



Općina Višnjan
Općinsko vijeće

Naziv prostornog plana:

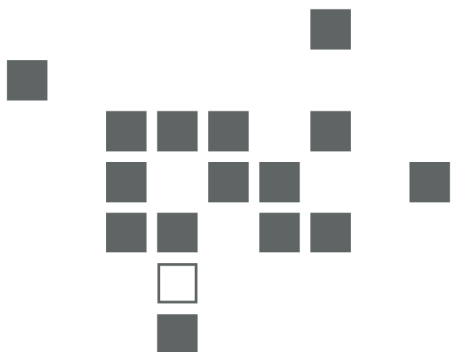
Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Višnjan

- SAŽETAK ZA JAVNOST -

Faza izrade: prijedlog za javnu raspravu

Višnjan, prosinac 2016.

Urbis d.o.o., Flanatička ulica 25, HR-52100 Pula
Tel: +385 52 385950



Županija:	Istarska županija
Općina:	Općina Višnjan
Načelnik:	Milan Dobrilović
Naziv prostornog plana:	Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Višnjan
Pravna osoba koja je izradila plan:	Urbis d.o.o. Pula
Direktor:	Elvis Grgorinić, dipl.ing.stroj.
Broj ugovora:	6856/16
Godina izrade:	2016.
Faza izrade:	Prijedlog za javnu raspravu
Odgovorni voditelj za izradu nacrtu prijedloga plana:	Jasminka Peharda-Doblanović, dipl.ing.arh.
Stručni tim u izradi plana:	
	Boris Petronijević dipl.ing.arh
	Jasna Perković dipl.ing.građ.
	Sergej Banović građ.teh.

Odluka o izradi izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Višnjan	Službeni glasnik Općine Višnjan br. 2/16 i 3/16.
Odluka Općinskog vijeća Općine Višnjan o donošenju izmjena i dopuna Prostornog plana:	Službeni glasnik Općine Višnjan br.
Pečat Općinskog vijeća Općine Višnjan	
Predsjednik Općinskog vijeća Općine Višnjan:	Ivan Majkus
Javna rasprava objavljena:	
Javni uvid održan:	
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:	
Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave:	Načelnik: Milan Dobrilović
Mišljenje na prostorni plan prema članku 107. Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13):	KLASA: UR.BROJ od
Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom ovjerava: Pečat nadležnog tijela:	

UVOD

Prostorni plan uređenja Općine Višnjan je donesen 2002. godine („Službeni glasnik Grada Poreča br. 6A/02).

Kroz tri postupka 2007., 2014. i 2016. g. mijenjana su prostorna rješenja u dotad važećem planu.

Dopune Prostornog plana uređenja Općine Višnjan u smislu njegovog usklađenja sa Zakonom o prostornom uređenju (NN 153/13) donesene su 2016.g. („Službeni glasnik Općine Višnjan“, br.1/16).

Pročišćeni tekst Odredbi za provođenje i grafičkog dijela prostornog plana uređenja Općine Višnjan objavljeni su u Službenom glasniku Općine Višnjan br 2/16.

Donošenjem Izmjena i dopuna Prostornog plana Istarske županije (“Službene novine Istarske županije”, br. 9/16) u mjesecu lipnju ove godine stvorene su pretpostavke za sustavnu izmjenu planskog rješenja u dijelu ugostiteljsko-turističke namjene. Izmjenama i dopunama Prostornog plana Istarske županije najveći dozvoljeni turistički smještajni kapaciteti u Općini Višnjan povećani su sa dosadašnjih 1500 na 2000 kreveta. U navedene smještajne kapacitete prema rješenju iz Prostornog plana Istarske županije ne uračunavaju se smještajni kapaciteti iz Pravilnika o razvrstavanju i kategorizaciji ugostiteljskih objekata iz skupine ostali ugostiteljski objekti za smještaj (NN 54/16), Pravilnika o razvrstavanju i kategorizaciji objekata u kojima se pružaju ugostiteljske usluge u domaćinstvu (NN 15/16) te Pravilnika o razvrstavanju i kategorizaciji objekata u kojima se pružaju usluge na obiteljskom poljoprivrednom gospodarstvu (NN 54/16).

Potreba Izmjena i dopuna vežećeg Prostornog plana utvrđena je Odlukom o izradi Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja općine Višnjan („Službeno glasilo Općine Višnjan” br. 2/16) donesenom u listopadu 2016. godine.

