

**POSTUPAK TRANSFORMACIJE URBANISTIČKOG
PLANA UREĐENJA PODRUČJA**

GOSPODARSKE ZONE PRIJEBOJ

Obrazloženje

**POSTUPAK TRANSFORMACIJE
URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA PODRUČJA GOSPODARSKE ZONE PRIJEBOJ**

Naručitelj:

OPĆINA PLITVIČKA JEZERA
Korenica, Trg Svetog Jurja 6

Općinski Načelnik:

Hrvoje Matejčić

Nositelj izrade prostornog plana:

Ličko-senjska županija, Općina Plitvička Jezera
Jedinstveni upravni odjel

Odgovorna osoba nositelja izrade:

PROČELNICA
Klara Orlić, spec.adm.publ.

Tijelo koje donosi prostorni plan:

Ličko-senjska županija, Općina Plitvička Jezera
Općinsko vijeće

Predsjednik tijela koje donosi prostorni plan:

PREDSJEDNIK OPĆINSKOG VIJEĆA
Marko Maračić

Stručni izrađivač prostornog plana:

AKTERACIJA d.o.o.
Zagreb, Ulica Matije Divkovića 67
OIB: 20048183022

Odgovorna osoba stručnog izrađivača:

DIREKTOR
Ivan Kapović mag.ing.arch.



Odgovorni voditelj izrade:

Ivan Kapović mag.ing.arch.



IVAN KAPOVIC
mag.ing.arch.

OVLAŠTENI ARHITEKT
URBANIST
A-U 11



Stručni tim:

Ivan Kapović mag.ing.arch.
Nina Kelava dipl.ing.arh.
Sanjin Sabljak dipl.ing.arh.

Sadržaj:

1. POLAZIŠTA.....	3
1.1. Pravna osnova.....	3
1.2. Razlozi donošenja.....	3
1.2.1. Razlozi donošenja sukladno Odluci o transformaciji.....	3
1.2.2. Usklađenje Plana sa Zakonom - ePlanovi i ePlanovi Editor.....	3
1.3. Prostorna polazišta (analiza postojećeg stanja).....	4
1.3.1. Osnovni podaci o stanju u prostoru.....	4
1.3.2. Urbanistički plan uređenja područja gospodarske zone Prijeboj.....	4
1.4. Popis zahtjeva javnopravnih tijela.....	4
1.5. Popis stručnih podloga korištenih u izradi nacrtu prijedloga prostornog plana.....	4
2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA.....	4
3. OBRAZLOŽENJE PLANSKIH RJEŠENJA.....	5
3.1. Transformacija važećeg Plana.....	5
3.1.1. Namjena površina.....	5
3.1.2. Provedba prostornog plana.....	5
3.1.3. Infrastrukturni sustavi.....	6
3.1.4. Posebne vrijednosti.....	9
3.1.5. Odredbe za provedbu.....	9
3.2. Iskaz površina i prostornih pokazatelja.....	10

Prilozi:

- Prilog 1. - Tablični prikaz transformacije namjene površina važećeg Plana
- Prilog 2a. - Pročišćeni tekst odredbi za provedbu važećeg Plana s prikazom načina transformacije
- Prilog 2b. - Odredbe za provedbu transformacije Plana - priprema za eplanovi Editor
- Prilog 3. - UPU područja gospodarske zone Prijeboj - Obrazloženje važećeg Plana

1. POLAZIŠTA

1.1. Pravna osnova

Pravna osnova za transformaciju Urbanističkog plana uređenja područja gospodarske zone Prijeboj (u daljnjem tekstu: Plan) su:

- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23); u daljnjem tekstu: Zakon
- Pravilnik o prostornim planovima (NN 152/23); u daljnjem tekstu: Pravilnik
- Prostorni plan uređenja Općine Plitvička Jezera (Županijski glasnik Ličko-senjske županije broj: 14/06, 17/12, 3/16, 17/16 - pročišćeni tekst, 16/18 i Službeni glasnik općine Plitvička jezera broj 11/20, 8/21- pročišćeni tekst, 2/23, 1/25); u daljnjem tekstu: PPUO Plitvička Jezera
- Urbanistički plan uređenja područja gospodarske zone Prijeboj (Županijski glasnik Ličko-senjske županije 4/15); u daljnjem tekstu: važeći Plan
- Odluka o transformaciji Urbanističkog plana uređenja područja gospodarske zone Prijeboj (Službeni glasnik Općine Plitvička Jezera 11/24); u daljnjem tekstu: Odluka o transformaciji.

