



OPĆINA KAROJBA

URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA NASELJA ŠKROPETI – JUG

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 naselja Škropeti - jug (Službene novine Grada Pazina 56/25). Potrebe izrade UPU-a proizašle su prvenstveno iz potrebe opremanja južnog dijela naselja Škropeti u dijelu neizgrađenog i neuređenog građevinskog područja naselja. Razlozi zbog kojih se pristupilo izradi UPU-a naselja Škropeti -jug navedeni su u **Odluci o izradi** Urbanističkog plana uređenja naselja Škropeti – jug 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 stambena. Određivanjem novih prostorno planskih rješenja dodatno će se odrediti i razgraničiti i ostale (sekundarne) namjene kompatibilne stanovanju kojima će se ostvariti preduvjeti za gradnju unutar obuhvata

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.
- Sjeveroistočno od obuhvata Plana prolazi županijska cesta ŽC 5007, te se prometni i pristup 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 područja Škropeti - jug, definirani su organizacija, korištenje i namjena površina, uvjeti za uređenje i izgradnju te elementi zaštite na području obuhvata UPU-a.

UPUom se predviđa potpuno komunalno infrastrukturno opremanje područja naselja kao uvjet za daljnji razvoj i izgradnju stambenih i ostalih područja. Svim gradivim česticama treba osigurati pristupnu prometnicu, priključak na sustav vodoopskrbe i odvodnje, elektroopskrbu te priključke na suvremene sustave elektroničkih komunikacija.

Unapređenje urbanog života planira se kroz:

- uređenje i infrastrukturno opremanje naselja,
- obnovu postojećih i izgradnju novih ulica,
- uređenje zelenih površina,
- urediti nogostupe gdje god je to moguće.

Predviđene su sljedeće namjene prostora:

- Mješovita namjena (M3)
- Javna zelena površina - park/perivoj (Z1)
- Zaštitna zelena površina (Z5)
- Površina infrastrukture - cestovni promet područnog (regionalnog) značaja (IS1)
- Površina infrastrukture - energetski sustav (IS7)
- Prometna površina

ISKAZ POVRŠINA I PROSTORNIH POKAZATELJA

Iskaz površina

NAMJENA	OZNAKA	POVRŠINA (ha)	UDIO
Mješovita namjena	M3	3,80	85,46
Javna zelena površina - park/perivoj	Z1	0,02	0,47
Zaštitna zelena površina	Z5	0,13	2,92
Površina infrastrukture - cestovni promet područnog (regionalnog) značaja	IS1	0,04	0,88
Površina infrastrukture - energetski sustav	IS7	0,00	0,08
Prometna površina	PP	0,45	10,19
UKUPNO:		4,45	100,00

Iskaz prostornih pokazatelja

- koeficijent izgrađenosti (*u uređenom dijelu*)
 - koeficijent izgrađenosti (kig) za slobodnostojeću stambenu zgradu iznosi 0,35
 - koeficijent izgrađenosti (kig) za poluugrađenu stambenu zgradu iznosi 0,50
 - koeficijent izgrađenosti (kig) za ugrađenu stambenu zgradu iznosi 0,60
- koeficijent izgrađenosti (*u neuređenom dijelu*)
 - koeficijent izgrađenosti (kig) za slobodnostojeću stambenu zgradu iznosi 0,35
 - koeficijent izgrađenosti (kig) za poluugrađenu stambenu zgradu iznosi 0,35
 - koeficijent izgrađenosti (kig) za ugrađenu stambenu zgradu iznosi 0,40
- koeficijent iskoristivosti (kis) *umnožak najvećeg dozvoljenog koeficijenta izgrađenosti građevne čestice i najvećeg dozvoljenog broja etaža*
- koeficijent iskoristivosti nadzemno (kisn) ne određuje se
- koeficijent iskoristivosti podzemno (kisp) ne određuje se
- građevinska (bruto) površina (GBP) ne određuje se
- visina pročelja (H) 9 m
- katnost Po+S+P+1+Pk (pet etaža) ili Po+P+2 (četiri etaže)
- ukupna visina (Huk) ne određuje se

URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA NASELJA ŠKROPETI – JUG

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