Postupku izmjena i dopuna važećeg Prostornog plana, kako je to utvrđeno navedenom Odlukom pristupilo se radi:

1. usklađenja planskog rješenja u dijelu ugostiteljsko turističke namjene planirane u izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja i unutar građevinskih područja naselja, s mogućnostima i uvjetima koje proizlaze iz Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13) i Prostornog plana Istarske županije (SN Istarske županije 2/02, 1/05, 4/05, 14/05 – pročišćeni tekst, 10/08, 7/10, 16/11 – pročišćeni tekst, 13/12,9/16 i 14/16– pročišćeni tekst).
2. dopuna važećeg PPUO Višnjan pokazateljima koji će definirati sve lokacijske uvjete za provedbu zahvata koji se odnose na ugostiteljsko-turističku namjenu.

Razlozi za Izmjenu i dopunu Prostornog plana uređenja općine Višnjan su u cilju jasnog naglašavanja potreba cjelovite izmjene i usklađenja PPUO Višnjan sa PPIŽ-om u dijelu ugostiteljsko turističke i sportsko rekreacijske namjene, te dopune planskog rješenja uvjetima provedbe zahvata u prostoru s detaljnošću propisanom za urbanistički plan uređenja za turističko razvojno područje Štacijon Markovac dopunjeni u postupku Izmjene i dopune Odluke o izradi Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Višnjan („Službeni glasnik Općine Višnjan“, br. 3/16) sukladno čemu se izmjenama i dopunama pristupa radi:

- cjelovite izmjene planskog rješenja u djelu ugostiteljsko turističke namjene te u djelu sportsko rekreacijske namjene sve sukladno mogućnostima i uvjetima koji proizlaze iz Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13) i Prostornog plana Istarske županije (SN Istarske županije 2/02, 1/05, 4/05, 14/05 – pročišćeni tekst, 10/08, 7/10, 16/11 – pročišćeni tekst, 13/12, 9/16 i 14/16 – pročišćeni tekst).
- dopune planskog rješenja uvjetima provedbe zahvata u prostoru s detaljnošću propisanom za urbanistički plan uređenja za turističko razvojno područje - TRP Štacijon Markovac.

PLANSKO RJEŠENJE

Kako je Odlukom o izradi određeno, kroz ovaj postupak Izmjena i dopunama PPUO Višnjan plansko rješenje je mijenjano u dijelu ugostiteljsko turističke i sportsko rekreacijske namjene sukladno mogućnostima iz Prostornog plana Istarske županije.

Ovim Izmjenama i dopunama PPUO Višnjan planiraju se cjelovite izmjene i dopune važećeg Prostornog plana Općine Višnjan u dijelu ugostiteljsko turističke i sportsko rekreacijske namjene.

Osim navedenog, a u cilju stvaranja preduvjeta za neposredno provođenje PPUO Višnjan, planom se za TRP Štacijon Markovac te izdvojeno građevinsko područje sportske namjene funkcionalno povezano sa TRP Štacijon Markovac, propisuju uvjeti provedbe zahvata s detaljnošću propisanom za urbanistički plan uređenja.

Prostornim planom Istarske županije za Općinu Višnjan je planiran ukupni smještajni kapacitet od 2000 kreveta raspoređen na slijedeći način:

1. Turistička razvojna područja - TRP- ovi:

- Štacijon Markovac - 250 kreveta, vrsta turističko naselje (T2)
- Višnjan - 1000 kreveta, vrsta kamp (T3)

2. Turistička područja TP - ovi:

- 500 kreveta, ukupne maksimalne površine 8,0ha.

Preostalih 250 kreveta je moguće rasporediti unutar građevinskih područja naselja.

UGOSTITELJSKO TURISTIČKA NAMJENE UNUTAR GRAĐEVINSKIH PODRUČJA NASELJA

Prema planskom rješenju unutar građevinskih područja naselja mogu se graditi pojedinačne ugostiteljsko-turističke smještajne građevine svih vrsta iz Pravilnika o razvrstavanju, kategorizaciji i posebnim standardima ugostiteljskih objekata iz skupine Hoteli (NN 56/16) osim vrste Turističko naselje.

Unutar građevinskih područja naselja dozvoljena je i gradnja ugostiteljsko-turističkih smještajnih građevina iz Pravilnika o razvrstavanju i kategorizaciji ugostiteljskih objekata iz skupine ostali ugostiteljski objekti za smještaj (osim vrsta planinarski i lovački dom te objekt za robinzonski turizam), Pravilnika o razvrstavanju i kategorizaciji objekata u kojima se pružaju ugostiteljske usluge u domaćinstvu te Pravilnika o razvrstavanju i kategorizaciji objekata u kojima se pružaju usluge na obiteljskom poljoprivrednom gospodarstvu.

