**Odgovor:**

**PRIHVAĆA SE**

Primjedbe su već uvrštene u prijedlog Plana.

**3.2. HRVATSKE VODE, Vodnogospodarski odjel za slivove sjevernog Jadrana**  
Đure Šporera 3, Rijeka

**Mišljenje:**

Po uvidu u Prijedlog Plana, Hrvatske vode VGO Rijeka na njega nemaju primjedbi.

**Odgovor:**

Zahvaljujemo na učešću u javnoj raspravi.

**3.3. Hrvatska regulatorna agencija za mrežne djelatnosti (HAKOM)**  
Ul. Roberta Frangeša Mihanovića 9, Zagreb

**Mišljenje:**

Po uvidu u Prijedlog Plana, HAKOM na njega nemaju primjedbi.

**Odgovor:**

Zahvaljujemo na učešću u javnoj raspravi.

**4. MIŠLJENJA, PRIJEDLOZI I PRIMJEDBE SUDIONIKA U JAVNOJ RASPRAVI KOJI NISU PRIHVAĆENI ILI SU DJELOMIČNO PRIHVAĆENI S RAZLOZIMA NEPRIHVAĆANJA**

**4.1. HEP - Operator distribucijskog sustava d.o.o., Elektroprimorje Rijeka**  
Viktora Cara Emina 2, Rijeka

**Mišljenje:**

1. U Odredbama za provođenje, članak 61. treba napisati da lokacije novih trafostanica nisu ucrtane u grafičkom dijelu plana i da će lokacije istih odrediti nakon definiranja stvarnih potreba budućih korisnika mreže.

**Odgovor:**

**NE PRIHVAĆA SE**

Planom se određuju sve površine za smještaj potrebnih građevina (a posebno zgrada i građevnih čestica) infrastrukture. U ovom slučaju poznate su dugoročne projekcije i mogućnosti utjecaja na konzumacija el. energije te stoga nije ostavljena mogućnost gradnje dodatnih samostojećih trafostanica. Dozvoljava se gradnja ostalih TS ako su ukopane na česticama prometne površine te kao ugrađene (u sklopu građevine) na građevnoj čestici ugostiteljsko-turističke namjene.

**Mišljenje:**

2. U Odredbama za provođenje, članak 61., treba napisati da za trafostanicu treba zasebna građevinska čestica jedino u slučaju da je investitor nove trafostanice lokalna distribucija.

**Odgovor:**

**PRIHVAĆA SE DJELOMIČNO**

Ne planiraju se ostale samostojeće građevine TS, a za ugrađene/ukopane upisat će se iznimka od odredbe o potrebi formiranja građevne čestice.

**Mišljenje:**

3. U Odredbama za provođenje, članak 61., treba dodati stavak da pristup od javne površine do trafostanice može biti direktan ili posredan.

**Odgovor:**

**PRIHVAĆA SE**

Dopustit će se traženi posredni pristup.

**4.2. Javna ustanova Zavod za prostorno uređenje Primorsko-goranske županije, Splitska 2/11, Rijeka**

**a) OPĆE PRIMJEDBE**

**Primjedba:**

1. Tekstualni dio prostornog plana ne treba sadržavati opće i završne odredbe odluke o donošenju.

**Odgovor:**

**PRIHVAĆA SE**

Iz tekstualnog dijela uklonit će se ne provedbeni dijelovi Odluke.

**Primjedba:**

2. Površine sportsko-rekreacijske namjene i površine TP, kao zasebne prateće namjene zoni na kojima se mogu smještati građevine na zasebnoj građevnoj čestici, ne mogu se formirati ovim planom zbog neusklađenosti s planom višeg reda.

Potrebno je primijeniti uvjete smještaja ugostiteljsko-turističkih građevina definiranih člankom 98. PPUO Omišalj, te je potrebno osigurati ne samo člankom 149. utvrđen broj parkirnih mjesta, već i manevarski prostor za vozila zaposlenih i opskrbe, te komunalnih službi.

**Odgovor:**

**PRIHVAĆA SE DJELOMIČNO**

Prema našem mišljenju, Članak 93, stavak 2 PPUO Omišalj kojim se planiraju odgovarajuće prateće građevine, sadržaje i površine s očekivanim proširenjem na servisne djelatnosti u službi pružanja servisa korisnicima odnosnih sadržaja dozvoljava prateće sadržaje na izdvojenim građevnim česticama. Isti je članak (IiD PPUO Omišalj, Službene novine PGŽ 16/13) na snazi bio i tijekom izrade izmjena i dopuna plana užeg područja Urbanističkog plana uređenja 2-Njivice (NA 1), koji je izvorno i planirao Područja ugostiteljsko turističke namjene-prateći sadržaji (TP) (Službene novine PGŽ 10/16). Ista područja se nastavno planiraju i ovim Prijedlogom Plana. Predmetne IiD UPU2 dobile se Suglasnost na plan prema

članku 97. Zakona prostornom uređenju i gradnji (Narodne novine br. 76/07, 38/09, 55/11, 90/11 i 50/11) broj suglasnosti KLASA:350-02/16-1 V3 UR.BROJ: 531-05-16-5, datum: 19. travanj 2016. Također je tijekom postupka donošenja liD UPU2, temeljem članka 97. stavka 4. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (Narodne novine broj 76/07, 38/09, 55/11, 90/11 i 50/12) Zavod za prostorno uređenje Primorsko-goranske županije 12. travnja 2013. izdao mišljenje (KLASA: 350-02112-05/37, UR.BROJ: 69-03/3-13-4) da je Konačni prijedlog tog plana usklađen sa dokumentima prostornog uređenja šireg područja, Prostornim planom Primorsko-goranske županije (Službene novine PGŽ broj 14/00, 12105, 50/06, 08/09 i 03/11) i Prostornim planom uređenja Općine Omišalj (Službene novine PGŽ broj 15/12 - pročišćeni tekst i 16/13). Nakon ponovljene javne rasprave Zavod je 28. siječnja 2014. potvrdio isto mišljenje (KLASA: 350-02/14-11/1, UR.BROJ: 69-03/4-14-2).

S druge strane smještaj zaposlenika doista nije moguće planirati na području koje je planom višeg reda označeno kao T3-2 kamp, iz razloga što bi to bilo u sukobu sa Zakonom o prostornom uređenju, posebice odredbama koje se odnose na zaštićeni obalni pojas. Smještajni kapaciteti čvrsto vezani s tlom (makar oni i bili nekomercijalnog karaktera i de facto postojeći) ne mogu se planirati unutar kampa (čl. 49 st. 4.). Predmetna zona ugostiteljsko-turističke – prateće namjene oznake TP-1 neće se stoga planirati. Postojeća zgrada za smještaj zaposlenika (ex. „Adria“) u smislu Plana smatra se tako građevinom čija je namjena protivna planiranoj namjeni. Na građevnim česticama će se uz uređenje potrebnih parkirnih mjesta Planom zahtijevati i uređenje manevarskog prostora za vozila zaposlenih i opskrbe, te komunalnih službi.

#### b) ODREDBE ZA PROVOĐENJE

##### **Primjedba:**

1. U odredbama za provođenje u članku 9. stavak 1. ako se ne navede da se mogu graditi sve građevine iz skupine hoteli (koji su navedeni u Pravilniku o razvrstavanju, kategorizaciji i posebnim standardima ugostiteljskih objekata z skupine hoteli), tada se na području sve tri - T1 površine mogu graditi samo hoteli s depandansama kao vrste građevina iz skupine hoteli.

##### **Odgovor:**

**PRIHVATA SE**

U čl. 9. st 1 navest će se da se mogu graditi sve građevine iz skupine hoteli (koji su navedeni u Pravilniku o razvrstavanju, kategorizaciji i posebnim standardima ugostiteljskih objekata iz skupine hotel). Kako bi se sačuvala osnovna koncepcija racionalnog korištenja i zaštite prostora, Planom će se onemogućiti etažiranje ugostiteljsko-turističke građevine namijenjene smještaju i pratećim sadržajima trgovačke, uslužne, ugostiteljske, športske, rekreacijske, zabavne i slične namjene.

##### **Primjedba:**

2. Garaže se ne mogu planirati kao samostalne građevine na zasebnoj čestici unutar područja ugostiteljsko-turističke namjene navedeno u članku 11. stavak 2.

##### **Odgovor:**

**NE PRIHVATA SE**

Riječ je o pratećoj građevini koja je dozvoljena planom višeg reda –odgovor pod a) 2.

##### **Primjedba:**

3. U članku 14. stavak 1. potrebno je definirati konačnu namjenu i građevinu infrastrukture.

##### **Odgovor:**

**PRIHVATA SE**

Odredit će se jednoznačno namjena planirane infrastrukturne građevine.



**Primjedba:**

4. U članku 16. stavak 4. je potrebno uskladiti uvjete za kamp.

**Odgovor:**

NE PRIHVAĆA SE

U području ugostiteljsko-turističke namjene – kamp (T3) ne planiraju se smještajne građevine tj. sklopovi nastali građenjem čvrsto povezani s tлом, namijenjeni pružanju usluga smještaja. Gradnja unutar predmetnog područja ograničena je na pomoćne (sa pratećim sadržajima) i infrastrukturne građevine (čl. 10 prijedloga Plana), te stoga predmetna odredba nije primjenjiva na kamp.

**Primjedba:**

5. U članku 31. potrebno je korigirati da se garaže ne mogu planirati kao samostalne građevine, te je potrebno uskladiti plan s prostornim planom višeg reda u pogledu pratećih građevina.

**Odgovor:**

NE PRIHVAĆA SE

Riječ je o pratećoj građevini koja je dozvoljena planom višeg reda –odgovor pod a) 2.

**Primjedba:**

6. U članku 34. potrebno je uskladiti sa PPUO Omišalj da parcela posjeduje samo jedan kolni ulaz/izlaz na prometnu površinu.

**Odgovor:**

NE PRIHVAĆA SE

Čl. 148. PPUO Omišalj odnosi se na neposrednu provedbu PPUO.

**Primjedba:**

7. Članak 37. stavak 6. je potrebno uskladiti sa člankom 53. PPPGŽ što se tiče bruto razvijenih površina pomoćnih građevina ne može biti veća od 40% ukupne razvijene površine svih građevina izgrađenih na građevnoj čestici.

**Odgovor:**

PRIHVAĆA SE

Ograničenje bruto razvijene površine će se ugraditi u uvjete smještaja pomoćnih građevina.

**Primjedba:**

8. U članak 39. stavak 5. je navedeno da se prometna mreža određuje sukladno prometnoj ulozi pojedine ceste ili ulice. Planom se ne planiraju navedene kategorije cesta.

**Odgovor:**

PRIHVAĆA SE

Planom će se kolne površine razgraničiti prema prometnoj ulozi, a ne zakonskoj kategorizaciji.

**Primjedba:**

9. Potrebno je osigurati dovoljnu prometnu površinu za autobusno stajalište, zeleni pojas, drvodred i dr. u članku 40. stavak.6.

**Odgovor:**

PRIHVAĆA SE DJELOMIČNO

Planom je određena površina unutar koje se mogu graditi predmetni prateći sadržaji prometnice, ali isti nisu obveza. Formulacija ukoliko je moguće odnosi se na minimalne poprečne profile koji su dio grafičkog dijela plana. Sporna će se odredba preformulirati da bude jasnija namjera.

**Primjedba:**

10. Planom nema prikazanih i planiranih slijepih ulica pa se ova odredba odnosi na ostale prometne površine. Stavak 1. i 3. u tom slučaju nisu usklađeni u članku 41.

**Odgovor:**

PRIHVAĆA SE

Brisat će se čl. 41 Stavak 3. prijedloga Plana.

**Primjedba:**

11. Režim prometa nije predmet prostornog plana već prometnog rješenja i Odluke komunalnom redu, te je potrebno ispraviti kartografski prikaz 2.1.

**Odgovor:**

PRIHVAĆA SE

Brisat će se čl. 42. te ispraviti kartografski prikaz 2.1.

**Primjedba:**

12. U članku 45. u stavku 1. i 4. planom se ceste ne planiraju temeljem Odluke o razvrstavanju javnih cesta već planom određenih ulica. Također, na kartografskom prikazu nisu naznačene biciklističke staze i trake. Potrebno je uskladiti kartografski prikaz i tekstualni dio plana.

**Odgovor:**

PRIHVAĆA SE

Uskladit će se kartografski prikaz sa tekstualnim dijelom Plana te predvidjeti biciklističke staze.

