

**IZMJENE I DOPUNE
PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE
PERUŠIĆ**

Obrazloženje

IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE PERUŠIĆ

Naručitelj:

OPĆINA PERUŠIĆ
Perušić, Trg popa Marka Mesića 2

Općinski Načelnik:

Ivica Turić

Nositelj izrade prostornog plana:

Ličko-senjska županija, Općina Perušić
Jedinstveni upravni odjel

Odgovorna osoba nositelja izrade:

PROČELNICA
Nada Marijanović mag.ing.silv.

Tijelo koje donosi prostorni plan:

Ličko-senjska županija, Općina Perušić
Općinsko vijeće

Predsjednik tijela koje donosi prostorni plan:

PREDSJEDNIK OPĆINSKOG VIJEĆA
Milorad Vidmar

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.

**Stručni tim:**

Ivan Kapović mag.ing.arch.
Nina Kelava dipl.ing.arh.
dr.sc. Filip Šrajer dipl.ing.arh.
dr.sc. Ante Senjanović dipl.ing.arh.
Ana Kunst dipl.ing.arh.
Valentina Šerbec dipl.ing.arh.univ.spec.arch.
Ana Stamičar mag.ing.prosp.arch.
Lucija Baričević mag.ing.prosp.arch.

Igor Jutrović univ.mag.ing.prosp.arch.
Darko Tripunovski univ.bacc.geogr.
Dan Lou Dautović univ.mag.geogr.
Patrik Kostić univ.bacc.ing.prosp.arch.
Mihael Zubak

Sadržaj:

| | |
|--|----------|
| 1. POLAZIŠTA..... | 3 |
| 1.1. Pravna osnova..... | 3 |
| 1.2. Razlozi donošenja..... | 3 |
| 1.2.1. Razlozi donošenja sukladno Odluci o izradi..... | 3 |
| 1.2.2. Usklađenje Plana sa Zakonom - ePlanovi i ePlanovi Editor..... | 4 |
| 1.3. Prostorna polazišta (analiza postojećeg stanja)..... | 4 |
| 1.3.1. Opći podaci o Općini Perušić..... | 4 |
| 1.3.2. Prostorni plan uređenja Općine Perušić i sve njegove dosadašnje izmjene i dopune..... | 5 |
| 1.4. Popis zahtjeva javnopravnih tijela..... | 6 |
| 1.5. Popis stručnih podloga korištenih u izradi nacrtu prijedloga prostornog plana..... | 7 |
| 2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA..... | 8 |
| 3. OBRAZLOŽENJE IZMJENA I DOPUNA PLANA..... | 8 |
| 3.1. Usklađenje Plana sa Zakonom i zakonskim propisima - transformacija PPUO Perušić..... | 8 |
| 3.2. Prilagodba Plana stanju u prostoru..... | 9 |
| 3.3. Usklađenje Plana s PPLSŽ..... | 10 |
| 3.4. Određivanje novih prostorno planskih rješenja..... | 10 |
| 3.5. Područja pravila provedbe..... | 12 |
| 3.6. Izmjene temeljem prethodnih zahtjeva iz čl. 90. Zakona o prostornom uređenju..... | 13 |
| 3.7. Iskaz površina i prostornih pokazatelja..... | 18 |

Prilozi:

Prilog 1. - Tablični prikaz transformacije svih elemenata izvornog Plana

Prilog 2a. - Pročišćeni tekst odredbi za provedbu važećeg PPUO Perušić s prikazom načina transformacije i učinjenih izmjena i dopuna

Prilog 2b. - Odredbe za provedbu - priprema za eplanovi Editor s prikazom izvora za pojedine odredbe

1. POLAZIŠTA

1.1. Pravna osnova

Pravna osnova za donošenje Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Perušić (u daljnjem tekstu: Izmjene i dopune Plana) su:

- Zakon o prostornom uređenju (Narodne novine, 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23; u daljnjem tekstu: Zakon)
- Pravilnik o prostornim planovima (Narodne novine, 152/23; u daljnjem tekstu: Pravilnik)
- Prostorni plan Ličko-senjske županije (Županijski glasnik Ličko-senjske županije, 16/02, 17/02 - ispravak, 19/02 - ispravak, 24/02, 3/05 - usklađenje s uredbom o ZOP-u, 3/06, 15/06 - pročišćeni tekst, 19/07, 13/10, 22/10 - pročišćeni tekst, 19/11, 4/15, 7/15 - pročišćeni tekst, 6/16, 15/16 - pročišćeni tekst, 5/17, 9/17 - pročišćeni tekst, 29/17 - ispravak, 20/20 i 3/21; u daljnjem tekstu: PPLSŽ)
- Prostorni plan uređenja Općine Perušić (Županijski glasnik Ličko-senjske županije, 11/03, 3/05, 16/05, 24/07, 15/09, 7/13, 11/16, 13/16-pročišćeni tekst, 14/19, 30/19, 2/20-ispravak i pročišćeni tekst, 7/21, 7/21, 12/21-ispravak te Službeni glasnik Općine Perušić, 2/23, 8/24, 8/24, 8/24, 1/26; u daljnjem tekstu važeći PPUO Perušić)
- Odluka o izradi izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Perušić (Službeni glasnik Općine Perušić, 1/25, 4/25; u daljnjem tekstu: osnovna Odluka).