Raspodjela smještajnih kapaciteta unutar građevinskih područja naselja data je u tablici u nastavku.

	GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA	MAKSIMALNI SMJEŠTAJNI KAPACITET (POSTELJA)
1	Višnjan	30
2	Kolumbera	220
	UKUPNO	250

U smještajni kapacitet unutar građevinskog područja naselja ne ubrajaju se kapaciteti vrste smještaja iz:

- Pravilnika o razvrstavanju i kategorizaciji ugostiteljskih objekata iz skupine ostali ugostiteljski objekti za smještaj
- Pravilnika o razvrstavanju i kategorizaciji objekata u kojima se pružaju ugostiteljske usluge u domaćinstvu te
- Pravilnika o razvrstavanju i kategorizaciji objekata u kojima se pružaju usluge na obiteljskom poljoprivrednom gospodarstvu.

Gradnja pojedinačnih gospodarskih, ugostiteljsko turističkih građevina unutar naselja regulirana je odredbama članka 49.a. odredbi za provođenje.

IZDOJENA GRAĐEVINSKA PODRUČJA IZVAN NASELJA UGOSTITELJSKO TURISTIČKE NAMJENE

Planom su planirana slijedeća izdvojena građevinska područja izvan naselja ugostiteljsko turističke namjene:

- turističko područje "Tičan" u okviru kojeg je planirano građevno područje za smještaj i za izgradnju zvezdarnice, a cijela turistička zona služi znanstvenom i izletničkom turizmu.,
- turističko područje – geno park "Stancija Boškarin".
- turističko razvojno područje TRP Višnjan
- turističko razvojno područje TRP Štacion Markovac
- turističko područje TP Ženodraga

U građevinskom području ugostiteljsko turističke namjene Tičan ne omogućava se izgradnja smještajnih građevina ugostiteljsko turističke namjene već isključivo građevina u funkciji kompleksa zvezdarnice, pri čemu one mogu imati prostorije za prihvata i boravak gostiju – znanstvenika, studenata, učenika i ostalih korisnika, vrsta smještaja učenički/studentски dom ili akademis (T4), sukladno Pravilniku o razvrstavanju i kategorizaciji ugostiteljskih objekata iz skupine ostali ugostiteljski objekti za smještaj.

Relevantni pokazatelji ugostiteljsko turističke namjene u izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja vidljivi su u tablici u nastavku.

	GRAĐEVINSKO PODRUČJE	MAKSIMALNI SMJEŠTAJNI KAPACITET (postelja)	MAKS. POVRŠ. (ha)	GUSTOĆA (postelja/ha)	VRSTA UGOSTITELJSKOG SMJEŠTAJA			
					učenički, studentski dom, akademis (T4)	Hotel (T1)	Turističko naselje (T2)	Kamp (T3)
1.	Stancija Boškarin – Turističko područje (TP)	150	1,59	94			x	
2.	Tičan - Turističko područje (TP)	bez smještaja	1,00	/	x			
2.	Višnjan - TRP	1000	15,1	66				x
3.	Štacion Markovac - TRP	250	4,03	62			x	
4.	Ženodraga (TP)	90	0,78	115		x		
	UKUPNO	1490	22,5	66	X	X	X	X

Planirani ukupni maksimalni smještajni kapacitet u Općini Višnjan prema ovom planskom rješenju iznosi 1740 postelja, od čega 1490 u izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja ugostiteljsko turističke namjene, a 250 unutar građevinskih područja naselja.

Pri tome se u iskazani smještajni kapacitet ne ubraja smještajni kapacitet iz:

- Pravilnika o razvrstavanju i kategorizaciji ugostiteljskih objekata iz skupine ostali ugostiteljski objekti za smještaj
- Pravilnika o razvrstavanju i kategorizaciji objekata u kojima se pružaju ugostiteljske usluge u domaćinstvu te
- Pravilnika o razvrstavanju i kategorizaciji objekata u kojima se pružaju usluge na obiteljskom poljoprivrednom gospodarstvu