Nositelj transformacije Plana je Jedinstveni upravni odjel Općine Plitvička Jezera, a odgovorna osoba za praćenje transformacije plana je pročelnica navedenog upravnog odjela.

Postupak transformacije Plana vodi se u elektroničkom sustavu ePlanovi.

1.2. Razlozi donošenja

1.2.1. Razlozi donošenja sukladno Odluci o transformaciji

Razlozi za transformaciju Plana proizlaze iz Zakona kojim je dana mogućnost provedbe postupka transformacije kao procesa prelaska Plana iz analognog u digitalni oblik uz digitalnu transformaciju poslovnih procesa u sustavu ePlanovi.

Granice obuhvata transformacije Plana identične su granicama obuhvata Plana. Izmjena granica Plana nije predmet transformacije Plana.

Obuhvat Plana prikazan je na Informacijskom sustavu prostornoga uređenja (<https://ispu.mgipu.hr/>).

1.2.2. Usklađenje Plana sa Zakonom - ePlanovi i ePlanovi Editor

Geoportal Informacijskog sustava prostornog uređenja (u daljnjem tekstu: geoportal ISPU) je središnje mjesto za prikaz i pregled javno dostupnih prostorno-planskih podataka, u funkciji još od 2013. godine, a potpuno redizajniran i osuvremenjen 2019. godine. Pokrenut je s ciljem kako bi se značajno podigla razina korištenja informacijsko-komunikacijskih tehnologija u komunikaciji građani – poduzetnici – javna uprava i to nadogradnjom postojećih i uspostavom novih e-usluga u području gradnje i prostornoga planiranja, a sve kako bi se osigurao brz i jednostavan uvid u podatke o prostornom uređenju tj. o prostoru i objektima na području Republike Hrvatske. Geoportal ISPU organiziran je kao sustav samostalnih funkcionalnih cjelina - modula za unos i provjeru podataka koji se mogu međusobno povezivati.

Uz module eKatalog, eDozvola, eArhiva i druge koji se koriste već nekoliko godina, od nedavno su u široj upotrebi i moduli ePlanovi te ePlanovi Editor. Modul ePlanovi namijenjen je vođenju samog postupka izrade i donošenja prostornih planova, dok se sama izrada grafičkih i tekstualnih dijelova prostornih planova te njihovo međusobno povezivanje, odvija u podmodulu ePlanovi Editor, u skladu s utvrđenim modelom podataka i ugrađenim pravilima iz Pravilnika. Svrha ePlanova jest potpuno standardizirani postupak izrade i donošenja prostornih planova.

**POSTUPAK TRANSFORMACIJE
URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA PODRUČJA GOSPODARSKE ZONE PRIJEBOJ**

Slijedom navedenog, važeći Plan će se ovom transformacijom cjelokupno digitalizirati, uskladiti s Pravilnikom i "prevesti" odnosno transformirati u prostorni plan nove generacije u modulu ePlanovi Editor.

1.3. Prostorna polazišta (analiza postojećeg stanja)

1.3.1. Osnovni podaci o stanju u prostoru

Prostor gospodarske zone „Prijeboj“ nalazi se u istočnom dijelu na području Općine Plitvička jezera, nedaleko od GP Ličko Petrovo Selo (BIH), u katastarskoj općini Prijeboj uz državnu cestu D1 koja prolazi sjevernom stranom uz sam rub gospodarsko poslovne zone. Zona je okružena područjem niskobonitetnog poljoprivrednog zemljišta.

Najbliže naselje Prijeboj udaljeno je stotinjak metara, od udaljenijih naselja na jugu se nalazi Čujića Krčevina, a na sjeveru Jezerce.