Nositelj izrade Izmjena i dopuna Plana je Jedinostveni upravni odjel Općine Perušić, a odgovorna osoba za praćenje izrade plana je pročelnica Jedinostvenog upravnog odjela.

Sukladno članku 86. Zakona, nakon zaprimljenog mišljenja Upravnog odjela za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša Ličko-senjske županije (Klasa: 351-02/24-01/27, Urbroj: 2125-06/3-24-02, od 8. srpnja 2024.) u kojem je navedeno da za Izmjene i dopune Plana nije potrebno provesti stratešku procjenu niti ocjenu o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš, u siječnju 2025. godine Općinsko vijeće Općine Perušić donijelo je Odluku o izradi Izmjena i dopuna Plana (Službeni glasnik Općine Perušić, 1/25). Nakon toga pojavila se potreba za dodavanjem nekoliko novih razloga izmjene i dopune Plana te se iz tog razloga Odluka o izradi morala izmijeniti. Nakon zaprimljenog novog mišljenja Upravnog odjela za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša Ličko-senjske županije (Klasa: 351-02/25-01/09, Urbroj: 2125-6/3-25-02, od 13. ožujka 2025.) u kojem je ponovno navedeno da za Izmjene i dopune Plana nije potrebno provesti stratešku procjenu niti ocjenu o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš, u ožujku 2025. godine Općinsko vijeće Općine Perušić donijelo je Odluku o izmjeni Odluke o izradi Izmjena i dopuna Plana (Službeni glasnik Općine Perušić, 4/25).

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

1.2. Razlozi donošenja

1.2.1. Razlozi donošenja sukladno Odluci o izradi

Razlozi za donošenje izmjene i dopune Plana su sljedeći:

A. Usklađenost sa zakonskim i podzakonskim okvirom

- Zakonska obveza izrade izmjene i dopune Plana i usklađenje sa Zakonom
- Usklađenje s planom više razine.

B. Određivanje novih prostorno planskih rješenja

IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE PERUŠIĆ

- Određivanje novih prostorno planskih rješenja ponajviše se odnosi na proces prelaska iz analognog u digitalni oblik Plana sa svojstvima i sadržajima pridruženih sukladno Pravilniku.
- Izmjenama i dopunama Plana pojedine površine unutar građevinskog područja naselja prenamijenit će se u drugu namjenu.
- U Odredbama za provedbu unijet će se mogućnost postavljanja baterijskih sustava za pohranu energije na površinama za gradnju elektrana.

Obuhvat izmjena i dopuna Plana je istovjetan je površini jedinice lokalne samouprave - Općina Perušić.

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.

Slijedom navedenog, PPUO Perušić će se ovim izmjenama i dopunama 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. Opći podaci o Općini Perušić

Općina Perušić jedna je od 12 jedinica lokalne samouprave na prostoru Ličko-senjske županije. Općina Perušić površinom od 382,94 km² u ukupnoj površini Ličko-senjske županije (5350,50 km²) čini 7,16% površine županije.

U sastavu Općine nalazi se ukupno 19 naselja. Funkciju glavnog središnjeg naselja Općine ima naselje Perušić kao područno i veće lokalno središte. Manja lokalna središta su: Bakovac Kosinjski, Donji Kosinj, Kosa Janjačka i Kvarte. Ostala naselja u okviru svojih funkcija nemaju značajniju društvenu ili gospodarsku infrastrukturu čime bi imala širi značaj na područje Županije. To su: Bukovac Perušićki, Gornji Kosinj, Kaluđerovac, Klenovac, Konjsko Brdo, Krš, Lipovo Polje, Malo Polje, Mezinovac, Mlakva, Prvan Selo, Studenci, Selo Sveti Marko i Varoš.

Prirodne i prostorno-geografske karakteristike utjecale su na prostornu i funkcionalnu organizaciju područja Općine. Tako gorsko-planinsko područje s većim i manjim poljima na zapadnom dijelu područja Općine predstavlja prostor prvenstveno poljoprivredne namjene, unutar kojeg je lociran veći broj naselja sa najvećim naseljem - lokalnim središtem zapadnog dijela Općine – Donjim Kosinjem. Središnje područje – središnji razvojni i prometni koridor obuhvaća većinu zatečene izgradnje, kako urbanih dijelova naselja (naselje Perušić), tako i gospodarskih funkcija, prometne infrastrukture i drugih važnih, prvenstveno državnih – županijskih (magistralnih) infrastrukturnih koridora. To je područje znatnije izgrađeno. Rubni istočni dio brežuljkasto-prigorskog područja Općine danas je rijetko naseljen

stanovništvom samo jednog naselja (Kosa Janjačka). Izgradnja je vrlo disperzna sa velikim brojem zaselaka – dijelom glavnog naselja. Osim područja naselja Perušić koje je dijelom razvijeno kao prostorno organizirana urbana struktura (ulična mreža, centralna zona, način izgradnje i opremljenosti urbanog prostora), preostala naselja izgrađena su kao linearna naselja koja prate prometnu mreže ili disperzno – točkasto smještena u prostoru.