**Primjedba:**

13. U članku 46. stavak 1. je potrebno odrediti minimalne kapacitete javnih parkirališta te ih naznačiti u grafičkom dijelu plana u kartografskom prikazu 2.1.

**Odgovor:**

PRIHVAĆA SE

U kartografskom prikazu 2.1. će se upisati minimalni kapacitet koji je već određen za garažu. Nema drugih planiranih javnih parkirališta.

**Primjedba:**

14. U članku 47. nije jasno da li je garaža javna ili u funkciji zone, odnosno ako je javna potrebno ju je planirati na zasebnoj građevnoj čestici sa osiguranim javnim pristupom.

**Odgovor:**

PRIHVAĆA SE

Riječ je o javnoj garaži sa određenim minimalnim kapacitetom. Sve preko tog kapaciteta ne mora biti na raspolaganju javnosti te će se stoga uskladiti odredbe.

**Primjedba:**

15. U članku 48. parkiranje nije osigurano na čestici.

**Odgovor:**

PRIHVAĆA SE

Uvjetovat će se osiguranje parkirnih mjesta na čestici, dok se garaža određuje kao javna.

**Primjedba:**

16. U članku 54. u grafičkom dijelu plana do svih planiranih zona treba predvidjeti vodoopskrbnu mrežu.

**Odgovor:**

PRIHVAĆA SE DJELOMIČNO

U kartografskom prikazu će se planirati nedostajuća vodoopskrbna mreža. Načelnost u prikazu je nužna jer se ucrtana mreža ne temelji na dokumentima (projektima) za koje je

proveden upravni postupak tj. utvrđivanje javnog interesa, posebnih uvjeta i dr. pa je nužno ostaviti mogućnost manje izmjene trasa linijske podzemne infrastrukture.

**Primjedba:**

17. U članku 56. treba propisati minimalne profile za cjevovode sanitarne, oborinske kanalizacije.

**Odgovor:**

**PRIHVAĆA SE**

Propisat će se minimalni profili cjevovoda.

**Primjedba:**

18. U člancima 63. i 64. nije jasan pojam zaštitnog zelenila.

**Odgovor:**

**PRIHVAĆA SE**

Pojam zaštitnog zelenila, koji je zamišljen kao način uređenja ruba građevne čestice (zone) preciznije će se pojasniti predmetnim člankom.

### C) GRAFIČKI DIO PLANA

**Primjedba:**

1. U grafičkom dijelu plana treba uskladiti kartografske prikaze s primjedbama u Planu, osobito vezano za prateće sadržaje u zoni.

**Odgovor:**

**PRIHVAĆA SE DJELOMIČNO**

Usklađenje će se provesti u skladu s odgovorima.

**Primjedba:**

2. U kartografskom prikazu 1. korištenje i namjena površina treba planirane površine uskladiti sa planiranom namjenom određenom planom šireg područja, važećim PPUO Omišalj. Planom odrediti konačno planirano stanje infrastrukture.

**Odgovor:**

**PRIHVAĆA SE**

Ukinuti će se sporna kategorija – postojeće infrastrukture.

**Primjedba:**

3. U kartografskom prikazu 2.2. vodoopskrba i odvodnja treba naznačiti smjer odvodnje prema UPOV Njivice. Naznačiti smjer prema VS kojom se predmetno područje opskrbljuje vodom.

**Odgovor:**

**PRIHVAĆA SE**

Tražene dopune će se izvršiti u kartografskom prikazu.

**4.3. Bajram Idrizi, Njvice, [REDACTED]  
Ali Islami, Republika Makedonija, Tetovo, [REDACTED]**

**Prijedlog:**

1. Prijedlog da se u zoni T1-3 na k.č. 10263/3 u k.o. Omišalj-Njivice gradnja hotela/aparthotela ili pansiona na najmanjoj površini nekretnine 3.000 m<sup>2</sup>, u bruto površini 1.500 m<sup>2</sup> s katnošću od 3 etaže i visinom do vijenca 11,5 m.

**Odgovor:**

NE PRIHVAĆA SE

Prijedlogom Plana, a u skladu s PPUO Omišalj (čl. 95 st. 2), dozvoljena je na dijelu područja oznake T1-2-2 (turističko naselje – bungalovi) gradnja manjeg hotela ili pansiona do 30 soba. Predmetni je objekt zamišljen kao ekstenzija (centralni objekt) postojećeg naselja bungalova („Gaia green villas“), što znači da ga je prijedlogom Plana moguće graditi isključivo u sklopu građevne čestice turističkog naselja (najmanje dozvoljene površine 44.000 m<sup>2</sup>). Predmetne katastarske čestice (neizgrađeni dio područja) su evidentirane kao jedini zone oznake T1-3 na kojem bi se takva ekstenzija turističkog naselja i mogla graditi. Navedena površina terena za redovitu uporabu građevine jest dio građevne čestice oslobođen od postojeće gradnje na kojem se može smjestiti predmetni objekt sa svim potrebnim sadržajima.

Vaš zahtjev za *de facto* formiranjem zasebnog građevinskog područja nije moguće ostvariti iz razloga što isto nije u skladu s odredbama PPUO te Prostornog plana primorsko-goranske županije. Provedbenim prostornim planom (UPU) nije moguće određivati nova izdvojena građevinska područja ili nove namjene koje nisu predviđene prostornim planovima višeg reda. Kako bi se omogućila maksimalna iskorištenost neizgrađenog dijela zone, uvjetovat će se gradnja na način da je za istu potrebno „iskoristiti“ veću raspoloživu površinu za smještaj i organizaciju planiranog hotela/pansiona tj. najmanja površina terena za redovitu uporabu građevine će za isto iznositi 5000 m<sup>2</sup>.

U skladu s odredbom čl. 95 st. 2 PPUO Omišalj vrsta ugostiteljsko-turističke građevine tipa hotel koja se može graditi će se ograničiti (prema Pravilniku o razvrstavanju, kategorizaciji i posebnim standardima ugostiteljskih objekata iz skupine Hoteli (NN 56/16, 120/19) na hotel ili pansion.

Kako bi se sačuvala osnovna koncepcija racionalnog korištenja i zaštite prostora, Planom će se onemogućiti etažiranje ugostiteljsko-turističke građevine namijenjene smještaju i pratećim sadržajima trgovačke, uslužne, ugostiteljske, športske, rekreacijske, zabavne i slične namjene.

**Prijedlog:**

2. Predlaže se da građevinska čestica koja obuhvaća gradnju turističke građevine za smještaj apartmanskih jedinica u površini 3.959 m<sup>2</sup> omogućuje bruto izgrađenost od 2.400 m<sup>2</sup> na osnovu kis 0,6, tlocrtnu izgrađenost kig 0,2, odnosno 800 m<sup>2</sup>.

**Odgovor:**

NE PRIHVAĆA SE

Koeficijenti određeni čl. 22 prijedloga Plana odnose se na čitavu površinu Zone ugostiteljsko-turističke namjene – hotel oznake T1-3 te iznose:

- Najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice (kig) iznosi 0,2.
- Najveći koeficijent iskorištenosti građevne čestice (kis) iznosi 0,4.

**Prijedlog:**

3. Uz gradnju hotela ili pansiona predlaže se gradnja samostojećih vila u sklopu turističkog naselja.

**Odgovor:**

PRIHVAĆA SE

Na predmetnom području prijedlogom Plana već je omogućena gradnja vila pod istim uvjetima kao i unutar preostalog dijela zone oznake T1-3. Važno je napomenuti da je za isto potrebno formirati građevnu česticu najmanje dozvoljene površine 44.000 m<sup>2</sup>.

**Prijedlog:**

4. Predlaže se da umjesto 10,0 m udaljenost od međe bude 5,0 m što je uobičajeno za takvu vrstu građevine.

**Odgovor:**

NE PRIHVATA SE

Čl. 98 PPUO Omišalj kao plan višeg reda uvjetuje minimalne udaljenosti (uvjeti smještaja građevina) koje ovaj Plan mora poštovati:

- najmanja udaljenost građevine od međe iznosi  $h/2$ , minimalno 10,0 m;
- najmanja udaljenost građevinskog od regulacijskog pravca iznosi 10,0 m;

**Prijedlog:**

5. Predlaže se da se u plan uvrsti nastavak nerazvrstane ceste na k.č. 10264 k.o. Omišalj-Njivice.

**Odgovor:**

NE PRIHVATA SE

Produljenje javne prometnice planirane u UPU2 (koja bi služila kao dodatni pristup građevnoj čestici) ne uklapa se u planove Općine Omišalj, koja je nadležna za predmetnu prometnicu. Izmjene UPU2 u smislu stavljanja dijela UPU2 koji je unutar obuhvata Plana UPU18 van snage te korekcija kontaktnih područja uz granicu građevinskog područja predmet su posebnog postupka kojeg se provodi usporedno sa donošenjem Plana.

#### 4.4. Daniel Jajetić, [REDACTED], Koprivnica

**Prijedlog:**

1. Predlaže se da se izmjeni članak 24. urbanističkog plana uređenja UPU 18 – područja ugostiteljsko-turističke namjene Njivice na način da računski površina terena za redovitu uporabu građevine iznosi najmanje 5.000 m<sup>2</sup> a ne 3.000 m<sup>2</sup> kao što stoji u prijedlogu plana.

**Odgovor:**

PRIHVATA SE

Prijedlogom Plana, a u skladu s PPUO Omišalj (čl. 95 st. 2), dozvoljena je na dijelu područja oznake T1-2-2 (turističko naselje – bungalovi) gradnja manjeg hotela ili pansiona do 30 soba. Predmetni je objekt u PPUO zamišljen kao ekstenzija (centralni objekt) postojećeg naselja bungalova („Gaia green villas“), te ga je stoga prijedlogom Plana moguće graditi isključivo u sklopu građevne čestice turističkog naselja (najmanje dozvoljene površine 44.000 m<sup>2</sup>). Predmetne katastarske čestice (neizgrađeni dio područja) su evidentirane kao jedini dio zone oznake T1-3 na kojem bi se takva ekstenzija turističkog naselja i mogla graditi. Navedena površina terena za redovitu uporabu građevine jest dio građevne čestice oslobođen od postojeće gradnje na kojem se može smjestiti predmetni objekt sa svim potrebnim pratećim sadržajima.

Kako bi se omogućila maksimalna iskorištenost neizgrađenog dijela zone, uvjetovat će se gradnja na način da je za isto potrebno „iskoristiti“ veću raspoloživu površinu za smještaj i organizaciju planiranog hotela/pansiona tj. najmanja površina terena za redovitu uporabu građevine će za isto iznositi 5000 m<sup>2</sup>.

U skladu s odredbom čl. 95 st. 2 PPUO Omišalj vrsta ugostiteljsko-turističke građevine tipa hotel koja se može graditi će se ograničiti (prema Pravilniku o razvrstavanju, kategorizaciji i posebnim standardima ugostiteljskih objekata iz skupine Hoteli (NN 56/16, 120/19) na hotel ili pansion.

Kako bi se sačuvala osnovna koncepcija racionalnog korištenja i zaštite prostora, Planom će se onemogućiti etažiranje ugostiteljsko-turističke građevine namijenjene smještaju i pratećim sadržajima trgovačke, uslužne, ugostiteljske, športske, rekreacijske, zabavne i slične namjene.

**Prijedlog:**

2. U članku 22. stavak 3. da se izmjeni na način da najmanja dopuštena površina građevne čestice iznosi 5.000 m<sup>2</sup> a ne 44.000 m<sup>2</sup>.

**Odgovor:**

NE PRIHVAĆA SE

Vaš zahtjev za *de facto* formiranjem zasebnog građevinskog područja nije moguće ostvariti iz razloga što isto nije u skladu s odredbama PPUO te Prostornog plana Primorsko-goranske županije. Provedbenim prostornim planom (UPU) nije moguće određivati nova izdvojena građevinska područja ili nove namjene koje nisu predviđene prostornim planovima višeg reda. Isto tako, formiranje većeg broja građevnih čestica (pojedinačnih zahvata u prostoru) unutar jedinstvenog građevinskog područja ugostiteljsko-turističke namjene izvan naselja nije predviđeno odredbama predmetnih planova višeg reda.

**Prijedlog:**

3. Predlaže da se u članku 22. navede da je dozvoljena gradnja hotela ili pansiona sa 30 smještajnih jedinica, te da bude dozvoljeno 6 ležajeva po smještajnoj jedinici.

**Odgovor:**

NE PRIHVAĆA SE

Gustoća smještaja (broj jedinica i broj ležajeva po hektaru) odnosi se na čitavo građevinsko područje oznake T1-2-2 (turističko naselje – bungalovi) iz PPUO Omišalj tj. zonu ugostiteljsko-turističke namjene – hotel oznake T1-3 iz prijedloga Plana.