Područje je tipično ruralno bez pravih gradskih naselja, izrazito slabo naseljeno, depopulacijsko i emigracijsko područje, koje je bilo okupirano i devastirano tijekom Domovinskog rata.

Položaj naselja Prijeboj je na samom rubu Nacionalnog parka Plitvička jezera kao i u neposrednoj blizini regionalnih prometnica. Naselje se danas nalazi u očuvanom prirodnom ambijentu koji nije narušen neodgovarajućim intervencijama. Vrlo je slikovit pogled na šume koje uokviruju naselje, kao i vizura na vrhove Plješivice gdje dominira bjelina kamena. Smješteno je uz glavnu cestu za Bosnu i obilaznicu Plitvičkih jezera s koje se sagledava lokacija naselja. Do danas je očuvana matrica naselja i ostaci građevina.

Područje gospodarsko poslovne zone Prijeboj cestovno je dobro povezano sa obližnjim naseljima, nalazi se uz državnu cestu D1, u blizini je Nacionalnog parka Plitvička jezera i nedaleko od granice sa BiH, što je pokazatelj vrlo dobre lokacije poslovne zone.

1.3.2. Urbanistički plan uređenja područja gospodarske zone Prijeboj

Važeći Plan usvojen je 2015. godine (Županijski glasnik Ličko-senjske županije 4/15).

1.4. Popis zahtjeva javnopravnih tijela

Obzirom da je isključivi cilj ovog postupka transformacija Plana, sukladno članku 113.a Zakona, u postupku nije predviđeno sudjelovanje javnopravnih tijela ni drugih sudionika korisnika prostora.

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

Obzirom da je isključivi cilj ovog postupka transformacija Plana, u postupku je kao stručna podloga korišten jedino važeći Plan.

2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

Cilj transformacije Plana je izrada i donošenje digitalnog oblika Plana sa svojstvima i sadržajima pridruženih sukladno Pravilniku. Programska polazišta u postupku transformacije Plana su važeća prostorno planska rješenja određena Planom koja se u cijelosti zadržavaju tj. u postupku transformacije Plana ne mogu se izmijeniti prostorno planska rješenja određena Planom.

3. OBRAZLOŽENJE PLANSKIH RJEŠENJA

3.1. Transformacija važećeg Plana

Sukladno odredbama članka 86. Zakona te članka 48. Pravilnika, Plan je izrađen u elektroničkim sustavima ePlanovi i ePlanovi Editor. Kako navedeno podrazumijeva transformaciju plana u prostorni plan nove generacije, tako se usklađenje Plana sa Zakonom najvećim dijelom odnosi na usklađenje s Pravilnikom kroz sustav ePlanovi Editor.

Transformacija grafičkog dijela iz postojećeg CAD okruženja u webGIS sustav ePlanovi s radnim modulom Editor u načelu uključuje sljedeće korake:

- evidentiranje elemenata važećeg plana
- uspostavljanje veze postojeći element – novi element (kôd iz Pravilnika)
- eliminiranje elemenata koji po Pravilniku nemaju kôd
- topološko sređivanje/eliminiranje topoloških grešaka (poput dvostrukih linija, suvišnih točaka, preklapanja i praznina među poligonima, i slično).

3.1.1. Namjena površina

Poseban slučaj predstavlja **transformacija namjene prostora**. Ona uključuje planersku ekspertizu s pregledom odredbi za provedbu Plana budući da namjene definirane (novim) Pravilnikom imaju unaprijed definiran sadržaj (vrsta građevina koje se mogu smještati na njih), te je pregledom sadržaja namjene iz važećeg plana potrebno utvrditi koja nova namjena najpribližnije odgovara postojećoj.

Pravilnik osim sadržaja svake pojedine primarne namjene, propisuje i sekundarne namjene (pojedine primarne namjene mogu sadržavati jednu ili više sekundarnih namjena) te koje se od namjena smiju planirati unutar ili izvan građevinskog područja.

Također, Pravilnik razlikuje pojedine namjene i ostale elemente u odnosu na njihov značaj (državni, područni/regionalni, lokalni) sukladno onom što je propisano županijskim prostornim planom i Uredbom o određivanju građevina, drugih zahvata u prostoru i površina državnog i područnog (regionalnog) značaja te je Plan usklađen u tom dijelu sa Pravilnikom, gorenavedenom Uredbom i PPŽ.