Dobra prometna povezanost naselja ostvarena je blizinom autoceste A1 s čvorom Perušić smještenim vrlo blizu razmatranog područja te položajem naselja Perušić uz državnu cestu D 50: Žuta Lokva (D 23) - Otočac - Gospić - Gračac (D 27) i željezničku prugu od značaja za međunarodni promet M604 Oštarije - Gospić - Knin - Split Predgrađe. Takav položaj naselja na trasama važnih cestovnih i željezničkih prometnih pravaca pruža povoljne uvjete za gospodarski razvitak u okvirima Ličko-senjske županije.

1.3.2. Prostorni plan uređenja Općine Perušić i sve njegove dosadašnje izmjene i dopune

Temeljni dokument prostornog uređenja na području Općine Perušić je Prostorni plan uređenja Općine Perušić, koji utvrđuje programske i prostorne postavke razvoja Općine.

Osnovni plan usvojen je 2003. godine (Županijski glasnik Ličko-senjske županije, 11/03).

U okviru PPUO Perušić temeljem važećih projekata i studija određena je trasa autoceste kroz njezino područje. Izmjenama trase autoceste tijekom perioda izgradnje dolazi do povećanja slobodnog prostora između njezinog koridora i eksploatacijskih prostora mineralnih sirovina (kamenolomi). Time je postignuta potrebna minimalna udaljenost između autoceste i eksploatacijskih područja što omogućava njihov daljnji rad. Temeljem toga pristupilo se izradi **I. izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Perušić** (Županijski glasnik Ličko-senjske županije 3/05) za naselja Bukovac Perušićki, Konjsko Brdo, Kosa Janjačka i Kvarte koje su donesene 2005. godine. Izmjene su omogućile rad na eksploatacijskim prostorima kamenoloma Mali Čardak kod Konjskog brda i Tapanjska Glava kod zaseoka Janjča, naselje Kosa Janjačka.

II. izmjene i dopune PPUO Perušić (Županijski glasnik Ličko-senjske županije 16/05) izradile su se u cilju realizacije i razvoja poduzetničkih zona na lokaciji izlaz iz autoceste A-1 - čvor Perušić, unutar granice naselja Konjsko Brdo.

III. izmjene i dopune PPUO Perušić (Županijski glasnik Ličko-senjske županije, 24/07) za naselja Bukovac Perušićki, Kosa Janjačka, Konjsko Brdo, Kvarte, Malo Polje, Perušić i Prvan Selo donesene su 2007. godine. Izmjenama su stvoreni potrebni preduvjeti za daljnju realizaciju stambene i gospodarske izgradnje (naročito unutar naselja Perušić), za dogradnju postojećeg energetskog sustava Općine, kroz izgradnju energetskog parka vjetroelektrana na lokaciji Kosa Janjačka, za realizaciju istražnog prostora mineralnih sirovina (EX) – eksploatacija vode (Sorići, Kaniža), te eksploatacija gline (Konjsko Brdo), te proširenja postojećeg eksploatacijskog polja "Kvarte-zapad" i zbog usklađenja Plana sa važećim Prostornim planom Ličko-senjske županije (Izmjene i dopune Prostornog plana Ličko-senjske županije, Županijski glasnik Ličko-senjske županije 19/07).

IV. izmjene i dopune PPUO Perušić (Županijski glasnik Ličko-senjske županije, 15/09) izrađivale su se zbog usklađenja Plana s novim "Zakonom o prostornom uređenju i gradnji" (Narodne novine 76/07), izmjena granice obuhvata UPU naselja Perušić, manjih korekcija granica građevinskih područja naselja te korekcija odredbi vezanih za izgradnju i uređenje vjetroparka.

V. izmjene i dopune PPUO Perušić (Županijski glasnik Ličko-senjske županije, 7/13) donesene su 2013. godine. Osnovni razlozi izmjena su bili: proširenje gospodarske – poslovne zone Konjsko Brdo, određivanje granice izrade Detaljnog plana uređenja dijela građevinskog područja naselja Kaluđerovac – Malo Polje, korekcija građevinskih područja svih naselja u odnosu na postojeće stanje te usklađenje s Prostornim planom županije Ličko – senjske u energetskom segmentu (plinoopskrba), sustavu gospodarenja otpadom i

metodama korištenja obnovljivih izvora energije. Također, kako je Državna geodetska uprava izradila nove topografske karte u mjerilu 1: 25.000, kartografski prikazi plana se prikazuju na novim topografskim kartama.

VI. izmjene i dopune PPUO Perušić (Županijski glasnik Ličko-senjske županije, 11/16 i 13/16- pročišćeni tekst) većinski su se odnosile na ispravljanje grešaka i neusklađenosti koje su uzrokovale nejasne situacije (korekcije građevinskih područja i usklađenje kartografskih prikaza). Nekim površinama je izmijenjena namjena zbog usklađenja sa situacijom na terenu i sukladno zaprimljenim zahtjevima.

