



OPĆINA KAROJBA

URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA GOSPODARSKE ZONE „PILATI“

NACRT PRIJEDLOGA PLANA – svibanj 2026.

SAŽETAK ZA JAVNOST

(URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA
ZA JAVNU RASPRAVU)

UVOD

Urbanistički plan uređenja se izrađuje temeljem Odluke o izradi UPU-a gospodarske zone "Pilati" (Službene novine Grada Pazina 56/25). Potrebe izrade UPU-a proizašle su prvenstveno iz potrebe opremanja gospodarske zone "Pilati" u dijelu neizgrađenog i neuređenog građevinskog područja izvan naselja. Razlozi zbog kojih se pristupilo izradi UPU-a gospodarske zone „Pilati“ navedeni su u **Odluci o izradi** Urbanističkog plana uređenja gospodarske zone „Pilati“ koja je objavljena je u Službenim novinama Grada Pazina 56/25 i odnose se na:

A. Usklađenost sa zakonskim i podzakonskim okvirom

1. Zakonska obveza izrade Plana i usklađenje sa Zakonom Pravna osnova za izradu i donošenje Plana dana je u člancima 86. – 113. Zakona.

Plan se izrađuje u skladu s odredbama Zakona, Pravilnikom i ostalim važećim propisima iz područja prostornog uređenja kao i posebnim propisima.

2. Usklađenje s planom više razine

Plan se usklađuje s Prostornim planom Istarske županije.

3. Usklađenje s planom šireg područja iste razine

Plan se usklađuje s Prostornim planom uređenja Općine Karojba.

B. Određivanje novih prostorno planskih rješenja

Primarna namjena prostora je gospodarska – pretežito proizvodna. Određivanjem prostorno planskih rješenja dodatno će se odrediti i razgraničiti cjeline unutar obuhvata Plana te ostale (sekundarne) namjene kompatibilne primarnoj namjeni a kojima će se ostvariti preduvjeti za gradnju unutar obuhvata Plana, sve u skladu s važećim Prostornim planom Općine Karojba. Prilikom razgraničenja površina i određivanja uvjeta gradnje voditi će se računa o optimalnom planiranju prometnih površina i komunalne infrastrukture.

Sažeta ocjena stanja u obuhvatu Plana:

- Područje unutar obuhvata Plana djelomično je izgrađeno i komunalno opremljeno.
- Kroz područje prolazi županijska cesta ŽC 5007, na koju se preko k.č. 2056/2, k.o. Novaki Motovunski spaja nerazvrstana cesta te se prometni pristup, planiranje daljnje sekundarne prometne mreže i komunalne infrastrukture planiraju osigurati preko iste.

OBRAZLOŽENJE PLANSKIH RJEŠENJA

Uzimajući u obzir postojeće stanje u prostoru, provedenu analizu važećih dokumenata prostornog uređenja koji su relevantni za područje, kao i temeljne ciljeve i polazišta razvitka prostornog uređenja Općine Karojba, kao i gospodarske zone "Pilati", definirani su organizacija, korištenje i namjena površina, uvjeti za uređenje i izgradnju te elementi zaštite na području obuhvata UPU-a.

Organizacija prostora planirana je u funkciji razvoja gospodarske namjene i afirmacije novih sadržaja i djelatnosti. Uvjeti gradnje i uređenja prostora utvrđeni su u prilagođeno planiranim vrstama gospodarskih sadržaja i djelatnosti. Planirane namjene i uvjeti uređenja i gradnje određeni su:

- da omoguće prihvat različitih korisnika ovisno o njihovim potrebama za prostorom,
- da omoguće optimalno prometno i infrastrukturno opremanje.

Unutar planskog područja osiguravaju se tako prostori za gospodarsku namjenu i pripadajuću infrastrukturu. Gospodarska namjena je proizvodna namjena. Infrastruktura su javne prometnice preko kojih se ostvaruje pristup građevnim česticama i vodovi i uređaji infrastrukture smješteni u trupu prometnice.

Predviđene su sljedeće namjene prostora:

- Proizvodna namjena – I1
- Zaštitna zelena površina – Z5
- Površina infrastrukture - cestovni promet područnog (regionalnog) značaja (IS1)
- Površina infrastrukture - energetske sustav (IS7)
- Površina infrastrukture - vodnogospodarski sustav (IS8)
- Prometna površina

ISKAZ POVRŠINA I PROSTORNIH POKAZATELJA

Iskaz površina

NAMJENA	OZNAKA	POVRŠINA (ha)	UDIO
Proizvodna namjena	I1	3,58	89,53
Zaštitna zelena površina	Z5	0,02	0,59
Površina infrastrukture - cestovni promet područnog (regionalnog) značaja	IS1	0,09	2,20
Površina infrastrukture - energetske sustav	IS7	0,01	0,16
Površina infrastrukture - vodnogospodarski sustav	IS8	0,01	0,23
Prometna površina	PP	0,29	7,29
UKUPNO:		4,00	100,00%

Iskaz prostornih pokazatelja

- najveći koeficijent izgrađenosti (kig) 0,5
- najmanji koeficijent izgrađenosti (kig) 0,2
- koeficijent iskoristivosti (kis) *umnožak najvećeg dozvoljenog koeficijenta izgrađenosti građevne čestice i najvećeg dozvoljenog broja etaža.*
- najveći koeficijent iskoristivosti nadzemno (kisp) ne određuje se
- najveći koeficijent iskoristivosti podzemno (kisp) ne određuje se
- najveća građevinska (bruto) površina (GBP) ne određuje se
- najveća visina pročelja (H) 8- 9 m
- najveća ukupna visina (Huk) ne određuje se

URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA GOSPODARSKE ZONE „PILATI“

NACRT PRIJEDLOGA PLANA, svibanj 2026.

NARUČITELJ: Općina Karojba, IZRAĐIVAČ: APE d.o.o. za arhitekturu, planiranje i ostale poslovne djelatnosti, Kutnjački put 11, Zagreb, ODGOVORNI VODITELJ IZRADE NACRTA PRIJEDLOGA PLANA: Sandra Jakopec, dipl.ing,arh., KOORDINATOR IZRADE OD STRANE NARUČITELJA: Iskra Jeličić Gojtan, pročelnica, ODGOVORNA OSOBA ZA APE d.o.o.: Sandra Jakopec, dipl.ing,arh., ODGOVORNA OSOBA ZA PROVEDBU JAVNE RASPRAVE: Iskra Jeličić Gojtan, pročelnica