**Prijedlog:**

4. Traži da se odobri pristupni put do građevinsko stambenog dijela čestice 10263/1 k.o. Omišalj-Njivice.

**Odgovor:**

NE PRIHVAĆA SE

Osiguranje pristupa za dijelove građevinskog područja naselja koji su predmet razrade plana UPU2 nije obuhvaćeno odlukom o izradi Plana.

**Prijedlog:**

5. Predlaže da se usklade rješenja iz predloženog UPU 18 sa već usvojenim urbanističkim planom uređenja UPU 2-Njivice imajući na umu komunalnu infrastrukturu, te usklađenje namjena na katastarskim česticama koje se nalaze na samoj granici predloženog UPU 18.

**Odgovor:**

PRIHVAĆA SE

Korigirat će se infrastruktura na način da se u kontaktnim područjima prihvate rješenja iz važećeg UPU2.

Izmjene UPU2 u smislu stavljanja dijela UPU2 koji je unutar obuhvata Plana UPU18 van snage te korekcija kontaktnih područja uz granicu građevinskog područja predmet su posebnog postupka kojeg se provodi usporedno sa donošenjem Plana.

**5. SUDIONICI U JAVNOJ RASPRAVI ČIJA MIŠLJENJA, PRIJEDLOZI I PRIMJEDBE NISU RAZMATRANI IZ RAZLOGA PROPISANIH ZAKONOM**

- 5.1. Nije pristiglo ni jedno mišljenje, prijedlog i primjedba koji nisu razmatrani iz razloga propisanih zakonom.**

## 6. PRILOZI KOJI SU SASTAVNI DIO IZVJEŠĆA O JAVNOJ RASPRAVI

### 6.1. Akti i drugi dokazi objave javne rasprave

- Preslika objave javne rasprave u dnevnom tisku „Jutarnji list“ dana 18. ožujka 2023. godine
- Preslika objave javne rasprave na mrežnim stranicama Općine Omišalj (www.omisalj.hr) 17. ožujka 2023. godine
- Preslika objave javne rasprave i javnog uvida na mrežnim stranicama Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine (www.mpgi.gov.hr) 17. ožujka 2023. godine

### 6.2. Posebna pisana obavijest o javnoj raspravi s popisom pozvanih sudionika u javnoj raspravi i preslike povratnica

### 6.3. Zapisnik s javnog izlaganja održanog 4. travnja 2023.

### 6.4. Preslika očitovanja javnopravnih tijela pozvanih posebnom obavijesti

- Ministarstvo unutarnjih poslova, Ravnateljstvo civilne zaštite, Područni ured civilne zaštite, Služba inspektijskih poslova Rijeka
- Hrvatska regulatorna agencija za mrežne djelatnosti (HAKOM), Zagreb
- Hrvatska elektroprivreda, HEP operator distribucijskog sustava d.o.o., DP Elektroprimorje, Rijeka
- Javna ustanova Zavod za prostorno uređenje Primorsko-goranske županije, Rijeka
- Hrvatske vode, Vodnogospodarski odjel za vodno područje primorsko-istarskih slivova, Rijeka

### 6.5. Mišljenja, prijedlozi i primjedbe sudionika u javnoj raspravi koje nisu prihvaćeni ili su djelomično prihvaćeni

**ZA NOSITELJA IZRADE:**

**OPĆINU OMIŠALJ**

**Pročelnica Upravnog odjela**

**Maja Mahulja, dipl.oec.**



**STRUČNI IZRAĐIVAČ:**

**Odgovorni voditelj**

**Borko Zugan, dipl.ing.arh.**





# Prvo spaz kumova Modrića i Kovačića, a onda okršaj s Haalandom ili Stanišićem

Zadržeb završnice se tako posložilo da će samo jedan europski "trešak" igrati u finalu u Istanbulu. Na drugoj strani su dva tri Takijana i Benfica

Od: **Štefan Anđelić**

Uvijek se događa da se nešto posložilo da će samo jedan europski "trešak" igrati u finalu u Istanbulu. Na drugoj strani su dva tri Takijana i Benfica



**PAROVILIGE PRVAKA**  
Pobjednik Real - Chelsea ide na pobjednika City - Bayern. Druga dva četvrtfinalna su Benfica - Inter i Milan - Napoli

U ovom slučaju, Napoli, koji je prošle sezone u finalu u Istanbulu izgubio od Bayerna, igra protiv Bayerna u ovom četvrtfinalu.

U ovom slučaju, Napoli, koji je prošle sezone u finalu u Istanbulu izgubio od Bayerna, igra protiv Bayerna u ovom četvrtfinalu.

**Prva dva četvrtfinala**  
Prva utakmica finala je između Real Madrida i Bayern Münchena. Druga utakmica je između Manchester Cityja i Chelsea.

Manchester City igra protiv Bayern Münchena u ovom četvrtfinalu.

Manchester City igra protiv Bayern Münchena u ovom četvrtfinalu.

Manchester City igra protiv Bayern Münchena u ovom četvrtfinalu.

Manchester City igra protiv Bayern Münchena u ovom četvrtfinalu.

Manchester City igra protiv Bayern Münchena u ovom četvrtfinalu.

Manchester City igra protiv Bayern Münchena u ovom četvrtfinalu.

**PRVI DVOSEZONSKI DERBI**

**GOLUZA UOČI OKRŠAJA PPD-a I NEXEA: "RESPEKTIRAMO IH, ALI SE NE BOJIMO"**

**P**red nama je novi i važan derbi između PPD-a i Nexea. Oba kluba su u ovom sezonskom derbiju pokazali svoju snagu i želju za pobjedom. PPD igra protiv Nexea u ovom derbiju. Oba kluba su u ovom sezonskom derbiju pokazali svoju snagu i želju za pobjedom.

**Jedrilicar Mornara Tonči Stipanović peti put europski prvak**

U ovom sezonskom derbiju, Mornara Tonči Stipanović je peti put europski prvak. Ova je velika nagrada za njegovu izvanrednu vođstvo i timski rad.

**JAVNU RASPRAVU**  
o prijedlogu Urbanističkog plana uređenja UPU 18 - područje ugostiteljsko-kulturne namjene Ižica (T1-2, T1-2-1, T1-2-2, T1-2-3 i T3-2)

1. Javna rasprava o prijedlogu Urbanističkog plana uređenja UPU 18, područje ugostiteljsko-kulturne namjene Ižica (T1-2, T1-2-1, T1-2-2, T1-2-3, T3-2), provede se od 20. rujna do 20. listopada 2023. godine.
2. Javna rasprava o prijedlogu Plana za uređenje i održavanje objekata u području Ižica (T1-2, T1-2-1, T1-2-2, T1-2-3, T3-2), provede se od 20. rujna do 20. listopada 2023. godine.
3. Javna rasprava o prijedlogu Plana za uređenje i održavanje objekata u području Ižica (T1-2, T1-2-1, T1-2-2, T1-2-3, T3-2), provede se od 20. rujna do 20. listopada 2023. godine.
4. Javna rasprava o prijedlogu Plana za uređenje i održavanje objekata u području Ižica (T1-2, T1-2-1, T1-2-2, T1-2-3, T3-2), provede se od 20. rujna do 20. listopada 2023. godine.
5. Javna rasprava o prijedlogu Plana za uređenje i održavanje objekata u području Ižica (T1-2, T1-2-1, T1-2-2, T1-2-3, T3-2), provede se od 20. rujna do 20. listopada 2023. godine.

KLASA: 300/21-20/11-10  
JAVNO: 2-17-20-23-16  
UČESNIK: 17. rujna 2023. g.

**OPĆINA Opatovac**  
Opatovac, 17. rujna 2023. g.

**Večeras protiv Slavena**

**Prvotimci Hajduka sve češće slušaju poruku: "Ugledajte se na dugu"**

U ovom derbiju, prvotimci Hajduka sve češće slušaju poruku: "Ugledajte se na dugu". Ova je poruka potaknuta njihovim nedavnim uspjesima i željom za još većim uspjehom.



**Obavijest o Javnoj raspravi o prijedlogu Urbanističkog plana uređenja UPU 18 - područja ugostiteljsko-turističke namjene Njivice (T1-2 / T1-2-1, T1-2-2, T1-2-3/ i T3-2)**



Obavijest o Javnoj raspravi o prijedlogu Urbanističkog plana uređenja UPU 18 - područja ugostiteljsko-turističke namjene Njivice (T1-2 / T1-2-1, T1-2-2, T1-2-3/ i T3-2)

Obavijest o Javnoj raspravi o prijedlogu Urbanističkog plana uređenja UPU 18 - područja ugostiteljsko-turističke namjene Njivice (T1-2 / T1-2-1, T1-2-2, T1-2-3/ i T3-2)

Obavijest o Javnoj raspravi o prijedlogu Urbanističkog plana uređenja UPU 18 - područja ugostiteljsko-turističke namjene Njivice (T1-2 / T1-2-1, T1-2-2, T1-2-3/ i T3-2)

Obavijest o Javnoj raspravi o prijedlogu Urbanističkog plana uređenja UPU 18 - područja ugostiteljsko-turističke namjene Njivice (T1-2 / T1-2-1, T1-2-2, T1-2-3/ i T3-2)

**POVEZANE STRANICE I AKTIVNOSTI**

- Obavijest o Javnoj raspravi o prijedlogu Urbanističkog plana uređenja UPU 18 - područja ugostiteljsko-turističke namjene Njivice (T1-2 / T1-2-1, T1-2-2, T1-2-3/ i T3-2)
- Obavijest o Javnoj raspravi o prijedlogu Urbanističkog plana uređenja UPU 18 - područja ugostiteljsko-turističke namjene Njivice (T1-2 / T1-2-1, T1-2-2, T1-2-3/ i T3-2)
- Obavijest o Javnoj raspravi o prijedlogu Urbanističkog plana uređenja UPU 18 - područja ugostiteljsko-turističke namjene Njivice (T1-2 / T1-2-1, T1-2-2, T1-2-3/ i T3-2)



## Informacije o javnim raspravama

- Isplši stranicu
- Podijeli na Facebooku
- Podijeli na Twitteru

**Prijedlog Izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja Vrsar i s tim povezane Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Vrsar - Orsera, radi rekonstrukcije osnovne škole u Vrsaru**

22.03.2023. | [izvješćije](#)

20.03.2023. - Informacija o javnoj raspravi o prijedlogu Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Trpanj

20.03.2023. | [pdf \(720kb\)](#)

20.03.2023. - Informacija o javnoj raspravi o prijedlogu XIII. Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Dugog Sela

20.03.2023. | [pdf \(92kb\)](#)

17.03.2023. - Informacija o javnoj raspravi o prijedlogu stavljanja van snage Plana prostornog uređenja Turističko - rekreacijskog centra „Šoderica“, Općina Legrad

17.03.2023. | [pdf \(204kb\)](#)

17.03.2023. - Informacija o javnoj raspravi o prijedlogu stavljanja van snage Provedbenog urbanističkog plana dijela Turističko - rekreacijskog centra „Šoderica“, Općina Legrad

17.03.2023. | [pdf \(102kb\)](#)

17.03.2023. - Informacija o javnoj raspravi o prijedlogu VII. Izmjene i dopune GUP Grada Čakovca i Izmjene i dopune UPU Gospodarska zona Istok-sjeverni dio u Čakovcu

17.03.2023. | [pdf \(100kb\)](#)

17.03.2023. - Informacija o javnoj raspravi o prijedlogu Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja nješovite zone Sitnice 1 u Samoboru

17.03.2023. | [pdf \(217kb\)](#)

17.03.2023. - Informacija o javnoj raspravi o prijedlogu Urbanističkog plana uređenja UPU 18 - područja ugostiteljsko-turističke namjene Njivice (T1-2 / T1-2-1, T1-2-2, T1-2-3/ i T3-2)

17.03.2023. | [pdf \(141kb\)](#)



REPUBLIKA HRVATSKA  
JORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA  
OPĆINA OMIŠALJ  
UPRAVNI ODJEL

KLASA: 350-01/20-01/10  
URBROJ: 2170-30-23-17  
U Omišlju, 17. ožujka 2023. g.