Obzirom na sve gorenavedeno, pojedine transformirane namjene djelomično se nazivom odnosno oznakom razlikuju od onih iz važećeg Plana. Sadržaji namjena su u novom sustavu definirani člankom 1. Odredbi za provedbu, koji sustav ePlanovi Editor sam generira sukladno odabranim namjenama i nije ga moguće mijenjati.

U Prilogu 1. ovog obrazloženja dana je tablična specifikacija transformacije namjene površina važećeg Plana s obrazloženjem transformacije namjena.

Na kartografskom prikazu 1.2. Građevinska područja dan je **prikaz građevinskih područja** prema dijelovima - izdvojeno građevinsko područje izvan naselja.

3.1.2. Provedba prostornog plana

Sve površine unutar obuhvata Plana označene su kao **područja pravila provedbe**. Područja pravila provedbe su područja obuhvata Plana za koje se mogu odrediti jedinstvena pravila provedbe zahvata u prostoru. Polazište za definiranje osnovnih područja pravila provedbe jest namjena prostora budući da ona

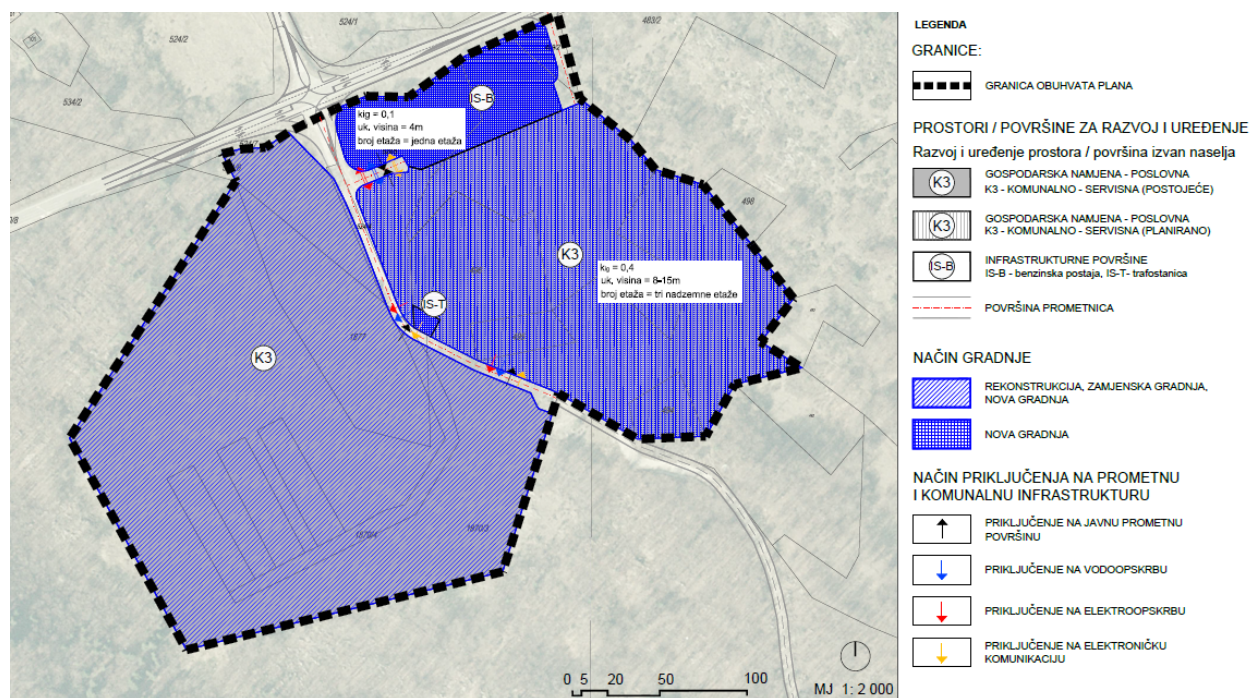
POSTUPAK TRANSFORMACIJE URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA PODRUČJA GOSPODARSKE ZONE PRIJEBOJ

po sebi određuje koje se građevine i zahvati mogu smještati na kojem području, a daljnja podjela kao i nomenklatura pravila provedbe napravljena je prema tekstualnom sadržaju odredbi za provedbu Plana.