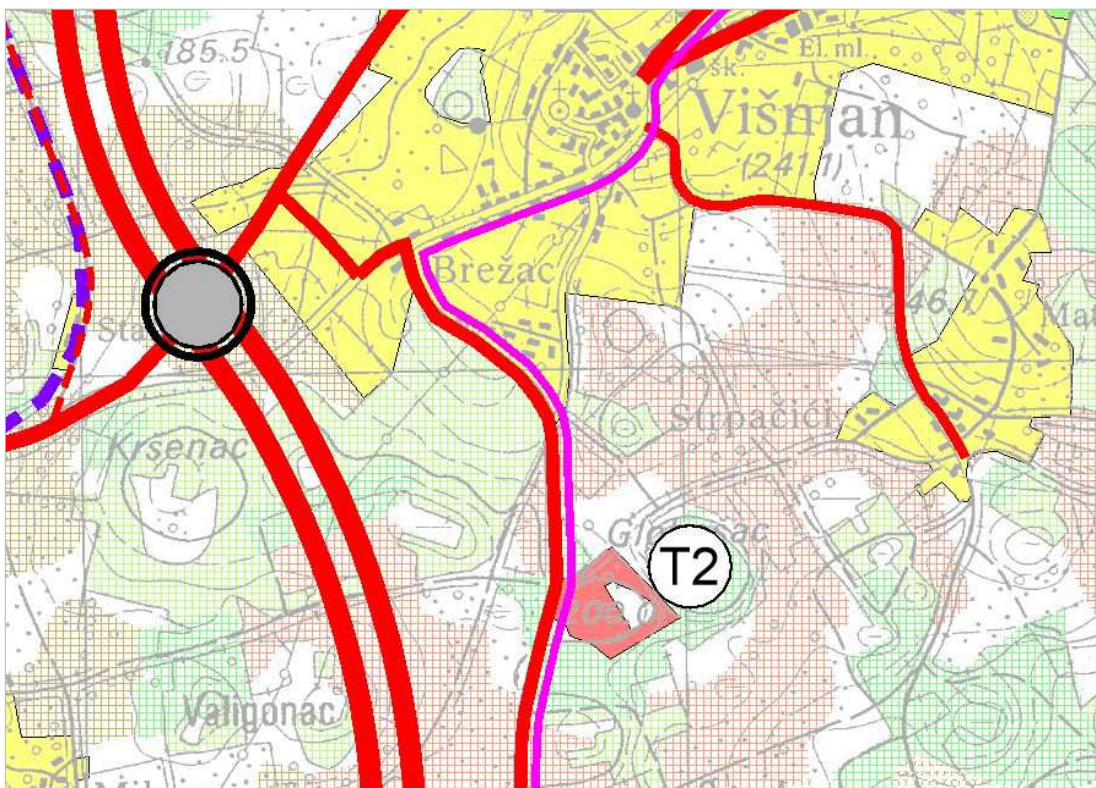
Unutar izdvojenih građevinskih područja ugostiteljsko turističke namjene izvan naselja – turistička područja: TP Stancija Boškarin, TP Tićan i TP Ženodraga dopuštena je gradnja neposrednim provođenjem ovog Prostornog plana sukladno odredbama Zakona o prostornom uređenju (“Narodne novine” 153/13).

Gradnja unutar izdvojenog građevinskog područja izvan naselja – turističko razvojno područje TRP Višnjan dozvoljena je posrednim provođenjem ovog plana kroz izradu prostornog plana užeg područja (UPU TRP Višnjan).