**PREDMET: Prijedlog Urbanističkog plana uređenja UPU 18 - područja ugostiteljsko-turističke namjene Njivice (T1-2 /T1-2-1, T1-2-2, T1-2-3/ i T3-2)**  
- posebna obavijest o javnoj raspravi, dostavlja se

Poštovani,

sukladno članku 97. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ broj: 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19), dostavljamo vam posebnu obavijest o javnoj raspravi o prijedlogu Urbanističkog plana uređenja UPU 18 - područja ugostiteljsko-turističke namjene Njivice (T1-2 /T1-2-1, T1-2-2, T1-2-3/ i T3-2), koja će se provesti u trajanju od 30 dana, od 27. ožujka do 25. travnja 2023. godine.

Javni uvid u prijedlog Plana bit će moguć u vrijeme trajanja javne rasprave svakog radnog dana u vremenu od 9,00 do 14,00 sati u prostorijama Općine Omišalj, Prikešte 13, Omišalj, uz prethodnu najavu na telefon 051/661-976, kao i na mrežnim stranicama Općine Omišalj: [www.omisalji.hr](http://www.omisalji.hr)

Javno izlaganje održat će se 4. travnja 2023. godine u 13,00 sati u Vijećnici Općine Omišalj, Prikešte 13, Omišalj.

Pisana mišljenja na prijedlog Plana, sukladno članku 101. Zakona o prostornom uređenju, dostavljaju se zaključno do 25. travnja 2023. godine na adresu: Općina Omišalj, Prikešte 13, 51513 Omišalj ili na e-mail adresu: [marica.trbovic.miletic@omisalji.hr](mailto:marica.trbovic.miletic@omisalji.hr) na način da se u naslovu e-mail poruke navede „Javna rasprava UPU 18 - Njivice“.

S poštovanjem,



Pročelnica  
Maja Mahulja, dipl.oec.

e

**DOSTAVITI:**

1. Ministarstvo unutarnjih poslova, Policijska uprava Primorsko-goranska Rijeka, Sektor upravnih i inspekcijskih poslova, Žrtava fašizma 3, Rijeka,  
[primorsko-goranska@policija.hr](mailto:primorsko-goranska@policija.hr)
2. Ministarstvo unutarnjih poslova, Ravnateljstvo civilne zaštite, Područni ured civilne zaštite, Rijeka, Riva 10, Rijeka,  
[smitar@mup.hr](mailto:smitar@mup.hr)
3. Hrvatske vode, Vodnogospodarski odjel za vodno područje primorsko-istarskih slivova Rijeka, Đ. Šporera 3, Rijeka,  
[gordan.gasparovic@voda.hr](mailto:gordan.gasparovic@voda.hr)
4. Ponikve voda d.o.o., Vršanska 14, Krk,  
[neven.hrzic@ponikve.hr](mailto:neven.hrzic@ponikve.hr)
5. Ponikve eko otok Krk d.o.o., Vršanska 14, Krk,  
[ivan.juresic@ponikve.hr](mailto:ivan.juresic@ponikve.hr)
6. Smart island Krk d.o.o., Vršanska 14, Krk,  
[info@sikrk.hr](mailto:info@sikrk.hr)
7. Hrvatska regulatorna agencija za mrežne djelatnosti (HAKOM), Ul. Roberta Frangeša Mihanovića 9, Zagreb,  
[e-pisarnica@hakom.hr](mailto:e-pisarnica@hakom.hr)
8. Upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša Primorsko – goranske županije, Ispostava u Krku, Trg bana Jelačića 3, Krk,  
[tamara.vukusic@pgz.hr](mailto:tamara.vukusic@pgz.hr)
9. Javna ustanova Zavod za prostorno uređenje Primorsko – goranske županije, Splitska 2/II, Rijeka,  
[zavod@pgz.hr](mailto:zavod@pgz.hr)
10. Županijska uprava za ceste Primorsko-goranske županije, N. Tesle 9, Rijeka,  
[info@zuc.hr](mailto:info@zuc.hr)
11. Hrvatska elektroprivreda, HEP operator distribucijskog sustava d.o.o., DP Elektroprimorje Rijeka,  
[goran.grguric@hep.hr](mailto:goran.grguric@hep.hr)
12. Vijeće mjesnog odbora Njivice, predsjednik Marko Mrakovčić, (  
[mo.njivice@gmail.com](mailto:mo.njivice@gmail.com))
13. Arhiva (ovdje).



REPUBLIKA HRVATSKA  
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA  
OPĆINA OMIŠALJ  
UPRAVNI ODJEL

KLASA: 350-01/20-01/10  
URBROJ: 2170-30-23-19  
Omišalj, 4. travnja 2023. godine

**ZAPISNIK S JAVNOG IZLAGANJA PRIJEDLOGA  
URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA UPU 18-PODRUČJA UGOSTITELJSKO-TURISTIČKE  
NAMJENE NJIVICE (T1-2 /T1-2-1, T1-2-2, T1-2-3/ i T3-2)**

Javno izlaganje održano je 4. travnja 2023. godine s početkom u 13:00 sati u Vijećnici Općine Omišalj, Prikešte 13, Omišalj.

Tijekom javnog izlaganja sudionici su mogli postavljati pitanja te slati primjedbe putem e-mail adrese: marica.trbovic.miletic@omisalj.hr.

Na javnom izlaganju prezentiran je prijedlog plana, odnosno namjena površina Plana, prezentirani su uvjeti smještaja građevina, infrastrukturna rješenja i mjere zaštite.

Ukupno je bilo 13 sudionika na javnom izlaganju.

Prisutni za nositelja izrade Plana:

- Luka Mihalović, mag. ing. aedif., pomoćnik pročelnika Upravnog odjela za komunalno gospodarstvo, prostorno uređenje i zaštitu okoliša.
- Marica Trbović Miletić, mag.ing.aedif., viša stručna suradnica za prostorno uređenje i komunalno gospodarstvo

Prisutni za stručnog izrađivača Plana:

- Borko Zupan, dipl.ing.arh. odgovorni voditelj stručnog izrađivača AGA d.o.o., Rijeka,
- dr.sc.Vladi Bralić, dipl.ing.arh., odgovorna osoba stručnog izrađivača AGA d.o.o., Rijeka.

Prisutni iz nadležnih javnopravnih tijela:

- nije bilo prisutnih iz nadležnih javnopravnih tijela,

Prisutne zainteresirane osobe:

- Antonija Car Dervenić, Rijeka,
- Daniel Jajetić, Koprivnica,
- Domagoj Trivić, Rijeka,
- Milica Alajbeg, Malinska,
- Stjepan Špoljarić, Kastav,
- Mauro Justić, Njivice,
- Miroslav Čolić, Njivice,
- Tomislav Car, Njivice,
- Bajram Idrizi, Njivice.

Evidencija prisutnih prileži zapsiniku.

Pitanja, mišljenja, prijedlozi i primjedbe sudionika javne rasprave danih za vrijeme javnog izlaganja te odgovori na pitanja:

1. Pitanje, Tomislav Car: Molim vas da nam date informaciju što se može graditi na k.č. 10263/2 i 10263/3 k.o. Omišalj-Njivice, te da li je moguće graditi apartmanski hotel i sa koliko smještajnih jedinica?

Odgovor, Borko Zupan: Predmetne katastarske čestice pripadaju u ugostiteljsko-turističku namjenu – hotel, te je moguće graditi jedan hotel ili pansion, gdje je limitiran broj smještajnih jedinica na 30.

Također, je moguće graditi apartmanski hotel. Skupa sa bungalovima najmanja dopuštena površina građevne čestice iznosi 44000 m<sup>2</sup>, najveći koeficijent izgrađenosti kig iznosi 0,2, najveći koeficijent iskoristivosti kis iznosi 0,4

Također, ukoliko se želi graditi zaseban zahvat u prostoru na tim česticama potrebno je dati primjedbu.

2. Pitanje, Danijel Jajetić: Da li će predmetno područje imati pristup na cestu?

Odgovor, Borko Zupan: Pristupna cesta je izvan obuhvata Plana, ali je dana mogućnost priključenja označena sa strelicom u kartografskom prikazu br.4 Način i uvjeti gradnje.

3. Pitanje, Antonija Car Dervenić: Zašto se na području 10263/2 i 10263/3 k.o. Omišalj-Njivice ne bi mogli graditi bungalovi?

Odgovor, Borko Zupan: Mogu se, ali smo dali mogućnost gradnje veće građevine jedino na tom području. Planom se ne isključuje gradnja bungalova ako se ostvare uvjeti veličine katastarske čestice od 44000 m<sup>2</sup>, odnosno ako se zadovolje uvjeti objedinjenja u jednu katastarsku česticu.

4. Pitanje, Milica Alajbeg: Zbog čega je navedeno u članku 22. da je najmanja dopuštena površina građevne čestice 44000 m<sup>2</sup>, dok najveći koeficijent izgrađenosti kig iznosi 0,2 i koeficijent iskoristivosti kis iznosi 0,4, a u članku 24. je navedeno da građevinska bruto površina iznosi max. 1500 m<sup>2</sup>?

Odgovor, Borko Zupan: Dane su maksimalne vrijednosti koeficijenta iskoristivosti i koeficijenta izgrađenosti za cijelu (objedinjenu) česticu, a ne samo za prije spomenute parcele. To je mogućnost, te ukoliko se ne slažete sa navedenim vrijednostima kig-a i kis-a uputite nam pisanu primjedbu.

5. Pitanje, Tomislav Car: Molim vas da nam objasnite razliku između pansiona i hotela?

Odgovor, Borko Zupan: Na vaše pitanje odgovaraju propisi koji se bave regulacijom kategorizacije građevina, a plan ne uvjetuje internu organizaciju zgrade, nego samo daje urbanističke parametre.

Odgovor, Vladi Bralić: Pansion kao i hotel nema kuhinju u svojoj smještajnoj jedinici već se hrana služi u zasebnim prostorijama. Pansion nema sve sadržaje kao hotel, te je više kao prenoćište sa hranom, odnosno „siromašniji“ hotel.

6. Pitanje, Danijel Jajetić: Zbog čega se moja katastarska čestica k.č. 10263/1 k.o. Omišalj-Njivice dijelom nalazi u stambenoj zoni, a dijelom u turističkoj zoni?

Odgovor, Borko Zupan: To je određeno planom višeg reda, odnosno prostornim planom Općine Omišalj.

Potpitanje: Danijel Jajetić: Na koji način se to može ispraviti?

Odgovor, Luka Mihalović: Možete nam predati zahtjev za izmjenom prostornog plana Općine Omišalj

Potpitanje: Danijel Jajetić: Kada se može očekivati izmjena prostornog plana?

Odgovor: Marica Trbović Miletić: Krajem godine se utvrđuju prioriteta u prostornom planiranju, te se oni prezentiraju na općinskom vijeću kroz izvješće o zaključcima stručne analize. Trenutno nismo realizirali ni prošlogodišnje prioritete, te je takvo nešto teško prognozirati.

7. Pitanje, Milica Alajbeg: Zbog čega se na k.č. 10263/1, 10263/2 i 10263/3 k.o. Omišalj-Njivice može graditi pansion, zona se odnosi na cijelu tu površinu gdje su bungalovi?

Odgovor, Borko Zupan: To je jedina lokacija koja se činila pogodna za smještaj, odnosno jedina lokacija koja prostorno omogućuje gradnju jedne veće građevine, a ta mogućnost je preuzeta iz prostornog plana Općine Omišalj.