Plan sadrži sljedeća pravila provedbe zahvata u prostoru za označene površine, kako je i navedeno u poglavlju 1.3.1. Pravila provedbe zahvata Odredbi za provedbu:

- **PP(I1)** za površine Proizvodne namjene (I1)
- **PP(Bp)** za površine Mjesta za punjenje vozila/plovila na fosilna i alternativna goriva (Bp)
- **PP(PPU)** za Površine određene prostornim planom uređenja grada, odnosno općine (PPU).

U važećem Planu, na kartografskom prikazu 4. Način i uvjeti gradnje, bio je prikazan način gradnje - rekonstrukcija, zamjenska gradnja, nova gradnja i nova gradnja te način priključenja na prometnu i drugu infrastrukturu. Budući da u sustavu ePlanovi editor ne postoje predmetne teme, na slici 1. je dan izvod iz važećeg Plana, a iste su obrađene važećim Odredbama za provedbu, odnosno transformiranim pravilima provedbe.



Slika 1. Izvod iz važećeg Plana - 4. Način i uvjeti gradnje

3.1.3. Infrastrukturni sustavi

Na kartografskom prikazu **2.1. Prometni sustav** prikazan je planirani cestovni promet unutar obuhvata Plana.

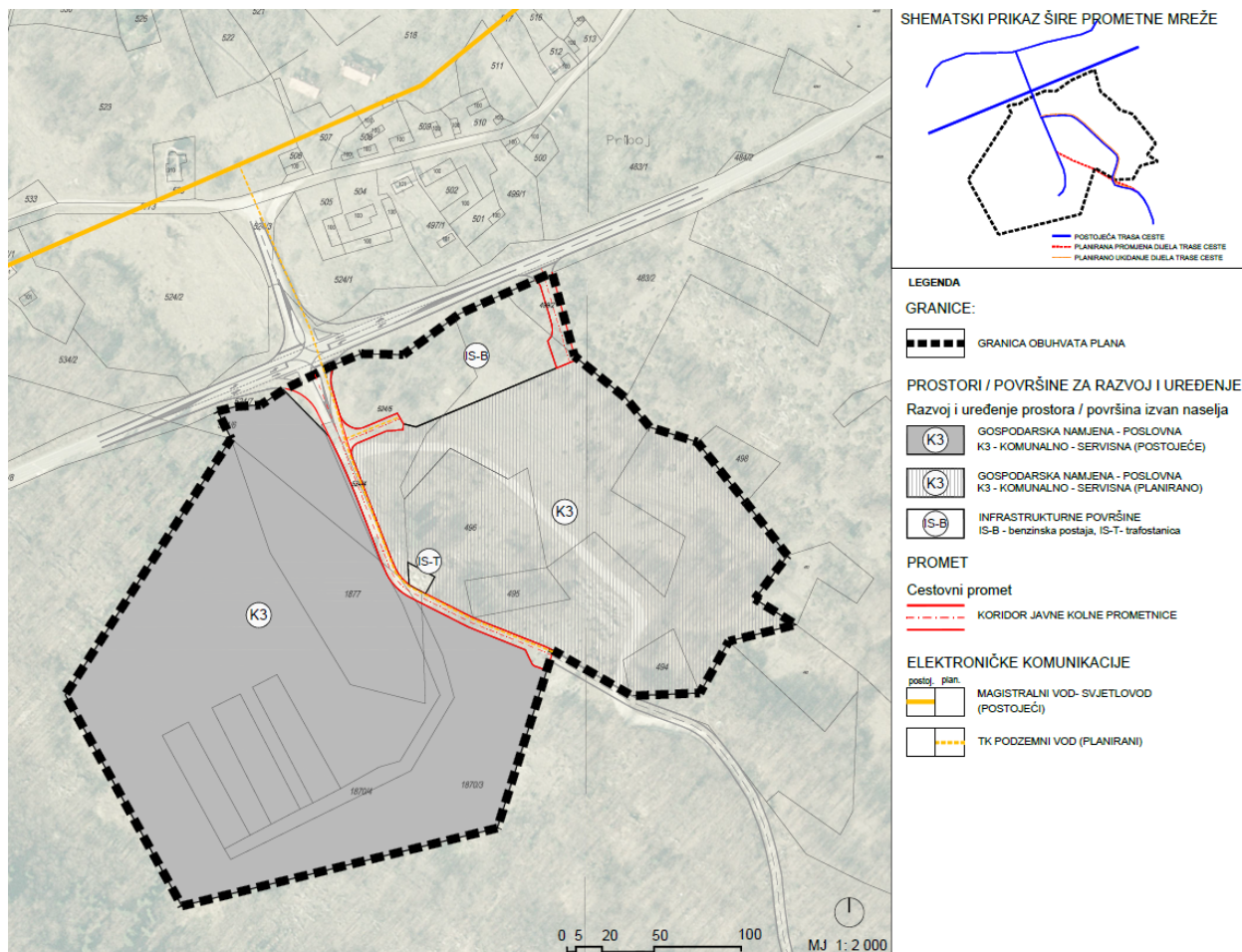
Na kartografskom prikazu **2.2. Komunikacijski sustav** prikazana je planirana elektronička komunikacijska infrastruktura unutar obuhvata Plana.