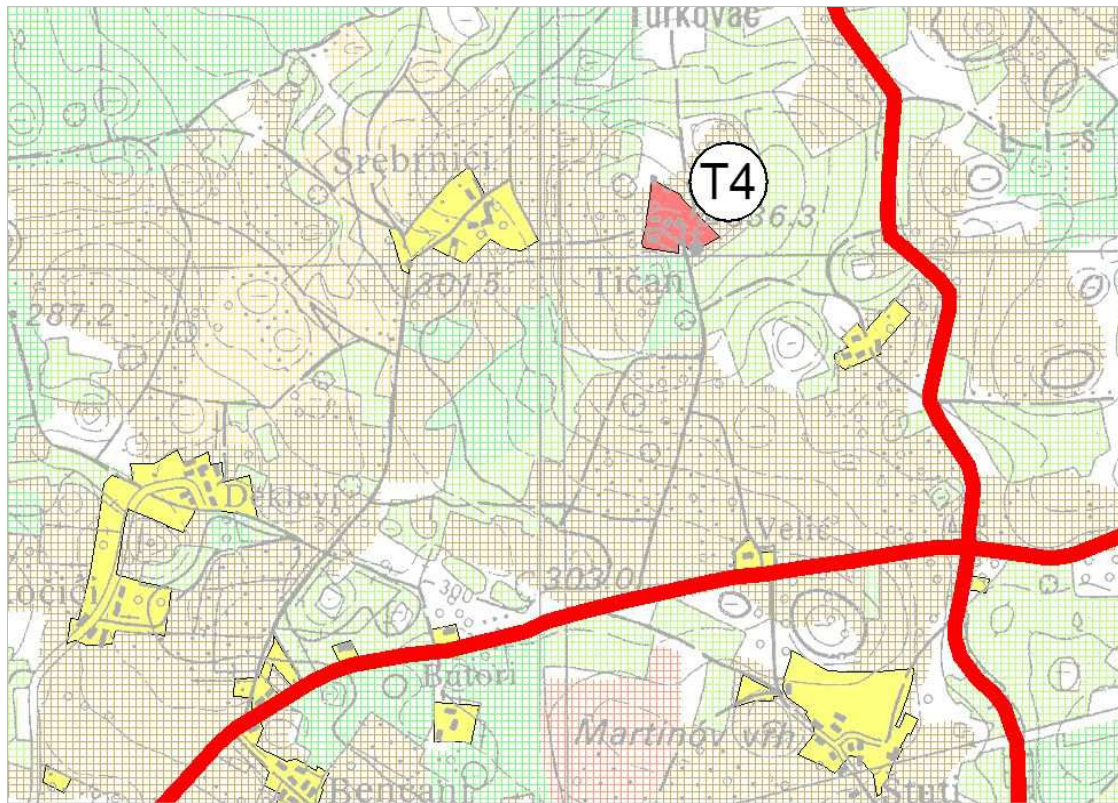
Gradnja unutar izdvojenog građevinskog područja izvan naselja – turističko razvojno područje TRP Štacion Markovac dozvoljena je neposrednim provođenjem ovog plana prema odredbama članka 62. odredbi za provođenje.

Položaj izdvojenih građevinskih područja izvan naselja ugostiteljsko turističke namjene vidljiv je iz grafičkih prikaza-prilagođenih izvoda iz kartografskog prikaza br. 1. Korištenje i namjena površina u nastavku.