VII. izmjene i dopune PPUO Perušić (Županijski glasnik Ličko-senjske županije, 14/19) izrađene su u jedinstvenom postupku s izradom II. Izmjena i dopuna DPU zone Konjsko Brdo. Osnovni razlozi izmjena su bili: mogućnost realizacije planiranih sadržaja unutar jugozapadnog dijela obuhvata DPU i njihove funkcionalne integracije sa postojećim sadržajima unutar obuhvata UPU, u neposrednoj blizini Plana. Korigirani su lokacijski uvjeti za površine gospodarske namjene (kig, kis, visine i sl.) kako bi ih prilagodili sadašnjim potrebama. Kako bi se prostor mogao cjelovito sagledati, obuhvat UPU pripojen je obuhvatu DPU.

VIII. izmjene i dopune PPUO Perušić (Županijski glasnik Ličko-senjske županije, 30/19 i 2/20- ispravak i pročišćeni tekst) sadržavale su širok raspon izmjena temeljem pristiglih zahtjeva javnopravnih tijela, zaprimljenih inicijativa te novih potreba Općine.

IX. izmjene i dopune PPUO Perušić (Županijski glasnik Ličko-senjske županije, 7/21) odnosile su se na nekoliko korekcija trasa prometne i komunalne infrastrukture te granice građevinskog područja temeljem zaprimljenih inicijativa i zahtjeva javnopravnih tijela. Uz to, nekim površinama je izmijenjena namjena, sukladno potrebama Općine.

X. izmjene i dopune PPUO Perušić (Županijski glasnik Ličko-senjske županije, 7/21 i 12/21- ispravak) izrađene su u jedinstvenom postupku sa izradom III. izmjena i dopuna DPU zone Konjsko Brdo. Osnovni razlozi izmjena su bili: ukidanje odredbe o najmanjoj dozvoljenoj izgrađenosti čestice na površinama gospodarske namjene te korigiranje drugih lokacijskih uvjeta u gospodarskoj zoni.

XI. izmjene i dopune PPUO Perušić (Županijski glasnik Ličko-senjske županije, 2/23) odnosile su se na formiranje dvije poslovne i jedne rekreacijske zone, povećanje dvaju groblja te usklađivanje zaštićenih dijelova prirode i područja ekoloških mreža sa važećim propisima. Uz to, unesene su i određene korekcije granice građevinskog područja i prometnih trasa sukladno zaprimljenim inicijativama i zahtjevima, te stvarnoj situaciji. Također, Plan je prenesen na nove katastarske podloge (kartografska projekcija HTRS96/TM).

XII. izmjene i dopune PPUO Perušić (Službeni glasnik Općine Perušić, 8/24) odnosile su se na određivanje lokacija za smještaj vjetroelektrana (1 površina) i solarnih fotonaponskih elektrana (dvije površine). Uz to, izrađena je Strateška studija o utjecaju XII. Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Perušić na okoliš s Glavnom ocjenom (OIKON d.o.o., kolovoz 2023. godine).

XIII. izmjene i dopune PPUO Perušić (Službeni glasnik Općine Perušić, 8/24) odnosile su se na određivanje jedne lokacije za smještaj vjetroelektrane. Izrađena je Strateška studija o utjecaju XIII. Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Perušić na okoliš s Glavnom ocjenom (OIKON d.o.o., kolovoz 2023. godine).

XIV. izmjene i dopune PPUO Perušić (Službeni glasnik Općine Perušić, 8/24) odnosile su se na formiranje jedne sportsko-rekreacijske zone za skijalište, omogućavanje gradnje kaznionice na dijelu izdvojenog građevinskog područja izvan naselja te korekcije granice građevinskih područja temeljem zaprimljenih inicijativa i zahtjeva.

Zadnje, **XV. izmjene i dopune PPUO Perušić** (Službeni glasnik Općine Perušić, 1/26) rađene su zbog detaljnog utvrđivanja stvarnog stanja površina određenih kao šuma isključivo osnovne namjene na području Općine (temeljem "Stručne podloge - šume za izmjene i dopune prostornog plana općine Perušić", koju je izradila tvrtka Oikon d.o.o.) te korekcije planirane trase županijske ceste ŽC-5155.

1.4. Popis zahtjeva javnopravnih tijela

Popis svih javnopravnih tijela te drugih sudionika kojima je poslan poziv za dostavu zahtjeva za izradu Plana dan je u članku 8. Odluke o izradi.

Zaprimljeni su prethodni zahtjevi od sljedećih javnopravnih tijela i drugih sudionika i korisnika prostora navedenih u Odluci o izradi:

- Ministarstvo kulture i medija, Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Gospiću, Gospić
- Ministarstvo unutarnjih poslova, Ravnateljstvo civilne zaštite, Područni ured civilne zaštite Rijeka, Služba civilne zaštite Gospić, Gospić
- Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine, Uprava za upravljanje i raspolaganje nekretninama, Zagreb
- Ministarstvo poljoprivrede, šumarstva i ribarstva, Uprava za poljoprivredno zemljište, biljnu proizvodnju i tržište, Zagreb
- Hrvatske vode, VGO za slivove sjevernoga Jadrana, Rijeka
- Hrvatske ceste d.o.o., Zagreb
- HEP- Operator distribucijskog sustava, Elektrolika Gospić, Gospić
- Hrvatski operator prijenosnog sustava (HOPS), Sektor za razvoj, priključenja, izgradnju i upravljanje imovinom, Zagreb
- Hrvatska regulatorna agencija za mrežne djelatnosti (HAKOM), Zagreb
- Hrvatski Telekom, Zagreb
- A1, Zagreb
- Hrvatske šume d.o.o., Direkcija Zagreb, Zagreb

Sažeci pristiglih zahtjeva i odgovori na njih dani su u poglavlju 3.6. "Izmjene temeljem prethodnih zahtjeva iz čl. 90. Zakona o prostornom uređenju" ovog Obrazloženja.