Na kartografskom prikazu **2.3. Energetski sustav** prikazana je planirana elektroenergetska infrastruktura unutar obuhvata Plana.

Na kartografskom prikazu **2.4. Vodnogospodarski sustav** prikazana je planirana vodnogospodarska infrastruktura unutar obuhvata Plana.

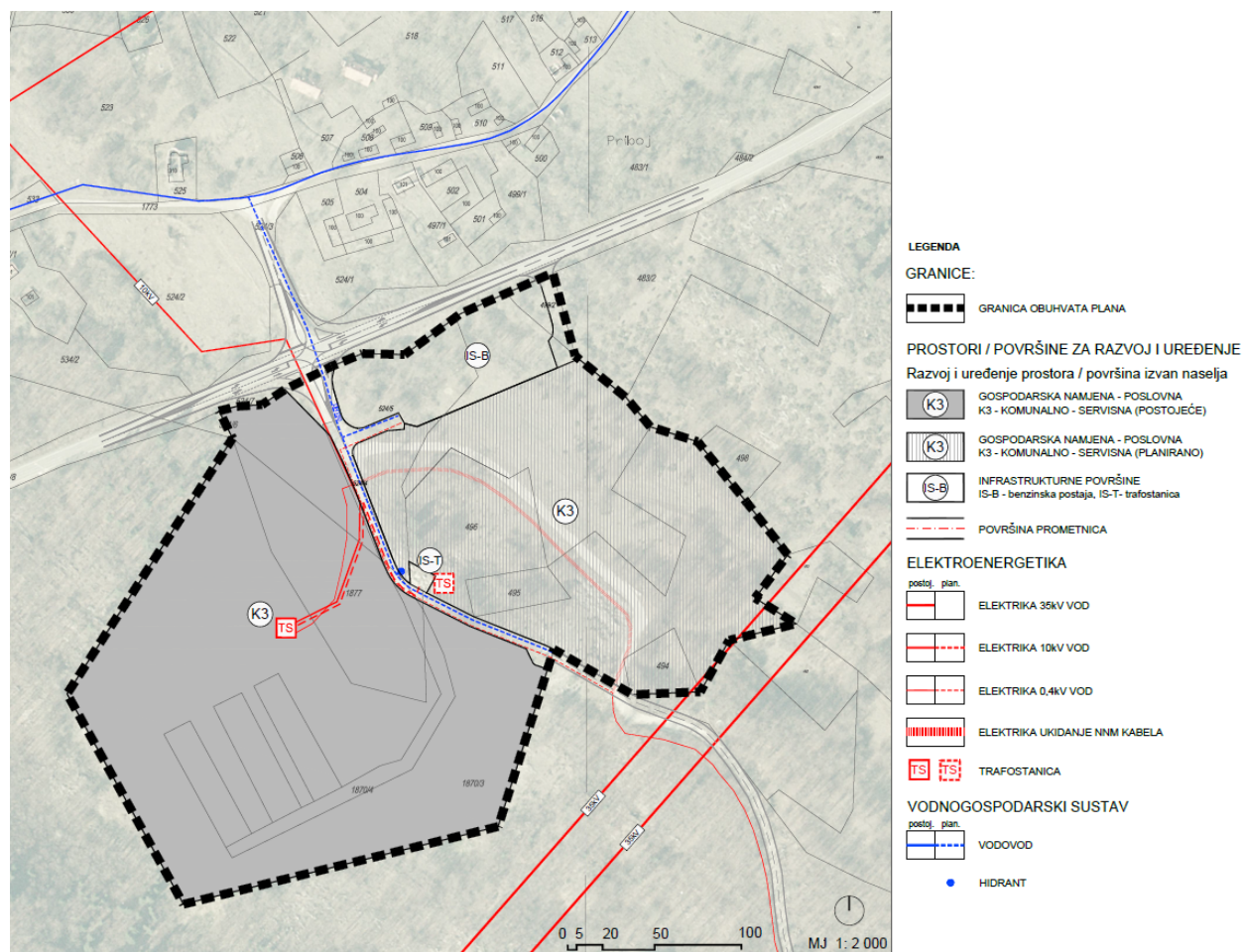
POSTUPAK TRANSFORMACIJE URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA PODRUČJA GOSPODARSKE ZONE PRIJEBOJ