8. Pitanje, Mauro Justić: Kako i sami znate da sam sudjelovao pri izradi Plana te koncept istog je bio da se smanji broj ležajeva, a vi ovdje dopuštate smještaj za dodatnih 30 jedinica, da li nam to možete pojasniti? Zbog čega se na k.č. 10263/1, 10263/2 i 10263/3 k.o. Omišalj-Njivice može graditi pansion, a zona se odnosi na cijelu tu površinu gdje su bungalovi?  
Odgovor, Borko Zugan: Mogu se graditi bungalovi i pansion/hotel ako se oformi građevna čestica od 44000m<sup>2</sup>. Mogućnost gradnje zasebne građevine je preuzeta od plana višeg reda, odnosno Prostornog plana Općine Omišalj.
9. Pitanje, Danijel Jajetić: Da li je moguće da se smanji računski površina terena sa 3000 na 2000 m<sup>2</sup>?  
Odgovor, Borko Zugan: Uputite pisanu primjedbu pa će se razmotriti.
10. Pitanje, Milica Alajbeg: Zbog čega u članku 23. najmanja tlocrtna površina vile iznosi 50,0 m<sup>2</sup>, a računski površina terena za uporabu iznosi min. 1000 m<sup>2</sup>. Zbog čega je takva disproporcija kod vila i hotela?  
Odgovor, Borko Zugan: Zato što hotel kao kompaktna smještajna građevina traži po smještajnoj jedinici puno manje prostora oko sebe.
11. Pitanje, Tomislav Car: Zbog čega je udaljenost od regulacione linije 10,0 m, a ne recimo 6,0 m?  
Odgovor, Borko Zugan: Hotelski standardi nalažu da je veća udaljenost u odnosu na onu propisanu za npr. obiteljske kuće, odnosno već je učestala praksa da su udaljeni 10,0 m.
12. Pitanje, Danijel Jajetić: Koji je cilj plana?  
Odgovor, Borko Zugan: Potreba detaljnijeg utvrđivanja uvjeta gradnje, otvaranje mogućnosti razvoja sadržaja, podizanje kvalitete postojećih sadržaja.  
Danijel Jajetić: Kako da koristimo zemljište kad je moguće izgraditi jednu građevinu na dva vlasnika?  
Odgovor, Borko Zugan: Nemoguće je svih zadovoljiti. Prostor ostaje sačuvan i ako se na dijelu područja ništa ne izgradi.
13. Pitanje, Tomislav Car: Najbolje bi bilo da te tri parcele 10263/1, 10263/2 i 10263/3 stavite u stambenu zonu.  
Odgovor, Borko Zugan: To nije predmet ove rasprave za to je potrebno izmjeniti prostorni plan Općine Omišalj.  
Potpitanje, Danijel Jajetić upućen predstavnicima Aminess d.d.: Da li bi vama smetalo da to bude stambena zona?  
Odgovor, Mauro Justić: Vaše pitanje se uopće ne tiče urbanističkog plana uređenja UPU 18.
14. U nastavku se opetovano raspravljalo o pitanjima pod točkama 12. i 13.

Javno izlaganje je završeno u 14:30 sati

Zapisnik sastavila:  
Viša stručna suradnica za prostorno uređenje i  
komunalno gospodarstvo  
Marica Trbović Miletić, mag. ing. aedif.



Odgovorna osoba Nositelja izrade  
Pročelnica  
Maja Mahulja, dipl. oec.









## EVIDENCIJA PRISUTNIH

Javno izlaganje  
o prijedlogu Urbanističkog plana uređenja UPU 18 - područja ugostiteljsko-turističke namjene Njivice (T1-2 /T1-2-1,  
T1-2-2, T1-2-3/ i T3-2)

Ime i prezime	OIB	Adresa	Kontakt	POTPIS
ANDRIJA ČAČIĆ DEBLENIC				
DANIEL VAJETIĆ				
DONATO TRUČIĆ				
MILICA ALAIŠEĆ				
STEPAN ŠPOLJARIĆ				
MAURO JUSTIĆ				
MIROSLAV ČOBIĆ				



Ime i prezime	OIB	Adresa	Kontakt	POTPIS
TONISLAV ČAR				
BAIRAM Idrizi				
VLADIM BRANČ				
BOŠKO ŽUCAN				
LUKA MIHALOVIĆ				
MARIJA TEĐEVIĆ MILETIĆ				



06-04-2023



REPUBLIKA HRVATSKA  
**MINISTARSTVO UNUTARNJIH POSLOVA**  
RAVNATELJSTVO CIVILNE ZAŠTITE  
PODRUČNI URED CIVILNE ZAŠTITE RIJEKA  
SLUŽBA INSPEKCIJSKIH POSLOVA RIJEKA



KLASA: 245-02/23-11/124  
URBROJ: 511-01-375-23-2-DR  
Rijeka, 29. ožujka 2023.

OPĆINA OMIŠALJ  
Prikešte 11,  
51513 OMIŠALJ

Predmet: Prijedlog Urbanističkog plana uređenja UPU-18-područja  
ugostiteljsko-turističke namjene Njivice (T1-2/T1-2-1, T1-2-2, T1-2-3  
i T3-2)  
- mišljenje, dostavlja se -

U svezi vašeg poziva od 17.03.2023. godine za dostavu naših zahtjeva vezano za Javnu raspravu o Prijedlogu Urbanističkog plana uređenja UPU-18-područja ugostiteljsko-turističke namjene Njivice (T1-2/T1-2-1, T1-2-2, T1-2-3 i T3-2), na području Općine Omišalj, sukladno članku 97. Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine", broj 153/13, 65/1, 114/18, 39/19, 98/19), obavještavamo vas da smo vam već dostavili naše mišljenje KLASA: 214-02/21-11/175, URBROJ: 511-01375-21-2-DR od 26.04.2021. godine. Smatramo da u predmetni Urbanistički plan uređenja UPU-18- područja ugostiteljsko-turističke namjene Njivice (T1-2/T1-2-1, T1-2-2, T1-2-3 i T3-2), treba iz Prostornog plana Općine Omišalj prenijeti odredbe koje reguliraju područje zaštite od požara. Sami planovi u svom provedbenom dijelu trebaju sadržavati poglavlje u kojem se reguliraju mjere zaštite od požara i to na način, da urbanistički planovi uređenja sadržavaju uvjete iz područja zaštite od požara. U uvjetima treba na adekvatan način, u posebnom odjeljku odredaba za provođenje UPU-a pod nazivom «mjere zaštite od požara», navesti slijedeće mjere zaštite od požara:

1. Kod projektiranja građevina, prilikom procjene ugroženosti od požara, u prikazu mjera zaštite od požara kao sastavnom dijelu projektne dokumentacije potrebno je primjenjivati odredbe Pravilnika o otpornosti na požar i drugim zahtjevima koje građevine moraju zadovoljiti u slučaju požara („Narodne novine“, broj 29/13 i 87/15).
2. Kod određivanja međusobne udaljenosti građevina voditi računa o požarnom opterećenju građevina, intenzitetu toplinskog zračenja kroz otvore građevina, vatrootpornosti građevina i fasadnih zidova, meteorološkim uvjetima i dr. Ako se izvode građevine s malim požarnim opterećenjem, njihova međusobna udaljenost

trebala bi biti minimalno 3,00 metra. Ako je jedna od susjednih građevina sa srednjim ili velikim požarnim opterećenjem, međusobna sigurnosna udaljenost određuje se proračunom. Ukoliko nije moguće postići sigurnosnu udaljenost među građevinama, potrebno je predvidjeti dodatne, pojačane mjere zaštite od požara sukladno glavi V. Pravilnika o otpornosti na požar i drugim zahtjevima koje građevine moraju zadovoljiti u slučaju požara („Narodne novine“, broj 29/13 i 87/15).

3. Kod projektiranja novih prometnica i mjesnih ulica ili rekonstrukcije postojećih obavezno je planiranje vatrogasnih pristupa koji imaju propisanu širinu, nagibe, okretišta, nosivost i radijuse zaokretanja, a sve u skladu s Pravilnikom o uvjetima za vatrogasne pristupe («Narodne novine», broj 35/94, 55/94 i 142/03).
4. Prilikom gradnje i rekonstrukcije vodoopskrbnih sustava obavezno je planiranje izgradnje hidrantske mreže sukladno Pravilniku o hidrantskoj mreži za gašenje požara («Narodne novine», broj 8/06).
5. Za gradnju građevina i postrojenja za skladištenje i promet zapaljivih tekućina i/ili plinova, moraju se poštivati odredbe članka 11. Zakona o zapaljivim tekućinama i plinovima («Narodne novine», broj 108/95, 56/10, 114/22) i propisa donesenih na temelju njega.
6. Prilikom projektiranja i gradnje natkrivenih parkirnih mjesta i garaža s korisnom površinom većom od 15m<sup>2</sup> primijeniti austrijske smjernice za protupožarnu zaštitu u garažama, natkrivenim parkirnim mjestima i parkirnim etažama (Austrijski institut za građevinsku tehniku (OiB-Smjernice 2.2.).
7. Dosljedno se pridržavati prijedloga tehničkih i organizacijskih mjera iz Procjene ugroženosti od požara Općine Omišalj i važeće zakonske regulative i pravila tehničke prakse iz područja zaštite od požara.
8. Temeljem članka 28. i članka 51. Pravilnika o obveznom sadržaju i opremanju projekata građevina («Narodne novine», broj 118/19, 65/20) potrebno je izraditi prikaz svih primijenjenih mjera zaštite od požara za složenije građevine (građevine skupine 2) koji minimalno mora sadržavati odredbe kao Elaborat zaštite od požara

S poštovanjem,



VODITELJ SLUŽBE

Zlatko Bukša

DOSTAVITI:

1. Općina Omišalj, Prikešte 11,  
51513 Omišalj.

2. Pismohrana-ovdje.



**MIRAN GOSTA**  
HR-39795581455



Elektronički potpisano: 05.04.2023T15:41:36 (UTC:2023-04 05T13:41:36Z)

Provjera: <https://epotpis.rdd.hr/provjera>

Broj zapisa: 7f16784d-1ae7-4a51-aa1a-0422e50b8952

Vjerodostojnost ovog dokumenta možete provjeriti skeniranjem QR koda. Ako je dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, HAKOM potvrđuje njegovu vjerodostojnost.





**ELEKTROPRIMORJE RIJEKA**

51000 RIJEKA, Ulica V. C. Emina 2

TELEFON • 0800 • 300 412  
TELEFAKS • 051 • 204-204  
POŠTA • info.dprijeka@hep.hr • SERVIS  
IBAN • HR8224020061400273674

OPĆINA OMIŠALJ  
UPRAVNI ODJEL ✓  
Prikešte 13  
51513 OMIŠALJ

NAŠ BROJ I ZNAK 4012/4362/23GG

VAŠ BROJ I ZNAK Klasa: 350-01/20-01/10  
Ur.broj: 2170-30-23-17  
od 17.3.2023.

PREDMET UPU 18 Njivice, javna rasprava

DATUM 13.4.2023.

Prema vašem pozivu na javnu raspravu, naš ur. broj 7194 od 20.3.2023. godine, za UPU 18 Njivice i uvidom u dostavljeni prijedlog plana, očitujemo se sa sljedećim primjedbama:

- u Odredbama za provođenje, članak 61, treba napisati da lokacije novih trafostanica nisu crtane u grafičkom dijelu plana i da će se lokacije istih odrediti nakon definiranja stvarnih potreba budućih korisnika mreže,
- u Odredbama za provođenje, članak 61, treba napisati da za trafostanicu treba zasebna građevinska čestica jedino u slučaju da je investitor nove trafostanice lokalna distribucija,
- u Odredbama za provođenje, članak 61, dodati stavak da pristup od javne površine do trafostanice može biti direktan ili posredan.

Direktor ELEKTROPRIMORJA Rijeka  
HEP - Operator distribucijskog sustava d.o.o. 1  
DISTRIBUCIJSKO PODRUČJE  
ELEKTROPRIMORJE RIJEKA  
prof.dr.sc. Vitomir Komen, dipl.ing.el.