Svi gorenavedeni zahtjevi javnopravnih tijela i drugih sudionika nalaze se u sustavu ePlanovi.

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

U izradi Plana koristila se raspoloživa prostorno planska dokumentacija te dokumentacija prostora koju su iz područja svog djelokruga osigurala tijela i osobe određene posebnim propisima.

2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

Osnovni ciljevi i programska polazišta za izradu Izmjene i dopune Plana su:

- izrada i donošenje digitalnog oblika Plana sa svojstvima i sadržajima pridruženim sukladno Pravilniku
- prenamjena površine turističko-ugostiteljske namjene unutar građevinskog područja naselja Perušić u površinu mješovite namjene; u slučaju dodatnih zahtjeva, prenamjena i drugih površina unutar građevinskog područja naselja.
- omogućavanje postavljanja baterijskih sustava za pohranu energije na površinama za gradnju vjetroelektrana i sunčanih elektrana
- korekcija lokacijskih uvjeta za gradnju

Osim gorenavedenog, programska polazišta u postupku Izmjene i dopune Plana su važeća prostorno planska rješenja određena Planom koja se u cijelosti zadržavaju, osim u slučaju kad nisu u skladu s Pravilnikom, planom više razine ili Zakonom.

3. OBRAZLOŽENJE IZMJENA I DOPUNA PLANA

3.1. Usklađenje Plana sa Zakonom i zakonskim propisima - transformacija PPUO Perušić

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
- kontrola i noveliranje podataka iz dostupnih izvora
- topološko sređivanje/eliminiranje topoloških grešaka (poput dvostrukih linija, suvišnih točaka, preklapanja i praznina među poligonima, i slično).

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 PPLSŽ.

Obzirom na sve gorenavedeno, pojedine transformirane namjene djelomično se nazivom odnosno oznakom razlikuju od onih iz važećeg PPUO Perušić. Iz istog razloga brišu se definicije i sadržaji namjena iz odredbi za provedbu, jer su iste u novom sustavu definirane 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 svih elemenata Plana.

Na kartografskom prikazu 1.2. Građevinska područja dan je **prikaz građevinskih područja** prema dijelovima (građevinsko područje naselja, izdvojeni dijelovi građevinskih područja naselja i izdvojena građevinska područja izvan naselja) te stupnju izgrađenosti i uređenosti (izgrađena, neizgrađena i neuređena građevinska područja). Dosadašnji kartografski prikazi građevinskih područja u mjerilu 1:5000 na kojima su bila prikazana i građevinska područja i namjena istih, u novom sustavu više ne postoje kao takvi.

U sustavu ePlanovi Editor dozvoljeno je odrediti **područja u obvezi izrade urbanističkog plana uređenja** samo na površinama neuređenog građevinskog područja, sukladno odredbama Zakona. Ista su vidljiva na kartografskom prikazu 1.3. Provedba prostornog plana te su u odredbama za provedbu dane smjernice za izradu svih obveznih urbanističkih planova uređenja.

Sve ostale 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 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. Područja pravila provedbe ovog Plana opisana su u poglavlju 3.5. ovog Obrazloženja, te prikazana na kartografskom prikazu 1.3. Provedba prostornog plana.

Kako Pravilnik propisuje pojmovnik prostornog uređenja u kojem detaljno definira osnovne pojmove, građevine prema namjeni, dijelove i etaže zgrade, zgrade prema smještaju na građevnoj čestici i prostorne pokazatelje, dosadašnji pojmovnik iz PPUO Perušić se briše. Sastavni dio odredbi za provedbu Plana, dan na kraju Odredbi, je Izvadak iz Pravilnika o prostornim planovima - II. Pojmovnik prostornog uređenja.

U Prilogu 2a. ovog Obrazloženja, dan je pročišćeni tekst odredbi za provedbu važećeg PPUO Perušić s prikazom načina transformacije teksta važećih u nove odredbe te s prikazom teksta koji se dodaje i teksta koji se briše iz Plana, sukladno razlozima izrade Plana te zahtjevima javnopravnih tijela. 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.

3.2. Prilagodba Plana stanju u prostoru

Granice namjene prostora, građevinskih područja te pravila provedbe prilagođene su aktualnoj digitalnoj katastarskoj podlozi (DGU, travanj 2026.).

Trase prometnica i ostale infrastrukture ažurirane su prema dostavljenim podacima Hrvatskih voda i HOPS-a (detaljnije navedeno u poglavlju 3.6. "Izmjene temeljem prethodnih zahtjeva iz čl. 90. Zakona o prostornom uređenju" ovog Obrazloženja) te ostalim dostupnim podacima (Geoportal javnih cesta RH).

Zaštićena kulturna dobra preuzeta su iz Registra kulturnih dobara RH, a zaštićeni dijelovi prirode i područja ekološke mreže ažurirani su prema Bioportalu (Web portal informacijskog sustava zaštite prirode).