Budući da se u sustavu ePlanovi editor ne mogu prikazati elementi izvornog Plana smješteni izvan obuhvata Plana ili elementi za koje u sustavu ePlanovi-editor ne postoji kod teme, na slikama u nastavku je dan izvod iz važećeg Plana s prikazanim elementima planiranim izvan obuhvata Plana i elementima koji se ne mogu prikazati u sustavu ePlanovi-editor jer za njih ne postoji kod teme.



Slika 2. Izvod iz važećeg Plana - 2.A Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža - Promet i elektroničke komunikacije

POSTUPAK TRANSFORMACIJE URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA PODRUČJA GOSPODARSKE ZONE PRIJEBOJ



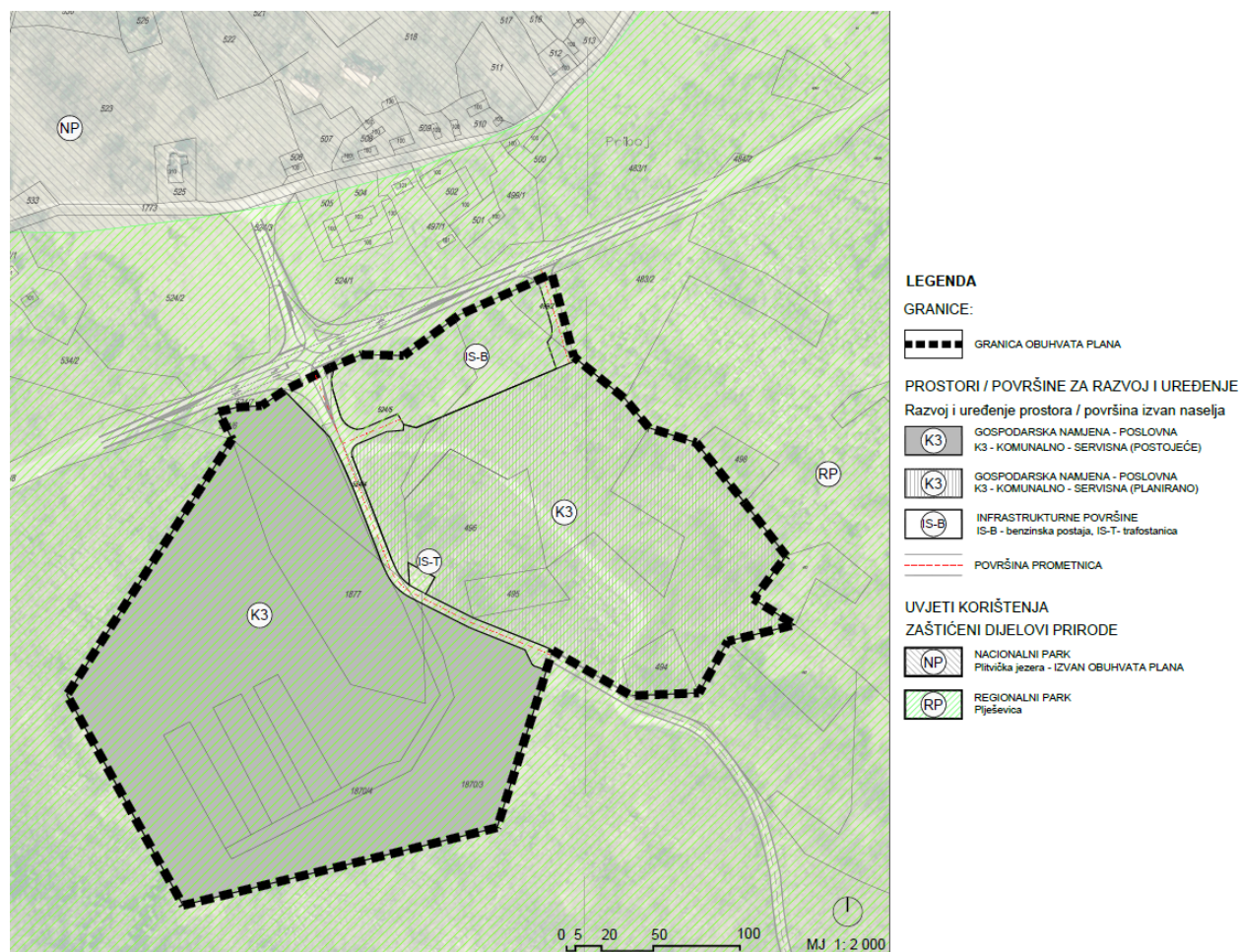
Slika 3. Izvod iz važećeg Plana - 2.B Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža - Energetski i vodnogospodarski sustav

**POSTUPAK TRANSFORMACIJE
URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA PODRUČJA GOSPODARSKE ZONE PRIJEBOJ**

3.1.4. Posebne vrijednosti

Na kartografskom prikazu **3.1. Posebne vrijednosti** prikazana su zaštićena područja prirode.

Budući da se u sustavu ePlanovi editor ne mogu prikazati elementi izvornog Plana smješteni izvan obuhvata Plana ili elementi za koje u sustavu ePlanovi-editor ne postoji kod teme, na slikama u nastavku je dan izvod iz važećeg Plana s prikazanim elementima planiranim izvan obuhvata Plana i elementima koji se ne mogu prikazati u sustavu ePlanovi-editor jer za njih ne postoji kod teme.