Na znanje:  
- Odjel za pristup mreži

**ČLAN HEP GRUPE**

• UPRAVA DRUŠTVA • DIREKTOR • NIKOLA ŠULENTIĆ •

• TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU MBS 080434230 • MB 1643991 •  
• OIB 46830600751 • UPLAČEN TEMELJNI KAPITAL 699.436.000,00 HRK •  
• www.hep.hr •

PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA  
OPĆINA OMIŠALJ

Javna ustanova Zavod za prostorno uređenje  
PRIMORSKO-GORANSKE ŽUPANIJE



Primijeno:	25. 4. 2023.		
Klasifikacijska oznaka	Organ. jed.		
Šifra predmeta	Pril.	Vrij.	
Šifra predmeta			

Splitska 2/II • 51000 Rijeka  
Hrvatska • p.p. 283  
OIB: 08444936466  
T: ++385 51 351 772  
F: ++385 51 212 436  
E: zavod@pgz.hr  
zavod.npi.hr

KLASA: 350-06/23-01/1

URBROJ: 2170-72-03/5-23-9

Rijeka, 25. travanj 2023. godine

Općina Omišalj  
Upravni odjel  
Prikešte 13  
51513 OMIŠALJ

**PREDMET:** Prijedlog Urbanističkog plana uređenja UPU 18 – područja ugostiteljsko turističke namjene Njivice (T1-2/T1-2-1, T1-2-2, T1-2-3/ i T3-2)  
- primjedbe i prijedlozi u toku javne rasprave, daju se

Poštovani,

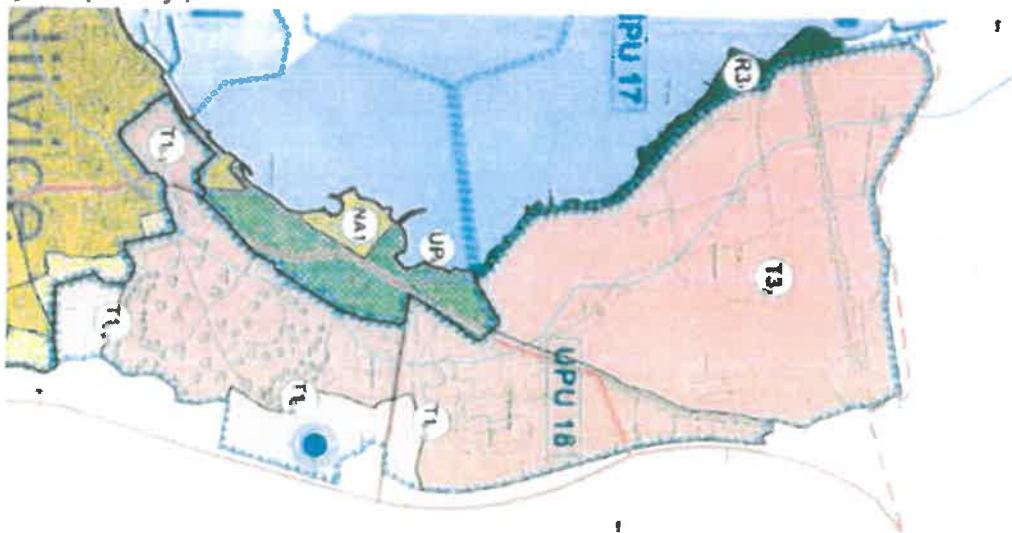
Zaprimili smo Vaš dopis (KLASA:350-01/20-01/10, URBROJ: 2170-30-23-17 od 17. ožujka 2023. godine) u kojem nas obavještavate o objavi Javne rasprave **Urbanističkog plana uređenja UPU 18 – područja ugostiteljsko turističke namjene Njivice (T1-2/T1-2-1, T1-2-2, T1-2-3/ i T3-2)**.

Razmatrajući Prijedlog Urbanističkog plana uređenja z UPU 18 – područja ugostiteljsko turističke namjene Njivice (T1-2/T1-2-1, T1-2-2, T1-2-3/ i T3-2), objavljen u javnoj raspravi (dalje u tekstu Plan) u nastavku Vam dostavljamo primjedbe i prijedloge u toku javne rasprave.

**OPĆE PRIMJEDBE:**

Tekstualni dio prostornog plana ne treba sadržavati opće i završne odredbe odluke o donošenju.

Prostorni plan uređenja Općine Omišalj definirao je unutar područja obuhvata ovog Plana na način da su planirana četiri područja ugostiteljsko turističke namjene i to A-hoteli (3 područja) i B-kamp (jedno područje).





Uvjeti za građevinska područja izdvojene - ugostiteljsko-turističke namjene definirani su člancima 93.- 99. Prostornog plana uređenja Općine Omišalj.

Sukladno članku 93, stavku 2 PPUO Omišalj, (2) *Ugostiteljsko-turističko područje namijenjeno je izgradnji turističkih smještajnih i ugostiteljskih građevina različite tipologije i morfološkog određenja s proširenjem na tipologiju priveza s odgovarajućim pratećim građevinama, sadržajima i površinama s očekivanim proširenjem na servisne djelatnosti u službi pružanja servisa korisnicima odnosnih sadržaja.*

Sukladno navedenom planom višeg reda nije dozvoljena mogućnost smještaja pratećih građevina na zasebnim građevnim česticama unutar zona ugostiteljsko turističke namjene. Pojašnjenja radi, pogledati članke 52. – 54. Prostornog plana Primorsko-goranske županije.

Također treba napomenuti da smještaj zaposlenika ulazi u ukupni kapacitet zone te se isto mora definirati ovim planom.

Slijedom svega navedenog površine sportsko rekreacijske namjene i površine TP, kao zasebne prateće namjene zoni na kojima se mogu smještati građevine na zasebnoj građevnoj čestici, ne mogu se formirati ovim planom zbog neusklađenosti s planom višeg reda.

Potrebno je uskladiti plan s prostornim planom višeg reda u pogledu pratećih građevina .

Također, pri izradi UPU-a potrebno je primijeniti uvjete smještaja ugostiteljsko-turističkih građevina definiranih člankom 98 PPUO Omišalj. Pri tome treba naglasiti da je *unutar građevne čestice potrebno je osigurati ne samo člankom 149. utvrđen broj parkirnih mjesta, već i manevarski prostor za vozila zaposlenih i opskrbe i komunalnih službi.*

## **ODREDBE ZA PROVOĐENJE**

### **ČLANAK 9. STAVAK 1**

Ako se ne navede da se mogu graditi sve građevine iz skupine hoteli (koji su navedeni u *Pravilniku o razvrstavanju, kategorizaciji i posebnim standardima ugostiteljskih objekata iz skupine hoteli*), tada se na području sve tri T1 površine mogu graditi samo hoteli s depandansama kao vrste građevina iz skupine hoteli.

### **ČLANAK 11. STAVAK 2**

Garaže se ne mogu planirati kao samostalne građevine na zasebnoj čestici unutar područja ugostiteljsko turističke namjene.

### **ČLANAK 14. STAVAK 1**

Planom se planira površina za smještaj trafostanice pa nije jasno definiran odredba jer se ujedno dopušta i smještaj ostalih građevina infrastrukture. „(1) Na području namjene „Infrastrukturna namjena s trafostanicom“ oznake TS dozvoljena je gradnja i rekonstrukcija trafostanice i drugih objekata infrastrukture...“ Planom je potrebno definirati konačnu namjenu i građevinu infrastrukture.

### **ČLANAK 16. STAVAK 4**

Uskladiti uvjete za Kamp s ovom odredbom.

### **ČLANAK 31**

Vidi primjedbu na članak 11 i opću primjedbu na Plan. (1) *Zona ugostiteljsko-turističke – prateće namjene oznake TP-3 namjenjuje se gradnji višetažne garaže, a u sklopu ili uz građevinu garaže moguća je gradnja i drugih pratećih sadržaja. Garaža u sklopu površine TP-3 djelomično zadovoljava parkirne potrebe zona oznaka T1-1, T1-2 i T1-3. Dijelom se planira u funkciji javnog korištenja.*



#### **ČLANAK 34**

Uskladiti s člankom 148 PPUO Omišalj *b) Parcela posjeduje samo jedan kolni ulaz/izlaz na prometnu površinu.*

#### **ČLANAK 37. STAVAK 6**

Potrebno je uskladiti s člankom 53 PP PGŽ , bruto razvijena površina pomoćnih građevina ne može biti veća od 40 % ukupne bruto razvijene površine svih građevina izgrađenih na građevnoj čestici.

#### **ČLANAK 39. STAVAK 5**

Predmetnim planom prometna mreža određuje se sukladno prometnoj ulozi pojedine ceste ili ulice. Planom se ne planiraju navedene kategorije cesta. *(5) Kolne površine su ceste namijenjene prometovanju motornih vozila, a planiraju se kao javne (lokalne, županijske i državne) te nerazvrstane ceste.*

#### **ČLANAK 40. STAVAK 6**

Planom je potrebno za autobusna stajališta, zeleni pojas, drvored i dr. osigurati dovoljnu prometnu površinu.

#### **ČLANAK 41. STAVAK 1. I STAVAK 3.**

Planom nema prikazanih i planiranih slijepih ulica pa se ova odredba odnosi na ostale prometne površine. Stavak 1. i 3. u tom slučaju nisu usklađeni.

#### **ČLANAK 42. STAVAK 1**

Režim prometa nije predmet prostornog plana već prometnog rješenja i Odluke o komunalnom redu. Potrebno je ispraviti i kartografski prikaz 2.1. *(1) Dio sabirne ulice oznake SU1 planira se kao zona s ograničenjem brzine u skladu s kartografskim prikazom broj 3. i sljedećim uvjetima:..“*

#### **ČLANAK 45. STAVAK 1 I STAVAK 4**

Planom se ceste ne planiraju temeljem Odluke o razvrstaju javnih cesta već planom određenih ulica. Na kartografskom prikazu nisu naznačene biciklističke trake i staze, potrebno je uskladiti kartografski prikaz i tekstualni dio Plana. Poprečni profili ulica nemaju osiguran prostor za smještaj trake te biciklističke staze. Potrebno dopuniti.

#### **ČLANAK 46. STAVAK 1**

Planom je potrebno odrediti minimalne kapacitete javnih parkirališta te ih naznačiti u grafičkom dijelu plana, kartografskom prikazu 2.1.

#### **ČLANAK 47**

Nije jasno dali je garaža javna ili u funkciji zone. Vidi primjedbu na članak 11 i opću primjedbu na Plan. Ako je javna garaža potrebno ju je planirati na zasebnoj građevnoj čestici sa osiguranim javnim kolnim pristupom. *„(1) Garaža za djelomično osiguravanje potreba parkiranja korisnika sadržaja unutar zona ugostiteljsko-turističke namjene oznaka T1-1, T1-2 i T1-3 gradi se unutar zone oznake TP-3. Garažu se planira dijelom upotrebljavati i kao javnu garažu.“*

#### **ČLANAK 48**

Sukladno članku 98 PPUO Omišalj, parkiranje mora biti osigurano na čestici.

#### **ČLANAK 54.**

Potrebno je u grafičkom dijelu plana do svih planiranih zona predvidjeti vodoopskrbnu mrežu.



Općenito je potrebno izbjegavati propisivanje načelnosti prikaza trasa ulične i ostale komunalne mreže. Planom se na temelju stručnih podloga planira mreža infrastrukture.

#### ČLANAK 56.

Planom propisati minimalne profile za cjevovode sanitarne, oborinske kanalizacije.

#### ČLANAK 63-64

Nije jasan pojam zaštitnog zelenila. Dali je navedeno način uređenja pojedine čestice ili je sukladno stavku 2 članka 63 zasebna čestica koja se planira između dviju namjena. Sukladno uvjetima navedenim u člancima zaštitno zelenilo je zasebna čestica, ali su u tom slučaju grafički i tekstualni dio plana neusklađeni. Tko uređuje zaštitno zelenilo, dali je to javna površina u ovom slučaju?

#### GRAFIČKI DIO PLANA

Uskladiti kartografske prikaze s primjedbama u Planu, osobito vezano za prateće sadržaje zoni.

#### **KARTOGRAFSKI PRIKAZ 1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA**

Planirane površine uskladiti sa planiranom namjenom određenom planom šireg područja, važećim PPUO Omišalj.

Planom odrediti konačno planirano stanje infrastrukture. Danas naznačeno „postojeće stanje“ je promjenjive kategorije.

#### **KARTOGRAFSKI PRIKAZ 2.2. VODOOPSKRBA I ODVODNJA**

Naznačiti smjer odvodnje prema UPOV Njivice

Naznačiti smjer prema VS kojom se predmetno područje opskrbljuje vodom

Izradila:

Vana Rodin Kružić, dipl.ing.arh.

Pomoćnik ravnatelja:

Duško Dobrić, dipl.ing.arh.

Dostaviti:

1. Naslovu
2. Službi za informacijski sustav
3. Službi za infrastrukturu i razvojne projekte
4. Pismohrani, ovdje





**HRVATSKE VODE**  
VODNOGOSPODARSKI ODJEL  
ZA SLIVOVE SJEVERNOG JADRANA  
51000 Rijeka, Đure Šporera 3

28-04-2023  
Telefon: 051 / 666 400  
Telefax: 051 / 336 947

KLASA: 350-02/23-01/0000092  
URBROJ: 374-23-3-23-4  
Datum: 24.04.2023

**REPUBLIKA HRVATSKA**  
**PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA**  
**OPĆINA OMIŠALJ**  
**UPRAVNI ODJEL**

**Predmet: URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA – UPU 18 PODRUČJA UGOSTITELJSKO - TURISTIČKE NAMJENE NJIVICE (T1-2 /T1-2-1, T1-2-2, T1-2-3/ I T3-2)**

Dopisom KLASA: 350-01/20-01/10, URBROJ: 2170-30-23-17 od 17.ožujka 2023.g. (zaprimljen 17.03.2023.) temeljem članka 97. Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19) pozvani smo na dostavu mišljenja u postupku javne rasprave na URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA – UPU 18 PODRUČJA UGOSTITELJSKO - TURISTIČKE NAMJENE NJIVICE (T1-2 /T1-2-1, T1-2-2, T1-2-3/ I T3-2).

Uvidom u predmetni prijedlog plana koji se nalazi na javnoj raspravi od 27. ožujka 2023.g.-25. travnja.2023. možemo ustvrditi da nemamo primjedbi na prijedlog plana u okviru našeg područja nadležnosti.