3.3. Usklađenje Plana s PPLSŽ

U ovim Izmjenama i dopunama Plana nije bilo izmjena i dopuna vezano za usklađenje s PPLSŽ.

3.4. Određivanje novih prostorno planskih rješenja

Ovim izmjenama i dopunama Plana nije bilo širenja građevinskog područja niti prenamjene površina. Svi važeći UPU-i određeni su na karti 1.1. kao Površine određene urbanističkim planom uređenja (UPU), pa tako i površina ugostiteljsko-turističke namjene unutar UPU naselja Perušić, koja se ovim izmjenama i dopunama Plana trebala prenamijeniti u površinu mješovite namjene.

U Odredbama za provedbu određena je mogućnost postavljanja baterijskih sustava za pohranu energije na svim površinama za gradnju elektrana.

Izmijenjeni su sljedeći lokacijski uvjeti, što je prikazano u Prilogu 2a. ovog Obrazloženja:

- visina pomoćnih i pratećih građevina
- uvjeti za rekonstrukciju postojećih građevina - udaljenost od regulacijske linije i granice susjedne građevne čestice
- minimalna tlocrtna površina građevine.

3.5. Područja pravila provedbe

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:

| | |
|------------|---|
| GPN | - površine izgrađenog i neizgrađenog dijela građevinskih područja svih naselja |
| D-a | - površina javne i društvene namjene (D) u neizgrađenom dijelu građevinskog područja naselja Kvarte, javne i društvene namjene - vjerske (D8) u izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja Kvarte te javne i društvene namjene - kulturne (D7) u neizgrađenom dijelu građevinskog područja naselja Kosinjski Bakovac |
| D-b | - površina javne i društvene namjene područnog (regionalnog) značaja - upravne (D1) u izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja Konjsko Brdo |
| I | - površine proizvodne namjene |
| KS | - površina komunalno-servisne namjene - reciklažno dvorište (KS2) u izdvojenom građevinskom području izvan naselja (Krš) |
| T-a | - površine ugostiteljsko-turističke namjene (T2) u izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja (Turistička zona Studenci) |

IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE PERUŠIĆ

| | |
|------------|---|
| T-b | - površine ugostiteljsko-turističke namjene (T2) u izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja (Turistička zona Kaluđerovac) |
| R-a | - površine sportsko-rekreacijske namjene - zabavni park (R5) u izdvojenom građevinskom području izvan naselja; Pećinski park Grabovača |
| R-b | - površine sportsko-rekreacijske namjene - centar za zimske sportove (R6) u izdvojenom građevinskom području izvan naselja; skijalište Kvarte |
| GR | - površine groblja |
| E-a | - površine eksploatacije mineralnih sirovina (E) u naseljima Konjsko Brdo i Kosa Janjačka |
| E-b | - površine eksploatacije mineralnih sirovina (E) u naselju Kvarte |
| V | - površine pod vodom |
| IGP | - površine izvan građevinskog područja |

3.6. Izmjene temeljem prethodnih zahtjeva iz čl. 90. Zakona o prostornom uređenju

U nastavku slijedi kratki prikaz pristiglih zahtjeva te izmjene i dopune temeljem istih.

| | |
|--|---|
| Z.1 | Podnositelj zahtjeva: Ministarstvo kulture i medija, Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Gospiću, Klasa 612-08/25-10/0218 od 17. travnja 2025. |
| Sadržaj zahtjeva: | |
| Zahtijeva se pridržavanje svih mjera zaštite kulturnih dobara sadržanih u Konzervatorskoj podlozi zaštite i očuvanja kulturnih dobara izrađenoj 2002. Godine za PPUO Perušić te ugradnja smjernica i modaliteta zaštite kulturnih dobara sadržanih u predmetnoj konzervatorskoj podlozi u odredbe Plana. | |
| Način obrade zahtjeva: | |
| Sve smjernice već su ugrađene u Plan. | |
| Z.2 | Podnositelj zahtjeva: Ministarstvo unutarnjih poslova, Ravnateljstvo civilne zaštite, Područni ured civilne zaštite Rijeka, Služba civilne zaštite Gospić, Klasa 350-02/25-01/99 od 30. travnja 2025. |
| Sadržaj zahtjeva: | |
| Dostavljeni smjernice i propisani dokumenti za izradu Plana te popis mjera koje treba sadržajno obuhvatiti prilikom izrade Plana. | |
| Način obrade zahtjeva: | |

Svi zahtjevi već su ugrađeni u Plan.

Z.3

Podnositelj zahtjeva:

Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine, Uprava za upravljanje i raspolaganje nekretninama, Klasa 940-01/25-03/478 od 06. svibnja 2025.

Sadržaj zahtjeva:

Dostavljene planske smjernice i propisani dokumenti za izradu Plana. Poseban naglasak je stavljen na očuvanje, korištenje i uređenje građevinskog zemljišta od posebnog interesa za RH.

Zahtijeva se dostava kartografskih prikaza prijedloga građevinskog područja u odnosu na postojeće, te podaci u tabličnom prikazu za ona građevinska područja na kojima se planira prenamjena zemljišta, smanjenje koeficijenata iskoristivosti (kis) i koeficijenata izgrađenosti (kig).