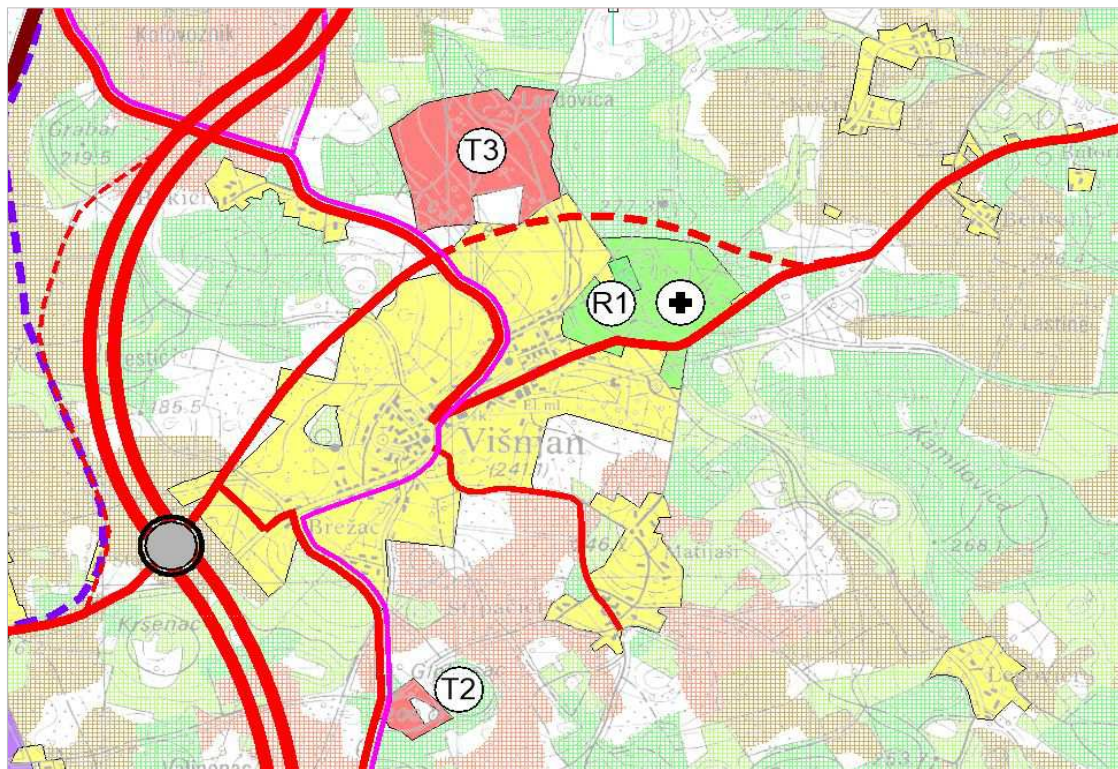
TP Stancija Boškarin



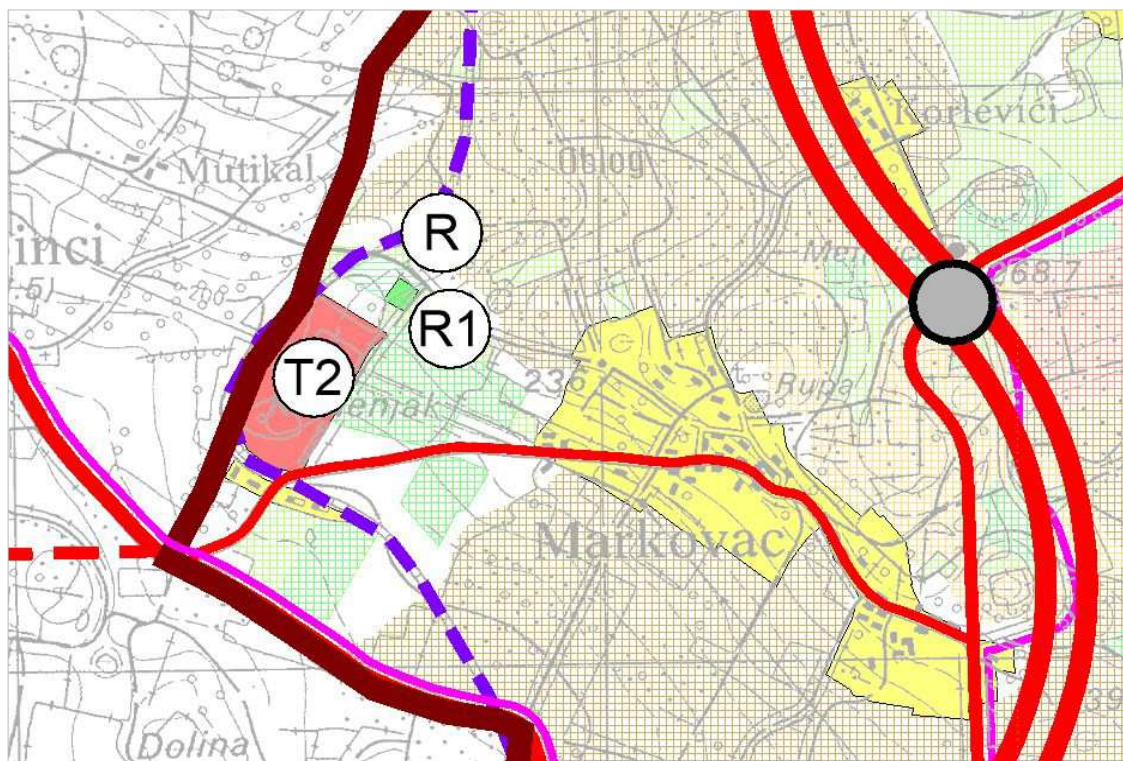
TP Tičan



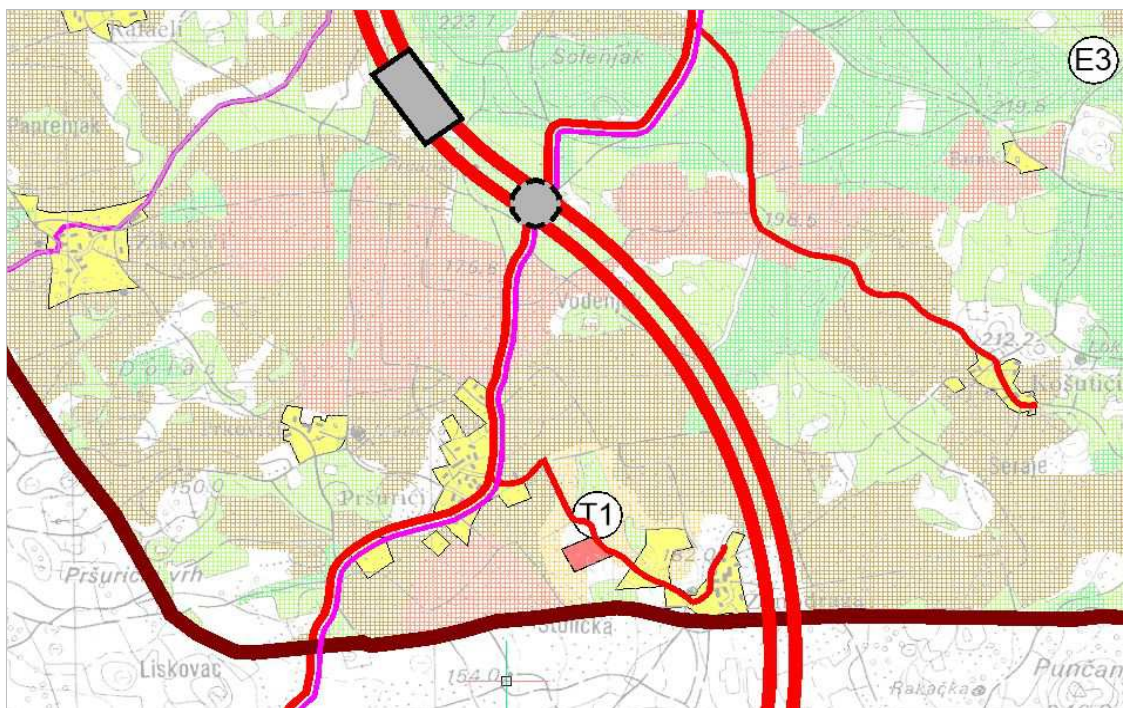
TRP Višnjan



TRP Štacion Markovac



TP Ženodraga



Građevine gospodarske ugostiteljsko turističke namjene unutar izdvojenih građevinskih područja TP Stancija Boškarin, TP Tićan i TP Ženodraga se grade pod istim uvjetima kao i pojedinačne gospodarske, ugostiteljsko turističke građevine koje se mogu graditi unutar građevinskih područja naselja (članak 49a. ovih odredbi za provođenje) osim izuzetaka utvrđenih u članku 60.b., a koji se kao obveza prenose iz Prostornog plana Istarske županije.