Dokument pripremio:

Vladimir Petrović, dipl.ing.građ.

*VP*



Direktor: *u.z. Pbn*  
Gordan Gasparović, dipl.ing.građ.

*Dec*

Dostaviti:

- Naslovu
- Spis predmeta



078481513

Vlasnici i investitori:

BAJRAM IDRIZI, (

....., 51511 Njivice, I

ALI ISLAMI,

, Republika Sjeverna Makedonija, Tetovo, I

Primijelac: <u>14.4.23.</u>
Iska oznaka: <u>10263/3</u>
Pril. Vrij.

U Omišlju, 14. travnja 2023.

OPĆINA OMIŠALJ  
Prikešte 13  
51513 Omišalj

(e-mail: marica.trbovic.miletic@omisalj.hr)

PREDMET: Prijedlog izmjena i dopuna plana u izradi UPU 18

Primjedbe i prigovori na plan u izradi UPU 18

Krajnji južni dio plana u izradi UPU 18 obuhvaćaju k.č. 10263/2 i k.č. 10263/3 u k.o. Omišalj-Njivice kako je u samom planu naznačeno. Međutim, predmetne građevne k.č. su parcelirane u jedinstvenu k.č. 10263/3 u površini 3959 m<sup>2</sup>, katastarske kulture Krčine, šuma upisana u z.k.ul. 3150 u k.o. Omišalj-Njivice u Zemljišnoknjižnom Odjelu u Krku u vlasništvu Bajrama Idrizija u 1/3 dijela i Alija Islamija u 2/3 dijela.

Predmetna građevna nekretnina nalazila se u zoni T2 prema UPU 2 Njivice unutar površine ugostiteljsko-turističko-gospodarske namjene – turističko naselje T2, unutar neizgrađenog dijela građevinskog područja u površinama izvan naselja. Najveća dopuštena površina građevne čestice odgovara ukupnoj površini planiranoj za ugostiteljsko-turističku namjenu – turističko naselje (T2), a najmanja dopuštena površina građevne čestice iznosi 44.000 m<sup>2</sup>. Ovdje se ne radi o parcelaciji nekretnina kojima bi se stvorila jedna nekretnina jer bi to bila neostvariva ideja. Gro tog prostora je već izgrađen, a u vlasništvu i posjedu je fizičkih i pravnih osoba. Stoga od te ideje treba reterirati i osloniti se na ostvarive ideje. Ovdje je tumačenje da Turističko naselje (T2) može funkcionalno obuhvaćati površinu T2 zone u ukupnoj površini od najmanje dopuštene površine građevne čestice od 44.000 m<sup>2</sup>. U sklopu Turističkog naselja mogu se graditi smještajni kapaciteti turističkih vila kao samostalna /samostojeća vila – vrsta 1, gdje jedna vila ima „jedan ključ“ u turističkom predjelu hoteli (T1) i u turističkom predjelu turističko naselje (T2) sa svim ostalim uvjetima kako je to navedeno u Prijedlogu, primjedbi/Prigovoru izrađenom po Plantum ovlaštenoj projektantici Zrinki Tomićić, dia, Linardići 100, Krk od 31. ožujka 2023. godine.

Prijedlogom plana u izradi UPU 18 i izlaganjem dana 04. travnja 2023. godine evidentno je da nekretnina jedinstvena k.č. 10263/3 u k.o. Omišalj-Njivice nastala parcelacijom dviju k.č. 10263/2 i k.č. 10263/3 u k.o. Omišalj-Njivice prenešena je iz zone T2 u zonu T1-3. Samim prijedlogom izmjena i dopuna plana u izradi UPU 18 u zoni T1-3

predviđena je izgradnja građevine aparthotela ili pansiona na k.č. minimalne površine 3.000 m<sup>2</sup> s 30 smještajnih jedinica (odnosno ukupno s trideset ključeva). Građevinska bruto površina građevine iznosi 1.500 m<sup>2</sup>; najveća dozvoljena katnost iznosi tri nadzemne etaže te najveća dopuštena visina smještajne građevine do vijenca iznosi 11,5 m.

**I Podržava se prijedlog u zoni T1-3 na k.č. 10263/3 u k.o. Omišalj-Njivice gradnja hotela (aparthotela) ili pansiona na najmanjoj površini nekretnine 3.000 m<sup>2</sup>, u bruto površini 1.500 m<sup>2</sup> s katnošću od 3 etaže i visinom do vijenca od 11,5 m.**

**II Na osnovu uvida u izlaganje plana i činjenice da građevinska čestica koja obuhvaća gradnju turističke građevine za smještaj apartmanskih jedinica u površini 3959 m<sup>2</sup> omogućuje:**

- bruto izgrađenost od 2.400 m<sup>2</sup> na osnovu kis 0,6,
- tl. Izgrađenost kig 0,2 odn. 800 m<sup>2</sup>.

**III Uz gradnju hotela ili pansiona predlaže se kao alternativna mogućnost gradnje prema uvjetima utvrđenim za zonu T2 i istaknutim u prijedlogu, primjedbi/prigovoru izrađenom po projektantici Zrinki Tomićić, dia. Linardići 100 Krk od 31. ožujka 2023. godine - samostojećih vila u sklopu turističkog naselja.**

**IV U prijedlog plana u izradi prenešena je udaljenost od mede od 10 m. Ovakav prijedlog se ne podržava te se iznosi prigovor. Udaljenost od 10 m od mede je nepotrebno preferirvanje bez suvislog razloga. Predlaže se, umjesto 10 m, udaljenost građevina omogućiti na min. 5 m što je uobičajeno za ovu vrst građevina, uklapa se u okućnicu građevina i u sve ostale tehničke uvjete te kako bi se ostvario bolji položaj pomoćnih građevina (bazen), BIO uređaj i sl.**

U pritviku slijedi idejni projekt Koncept turističke građevine koji slikovno i stručno ukazuje na namjeru i diseminaciju gradnje, a u potpunosti se uklapa u prostorni plan UPU 18, zona T1-3.

**V Jedinu kolnu pristup južnom dijelu T1-3 zoni izveđiv je izgradnjom nedostajućeg dijela nerazvrstane ceste (slijepa prometnica izgrađena bez okretišta) sagrađena na k.č. 10258 u k.o. Omišalj-Njivice u vlasništvu Općine Omišalj.**

Općini Omišalj podnesen je dana 17. veljače 2022. godine prijedlog – molba za utvrđenje i izgradnju nastavka nerazvrstane ceste od kraja nerazvrstane ceste izgrađene na k.č. 10258 u k.o. Omišalj-Njivice do mede sa k.č. 10263/3 u k.o. Omišalj-Njivice a koji se smješta na k.č. 10264 u k.o. Omišalj-Njivice u vlasništvu Općine Omišalj. Nekretnina k.č. 10264 u k.o. Omišalj-Njivice smješta se izvan turističke zone, ali se na nju nadovezuje kao nužnost realizacije jedinog prilaznog puta do nekretnine k.č. 1063/3 u k.o. Omišalj i same turističke zone. Ovaj nastavak nerazvrstane ceste je conditio sine qua non je bez istog nije dozvoljena gradnja građevine u turističkoj zoni.

Iz radnog materijala izrade UPU 18 člana taj nastavak je ucrtan, nalazi se unutar stambene zone, ali se potrebuje in favorem kao nastavni dio građevina koje bi se gradile u turističkoj zoni.

**Stoga se predlaže u plan u izradi izvršiti nastavak nerazvrstane ceste na k.č. 10264 u k.o. Omišalj-Njivice sukladno prikazu iz radnog materijala.**

**Osoba za kontakt: Bajram Idrizi, tel:**

**e-mail:** 

Sa štovanjem,

Vlasnici:  
Bejram Idrizi  
Ali Islami

Prilozi: Prijedlog nastavka nerazvrstane ceste  
Općina Ormašalj – Očitovanje  
Nastavak nerazvrstane ceste-radni materijal  
Koncept turističke građevine – idejni projekt





# KONCEPT turistička građevina

GEODETSKI SITUACIONI NACRT  
situacija / uređenje okoliša 500



### LEGENDA:

- GRAĐEVINA ČESTICA
- - - g.p. građevni pravac
- - - BIO UREĐAJ
- UB UPOJINI BUNAR
- ▲ KOLNO-PJEŠAČKI PRISTUP
- SMI OBJEKTI
- POMI. GRAĐEVINA
- ZELENILO
- ŠLJUNAK / RIZLA
- ZAJEDNIČKE POKRIVNE bazen / wellness
- ZAJEDNIČKE POKRIVNE dji. igrališta / roštilj
- KOLNE POKRIVNE
- PJEŠAČKE POKRIVNE

građevina: čestica	3960 m <sup>2</sup>
MG	7527,30560 = 0,2 < 0,20
MS	23767,39660 = 0,6 < 0,60
broj smješajnih arh. jedinica 24	

zajed. parking  
2x6PM

RECEPCIJA

ROŠTIJL ZONA



graf. mjerilo 1:500

**PLANTUM**  
POSREDOVANJE NEKRETNIM  
POSREDOVANJE NEKRETNIM  
Lazarski 100, NA  
10000 BEOGRAD  
www.plantum.rs

**PROJEKT**  
T1 - turistička građevina  
naselje Njivice,  
k.č. 10263/3, k.o. Omisalj Njivice

**IDEJNI PROJEKT**

INVENTAR  
Igor Bajram, Ismail Ali  
11100  
POSREDOVANJE  
POSREDOVANJE  
Zrinka Tomičić dia  
2/2023  
POSREDOVANJE  
POSREDOVANJE  
Marina Vadić  
1/19



PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA  
OPĆINA OMIŠALJ

OPĆINA OMIŠALJ  
Prikešte 13  
HR-51513 Omišalj  
Telefon: +385 (0)51 661 970  
E-mail: [opcina@omisalj.hr](mailto:opcina@omisalj.hr)

Primljeno: 12.4.23. J		
Klasifikacijska oznaka	Organ. jed.	
Urudžbeni broj	Pril.	Vrij.

Daniel Jajetić  
[redacted]  
48 000 Koprivnica  
[redacted]

## Prijedlozi za Urbanistički plan uređenja UPU 18 - područja ugostiteljsko-turističke namjene Njivice (T1-2 /T1-2-1, T1-2-2, T1-2-3/ i T3-2)

### PRIJEDLOG 1

S obzirom da su ciljevi prostornog uređenja u sklopu izrade Plana objavljenog u „Službenim novinama Primorsko-goranske županije“ broj 5/21:

- odrediti uvjete korištenja i gradnje, kako bi se mogli realizirati dodatni sadržaji,
- utvrđivanje uvjeta za rekonstrukciju i izgradnju prometne i komunalne infrastrukture unutar obuhvata Plana,
- utvrditi uvjeta za racionalno korištenje i zaštitu prostora,
- planirati druge uvjete za unapređenje stanja u prostoru na području obuhvata

daje se prijedlog da se izmijeni Članak 24 urbanističkog plana uređenja UPU 18 - područja ugostiteljsko-turističke namjene Njivice (T1-2 /T1-2-1, T1-2-2, T1-2-3/ i T3-2) u kojem je navedeno:

“Kod gradnje nove smještajne građevine hotela ili pansiona na području označenom na kartografskom prikazu br. 4, primjenjuju se sljedeći uvjeti:

- u građevini se može urediti najviše 30 smještajnih jedinica.
- građevinska (bruto) površina građevine iznosi najviše 1500 m<sup>2</sup>.
- računska površina terena za redovitu uporabu građevine iznosi najmanje 3000 m<sup>2</sup>.
- najveća dozvoljena katnost iznosi tri nadzemne etaže. - najveća dopuštena visina smještajne građevine iznosi 11,5 m.”

Prijedlog je da se izmijeni dio “računska površina terena za redovitu uporabu građevine iznosi najmanje 3000 m<sup>2</sup>” u sljedeće:

- računska površina terena za redovitu uporabu građevine iznosi najmanje 5000 m<sup>2</sup>.

Prijedlog se daje na temelju činjenice da je u trenutnom planu moguća gradnja jednog hotela ili pansiona kao što piše u uvjetima gradnje 3.6.1:

*"Unutar zone oznake T1-3, koja obuhvaća djelomično izgrađenu zonu ex. Bungalova Hotela Njivice, područje je namijenjeno izgradnji turističkih smještajnih i pomoćnih građevina. Uz građevine turističkih apartmana, kao osnovne tipologije smještajne građevine već prisutne u izgrađenom dijelu zone, na neizgrađenom dijelu zone može se graditi hotel ili pansion."*

I kao što piše u članku 22.