Slika 4. Izvod iz važećeg Plana - 3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora

3.1.5. Odredbe za provedbu

U Prilogu 2a. ovog Obrazloženja, dan je pročišćeni tekst odredbi za provedbu važećeg Plana s prikazom načina transformacije teksta važećih u nove odredbe. U Prilogu 2b. dane su odredbe za provedbu Plana (priprema za eplanovi Editor). Odredbe u oba priloga anotirane su na način da je vidljiva sljedivost između starog i novog teksta odredbi.

Prilikom transformacije izvornih odredbi za provedbu, u cilju jednoznačnog tumačenja Plana, određene rečenice su preformulirane uz zadržavanje izvornog značenja odredbe.

POSTUPAK TRANSFORMACIJE
URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA PODRUČJA GOSPODARSKE ZONE PRIJEBOJ

3.2. Iskaz površina i prostornih pokazatelja

Iskaz površina i prostornih pokazatelja preuzet je iz sustava ePlanovi Editor i dan je u nastavku.

Namjena	Oznaka	Površina (ha)	Površina (%)
Proizvodna namjena	I1	7,65	89,68%
Mjesto za punjenje vozila/plovila na fosilna i alternativna goriva	Bp	0,59	6,92%
Površina određena prostornim planom uređenja grada, odnosno općine	PPU	0,29	3,40%
Ukupno		8,53	100%