Za gradnju unutar izdvojenog građevinskog područja ugostiteljsko turističke namjene izvan naselja TRP Višnjan (T3) odredbama za provođenje su date smjernice za izradu prostornog plana užeg područja.

Planom je izdvojeno građevinsko područje izvan naselja TRP Štacion Markovac određeno kao područje za koje su propisani uvjeti provedbe zahvata u prostoru s detaljnošću propisanom za urbanistički plan uređenja (stavak 2.članka 79. Zakona o prostornom uređenju).

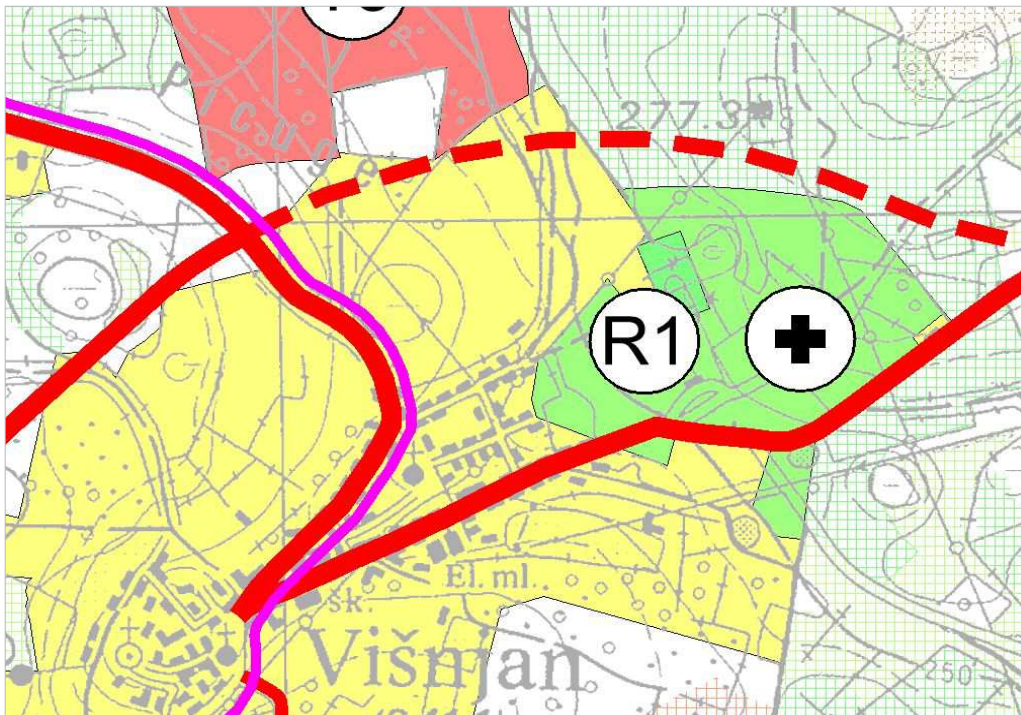
Za gradnju građevina koje će se graditi unutar izdvojenog građevinskog područja izvan naselja TRP Štacion Markovac člankom 62. odredbi za provođenje su propisani uvjeti provedbe zahvata u prostoru.