Način obrade zahtjeva:

Ovim Izmjenama i dopunama ne mijenja se granica građevinskog područja. Manje izmjene lokacijskih uvjeta odnose se na područje cijele Općine te su navedene u ovom Obrazloženju.

Z.4

Podnositelj zahtjeva:

Ministarstvo poljoprivrede, šumarstva i ribarstva, Uprava za poljoprivredno zemljište, biljnu proizvodnju i tržište, Klasa 350-02/25-01/357 od 02. lipnja 2025.

Sadržaj zahtjeva:

Dostavljene opće smjernice i preporuke za izradu Plana. Uz to, dostavljeni su zahtjevi o načinu raspolaganja poljoprivrednim zemljištem i uvjeti prenamjene u druge svrhe.

Zahtijeva se dostava kartografskog prikaza površina poljoprivrednog zemljišta koje se planira uvrstiti ili izuzeti iz građevinskog područja, te podaci u tabličnom prikazu za navedena zemljišta.

Način obrade zahtjeva:

Traženo je ugrađeno u Plan, u skladu sa Zakonom o prostornom uređenju i PPLSŽ. Ovim Izmjenama i dopunama ne mijenja se granica građevinskog područja.

Z.5

Podnositelj zahtjeva:

Hrvatske vode, VGO za slivove sjevernoga Jadrana, Klasa 350-03/25-33/03 od 16. svibnja 2025.

Sadržaj zahtjeva:

Dostavljeni novelirani podaci o evidentiranim vodotocima, poplavnim linijama i vodama stajaćicama u digitalnom vektorskom obliku (.shp). Ostalih zahtjeva nema.

Način obrade zahtjeva:

Dostavljeni podaci su uključeni u odgovarajuće kartografske prikaze.

| | |
|---|--|
| Z.6 | Podnositelj zahtjeva: Hrvatske ceste d.o.o., Klasa 350-02/16-01/23 od 16. svibnja 2025. |
| <p>Sadržaj zahtjeva:</p> <p>Dostavljene planske smjernice, propisani dokumenti te podaci o državnoj cesti koja prolazi kroz područje obuhvata Plana.</p> <p>Način obrade zahtjeva:</p> <p>Smjernice su već ugrađene u Plan. U skladu sa podacima izmijenjen je naziv državne ceste unutar obuhvata.</p> | |
| Z.7 | Podnositelj zahtjeva: HEP- Operator distribucijskog sustava, Elektrolika Gospić, Klasa 350-03/25-01/01 od 16. svibnja 2025. |
| <p>Sadržaj zahtjeva:</p> <p>Dostavljene opće smjernice i preporuke za izradu Plana. Predložena izmjena dijela teksta provedbenih odredbi.</p> <p>Način obrade zahtjeva:</p> <p>Većina smjernica već je ugrađena u Plan. U skladu sa prijedlogom izmijenjeno je Poglavlje 2.3. Energetski sustav.</p> | |
| Z.8 | Podnositelj zahtjeva: Hrvatski operator prijenosnog sustava (HOPS), Sektor za razvoj, priključenja, izgradnju i upravljanje imovinom, Klasa 700/25-16/83 od 5. svibnja 2025. |
| <p>Sadržaj zahtjeva:</p> <p>Dostavljen popis i novelirani podaci u vektoriziranom obliku (.dwg) o trasama postojećih i planiranih dalekovoda u granici obuhvata općine Perušić.</p> <p>Traži se dopuna i pojašnjenje vrijednosti zaštitnih koridora za postojeću i planiranu infrastrukturu s ciljem usklađenja sa člankom 228. Mrežnih pravila prijenosnog sustava, te se predlaže dodatak tekstualnom dijelu provedbenih odredbi Plana.</p> <p>Način obrade zahtjeva:</p> <p>Poglavlje 2.3. Energetski sustav je dopunjeno prema zahtjevu. Kartografski prikaz je usklađen sa noveliranim podacima.</p> | |
| Z.9 | Podnositelj zahtjeva: Hrvatska regulatorna agencija za mrežne djelatnosti (HAKOM), s očitovanjima operatora (Hrvatski Telekom d.d., A1 Hrvatska d.o.o.), Klasa 350-05/25-01/244 od 17. travnja 2025. |
| <p>Sadržaj zahtjeva:</p> | |

Dostavljene standardne smjernice za izradu i dopunu plana za uređenje i gradnju EKI i druge povezane opreme s izjavama operatera (Hrvatski Telekom d.d., A1 Hrvatska d.o.o.).

Hrvatski Telekom predlaže u svom zahtjevu cjeloviti tekst provedbenih odredbi pokretnih i nepokretnih komunikacija.

A1 se očituje da u zoni obuhvata nema postavljenu svoju fiksnu infrastrukturu niti postojećih objekata EKI.

Način obrade zahtjeva:

Većina zahtjeva već je ugrađena u Plan.

Prema zahtjevima HAKOM-a i operatera dopunjeno je poglavlje 2.2. Komunikacijski sustav.

Ostala javnopravna tijela te drugi sudionici i korisnici prostora navedenih u Odluci o izradi nisu imali zahtjeve za izradu Plana.