*"Zona ugostiteljsko-turističke namjene – hotel oznake T1-3 obuhvaća djelomično izgrađenu zonu ex. „Bungalova Hotela Njivice“. Područje je namijenjeno izgradnji turističkih smještajnih i pomoćnih građevina. Uz građevine turističkih apartmana, kao osnovne tipologije smještajne građevine, na neizgrađenom dijelu zone, na području označenom na kartografskom prikazu br. 4, može se graditi hotel ili pansion."*

Što znači da bi na temelju trenutnog plana, otprilike 2.500m<sup>2</sup> građevinskog zemljišta ostalo u potpunosti neiskorišteno i to na području zemljišta čestica 10263/1, 10263/2, 10263/3 k.o. Omišalj-Njivice.

Kako se na temelju prijedloga plana UPU 18 može graditi jedan hotel ili pansion, smatram da bi jedino rješenje koje bi zadovoljilo ciljeve samog plana bilo da se računska površina terena za redovitu uporabu građevine promijeni sa 3000 m<sup>2</sup> na 5000 m<sup>2</sup> jer na taj način vlasnici postojećih građevinskih čestica ne bi bili oštećeni. S obzirom da se radi o području od otprilike 6.500 m<sup>2</sup>, to bi značilo da se mogu graditi 2 hotela ili pansiona, a kako to planom nije dozvoljeno, smatra se da je ovo jedino zadovoljavajuće rješenje i zato se daje prijedlog za promjenu plana.

## **PRIJEDLOG 2**

Stavak 3. članka 22. definira minimalnu površinu građevne čestice za gradnju hotela ili pansiona u iznosu od 44.000m<sup>2</sup> što je izvan dosega svih triju čestica (10260/1, 10260/2, 10260/3) u njihovom zbroju (otprilike 6500m<sup>2</sup>). Na temelju toga daje se prijedlog da se stavak 3. članka 22. koji glasi:

*"Naimania dopuštena površina građevne čestice iznosi 44.000 m<sup>2</sup>."*

izmijeni u:

*"Naimania dopuštena površina građevne čestice iznosi 5.000 m<sup>2</sup>."*

Time se dobiva mogućnost gradnje hotela ili pansiona i na temelju ovog uvjeta ide se u smjeru ostvarenja ciljeva samog plana.

### PRIJEDLOG 3

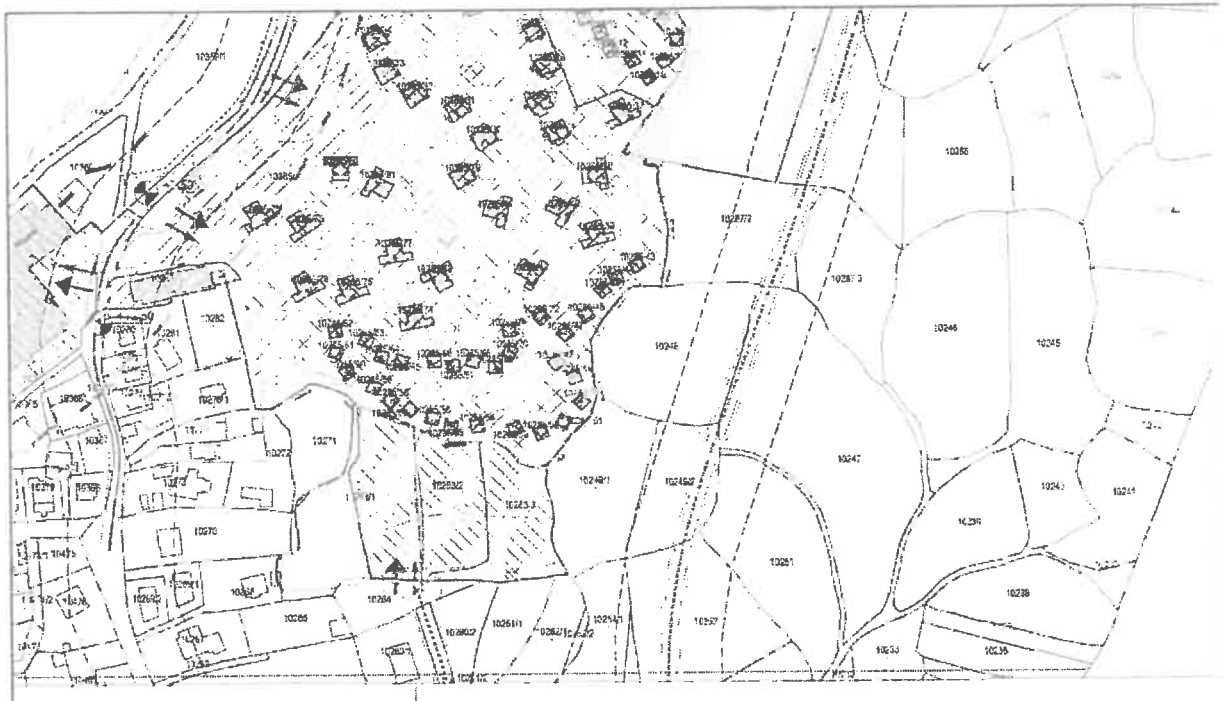
Članak 22. i Članak 24. nisu međusobno usklađeni za dio na kojem je definiran broj ležajeva po hektaru i broj smještajnih jedinici po hektaru pa se daje prijedlog da se u članak 22. doda stavka gdje je jasno definiran broj ležajeva za hotel ili pansion na novo formiranim česticama 10263/1, 10263/2, 10263/3 k.o. Omišalj-Njivice koje su namijenjene za izgradnju hotela ili pansiona. Prijedlog je da se doda stavka gdje će pisati kako je dozvoljena gradnja hotela ili pansiona sa 30 smještajnih jedinica.

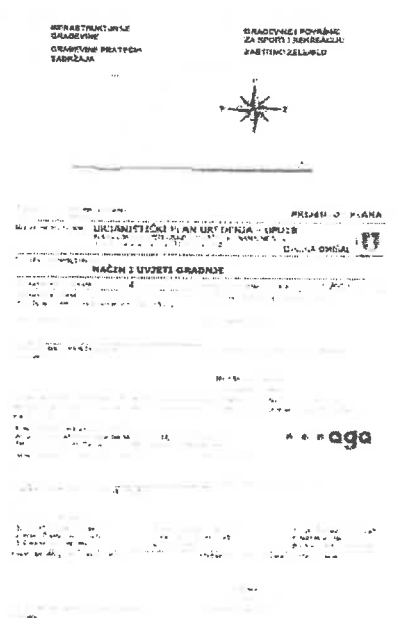
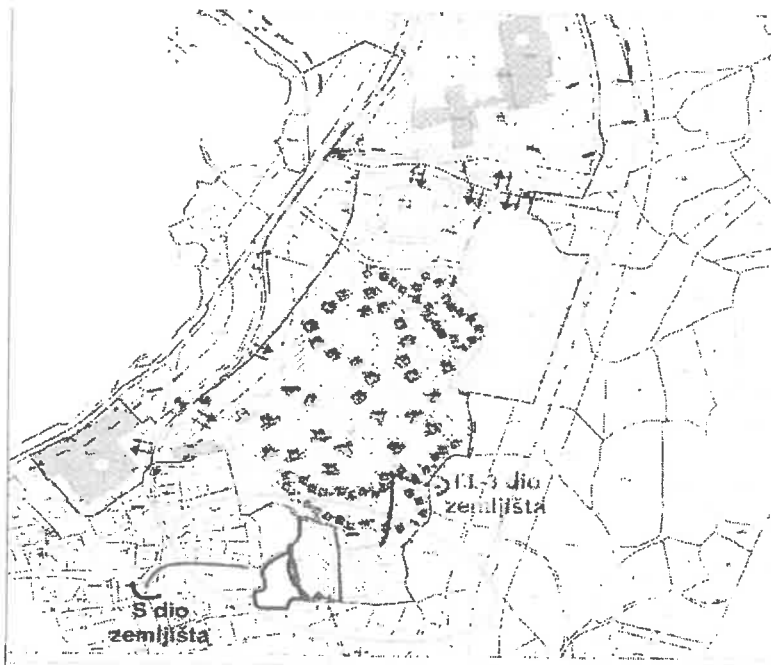
Također, daje se prijedlog da se izmijeni broj ležajeva u članku 22. za iste čestice gdje će biti dozvoljeno 6 ležajeva po smještajnoj jedinici.

### PRIJEDLOG 4

Odobrenje pristupnog puta do građevinsko stambenog dijela čestice 10263/1, na način da put obuhvaća S i T1-3 dio, dakle da se može graditi na stambenom dijelu, a s druge strane da se može graditi na T1-3 dijelu (hotel ili pansion). S obzirom da je prema trenutnom planu Urbanističkog plana uređenja UPU 18 - područja ugostiteljsko-turističke namjene Njivice (T1-2 /T1-2-1, T1-2-2, T1-2-3/ i T3-2) čestica 10263/1 "prepolovljena" na pola (građevinske namjene S2 i turističke namjene T1-3), daje se prijedlog da se ostvari pristupni put do dijela čestice koji spada u zonu T1-3 i do dijela čestice koji spada u stambenu (S2) zonu. Plan je da se ta čestica parcelira i na taj način se dobivaju 2 čestice, gdje obje čestice spadaju u građevinsku zonu na temelju prostornog plana uređenja Općine Omišalj, ali sa drugačijom namjenom gdje zapadni dio čestice ima stambenu (S2) namjenu, a istočni dio čestice turističku (T) namjenu za izgradnju hotela ili pansiona.

**Primjer slike u nastavku:**





### Izvori informacija:

1. <https://omisa.hr/informacije/javne-rasprave>
2. <https://vidiplan.pgz.hr/>

**marica.trbovic.miletic@omisalj.hr**

PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA  
OPĆINA OMIŠALJ

**From:** Daniel Jajetic <...>  
**Sent:** 25. travnja 2023. 14:50  
**To:** marica.trbovic.miletic@omisalj.hr  
**Subject:** Re: Javna rasprava UPU 18 - Njivice (Prijedlog Daniela Jajetića)

Dana: 25. 4. 2023	
Klasifikacijska oznaka	Orgen. jed.
Uredžbeni broj	Pril. Vrij.

Poštovanje Marice,

Dodatno šaljem još jedan prijedlog za UPU 18:

Molim da se usklade rješenja iz predloženog UPU18 sa već usvojenim urbanističkim planom uređenje UPU2 - Njivice, posebno imajući na umu komunalnu infrastrukturu, u kontaktnim područjima dvaju planova. Također u UPU2 je potrebno korigirati te uskladiti namjene na katastarskim česticama koje se nalaze na samoj granici predloženog UPU 18.

Molim Vas da mi potvrdite primitak ovog maila koji je ujedno i prijedlog.

Hvala i srdačan pozdrav,  
Daniel Jajetić

On Mon, Apr 17, 2023, 13:02 Daniel Jajetic <...> wrote:  
Poštovana,

Hvala puno na potvrđi.

Lijep pozdrav,  
Daniel

On Mon, 17 Apr 2023 at 12:49, <marica.trbovic.miletic@omisalj.hr> wrote:

Poštovani,

vaši prijedlozi su zaprimljeni,

Lijep pozdrav,

**Marica Trbović Miletić, mag.ing.aedif.**

Viša stručna suradnica za prostorno uređenje i komunalno gospodarstvo

Općina Omišalj

Prikešte 13, Omišalj

T: 051 661 976



E-mail: [marica.trbovic.miletic@omisali.hr](mailto:marica.trbovic.miletic@omisali.hr)

**From:** Daniel Jajetic <[daniel.jajetic@omisali.hr](mailto:daniel.jajetic@omisali.hr)>  
**Sent:** Monday, April 17, 2023 11:41 AM  
**To:** [marica.trbovic.miletic@omisali.hr](mailto:marica.trbovic.miletic@omisali.hr)  
**Subject:** Javna rasprava UPU 18 - Njivice (Prijedlog Daniela Jajetića)

Poštovanje Marica,

Nadam se da ste imali ugodan vikend!

Javljam se nastavno na javnu raspravu plana UPU 18 sa konkretnim prijedlozima koje možete pronaći u prilogu ovog mail-a. Naveo sam sve ključne stvari koje smo diskutirali na javnom izlaganju 4. travnja 2023.

Molim Vas da mi potvrdite primitak dokumenta.

Hvala i ugodan ostatak dana želim,  
Daniel Jajetić