Planskim rješenjem je sportsko rekreacijska namjena strukturirana na izdvojena građevinska područja izvan naselja sportske namjene i rekreacijske površine izvan granica građevinskih područja.

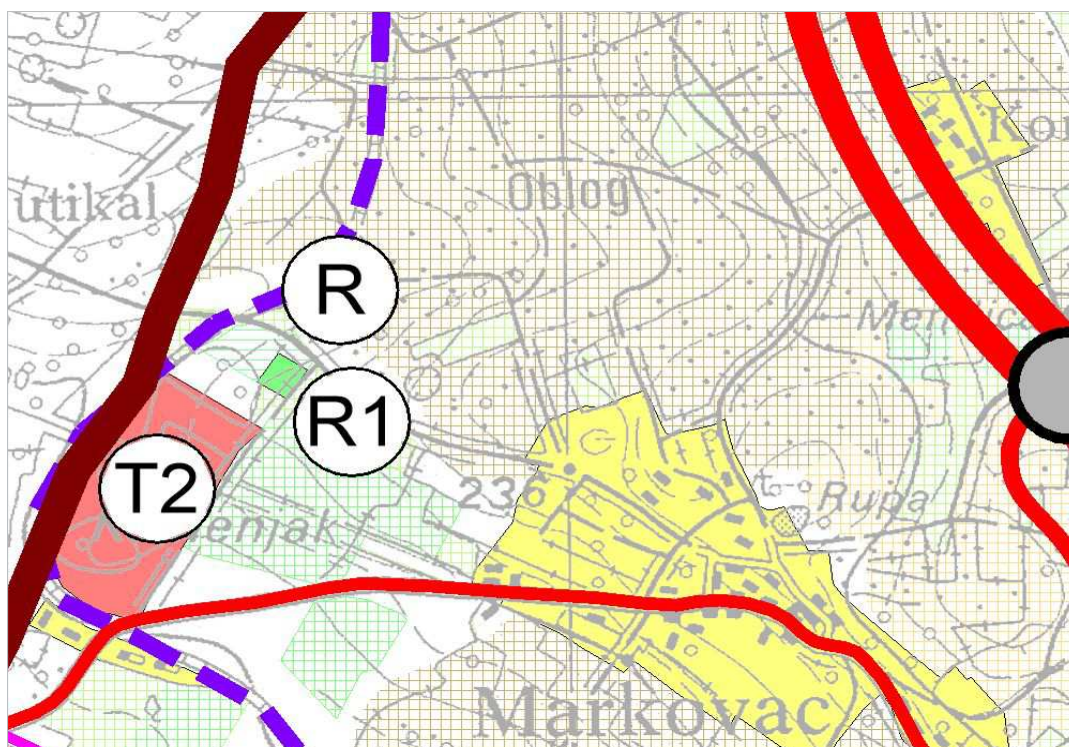
Kao izdvojena građevinska područja izvan naselja sportske namjene planom su određeni:

- postojeće izgrađeno izdvojeno građevinsko područje Pineta i
- izdvojeno građevinsko područje koje zajedno sa TRP Štacion Markovac čini funkcionalnu cjelinu.

Lokacija Pineta



Izdvojeno građevinsko područje sportske namjene uz TRP Štacija Markovac



Rekreacijske površine izvan granica građevinskih područja planirane su kao površine namijenjene rekreacijskoj djelatnosti u okviru kojih nije dozvoljena gradnja građevina visokogradnje.

U okviru rekreacijskih površina, sukladno rješenju iz Prostornog plana šireg područja je planirano letjelište zmajeva Barat, vidljivo u kartografskom prikazu 2.A. Promet.

Ostale izmjene rezultatom su usklađenja svih djelova plana sa prethodno obrazloženim razlozima izrade Izmjena i dopuna PPUO Višnjan.