3.7. Iskaz površina i prostornih pokazatelja

Sljedeći iskazi površina preuzeti su iz sustava ePlanovi editor.

Iskaz površina po namjenama

| Namjena | | Ukupna površina | |
|--|---------------|-----------------|--------------|
| | | ha | % |
| Površine unutar građevinskog područja naselja: | UKUPNO | 1018,46 | 2,66% |
| Stambena namjena - poljoprivredna domaćinstva | S5 | 788,41 | 2,06% |
| Javna i društvena namjena područnog (regionalnog) značaja - upravna | D1 | 8,18 | 0,02% |
| Javna i društvena namjena | D | 0,6 | 0,00% |
| Javna i društvena namjena - kulturna | D7 | 0,14 | 0,00% |
| Javna i društvena namjena - vjerska | D8 | 0,21 | 0,00% |
| Površina određena urbanističkim planom uređenja | UPU | 220,92 | 0,58% |
| Površine unutar izdvojenih građevinskih područja izvan naselja: | UKUPNO | 132,51 | 0,35% |
| Komunalno-servisna | KS2 | 0,22 | 0,00% |
| proizvodna | I1 | 8,5 | 0,02% |
| Ugostiteljsko-turistička namjena (u izdvojenom građevinskom području izvan naselja) - s gradnjom smještajnih građevina | T2 | 9,44 | 0,02% |
| Sportsko-rekreacijska namjena - sportske građevine i centri | R2 | 9,01 | 0,02% |

IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE PERUŠIĆ

| | | | |
|--|---------------|-----------------|----------------|
| Sportsko-rekreacijska namjena - zabavni park | R5 | 15,41 | 0,04% |
| Groblje | Gr | 3,63 | 0,01% |
| Površina određena urbanističkim planom uređenja | UPU | 86,3 | 0,23% |
| Površine izvan građevinskog područja: | UKUPNO | 37148,1 | 96,99% |
| Vrijedno zemljište namijenjeno poljoprivredi | | 1689,83 | 4,41% |
| Ostalo zemljište namijenjeno poljoprivredi | | 483,65 | 1,26% |
| Zemljište namijenjeno šumi i šumsko zemljište državnog značaja | | 10314,95 | 26,93% |
| Ostalo zemljište namijenjeno šumi | | 15374,77 | 40,14% |
| Ostalo zemljište | | 6910,45 | 18,04% |
| Površina unutarnjih voda - površina pod vodom | V1 | 795 | 2,08% |
| Površina unutarnjih voda - površina povremeno pod vodom | V2 | 1527,58 | 3,99% |
| Eksploatacija mineralnih sirovina | E | 51,87 | 0,14% |
| UKUPNO | | 38299,07 | 100,00% |

Iskaz površina po naseljima

| Naselje | Ukupna površina GPN | Površina izgrađenog dijela GPN | | Maks. veličina neizgrađenog GPN u odnosu na izgrađeno GPN prema PPLSŽ (čl.90.) | Odnos neizgrađenog prema izgrađenom GPN |
|----------------|---------------------|--------------------------------|---------|--|---|
| | ha | ha | % | % | % |
| BAK. KOSINJSKI | 58,54 | 50,11 | 85,60% | 50 | 16,82% |
| BUK. PERUŠIČKI | 53,14 | 35,51 | 66,82% | 50 | 49,65% |
| DONJI KOSINJ | 129,65 | 99,84 | 77,01% | 50 | 29,86% |
| GORNJI KOSINJ | 13,76 | 1,88 | 13,66% | 25* | 631,91% |
| KALUĐEROVAC | 32,10 | 22,12 | 68,91% | 50 | 45,12% |
| KLENOVAC | 20,80 | 19,12 | 91,92% | 25 | 8,79% |
| KONJSKO BRDO | 68,38 | 46,39 | 67,84% | 50 | 47,40% |
| KOSA JANJAČKA | 77,06 | 64,37 | 83,53% | 50 | 19,71% |
| KRŠ | 32,59 | 22,00 | 67,51% | 50 | 48,14% |
| KVARTE | 55,59 | 41,87 | 75,32% | 50 | 32,77% |
| LIPOVO POLJE | 55,64 | 52,07 | 93,58% | 25 | 6,86% |
| MALO POLJE | 46,27 | 31,42 | 67,91% | 50 | 47,26% |
| MEZINOVAC | 16,36 | 14,54 | 88,88% | 25 | 12,52% |
| MLAKVA | 0,31 | 0,31 | 100,00% | 25 | 0,00% |

IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE PERUŠIĆ

| | | | | | |
|-------------|--------|--------|--------|----|--------|
| PERUŠIĆ | 235,95 | 131,74 | 55,83% | 80 | 79,10% |
| PRVAN SELO | 40,48 | 30,55 | 75,47% | 50 | 32,50% |
| STUDENCI | 36,96 | 33,74 | 91,29% | 25 | 9,54% |
| SVETI MARKO | 22,87 | 19,67 | 86,01% | 25 | 16,27% |
| VAROŠ | 27,02 | 18,72 | 69,28% | 50 | 44,34% |

*u naselju postoji samo neizgrađeno GPN, koje je planirano kao "zamjensko" GPN radi planirane akumulacije