



SAŽETAK ZA JAVNOST

NARUČITELJ

Općina Stari Jankovci

Načelnik

Dragan Sudarević, ing.el.

Pročelnica:

Dubravka Vrselja, mag.admin.publ.



STRUČNI IZRAĐIVAČ PLANA

Urbanistički institut Hrvatske d.o.o.

Zagreb, Ulica Frane Petrića 4

Direktor:

mr.sc. Ninoslav Dusper, dipl.ing.arh.

Odgovorni voditelj izrade
Plana:

Tamara Mihinjač Pleše, dipl.ing.arh.
ovlaštena arhitektica - urbanistica

Radni tim na izradi Plana:

Tamara Mihinjač Pleše, dipl.ing.arh.
Dunja Ožvatić, dipl.ing.arh.
Ilma Begović, dipl.ing.arh.
Daniela Nagradić, mag.ing.prosp.arh.Karlo
Žebčević, mag.oecol.et.prot.nat./mag.ing.agr.

VII. IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE STARI JANKOVCI

PRIJEDLOG PLANA ZA JAVNO IZLAGANJE

Zagreb, srpanj 2025.

UVOD

Najznačajniji razlozi ove izmjene i dopune su transformacija Prostornog plana uređenja Općine Stari Jankovci (PPU) u novi GIS sustav ePlanovi, te nekoliko izmjena i dopuna kojima bi se takav sveobuhvatni PPU uskladio s razvojnim potrebama te otklonili određeni nedostaci primijećeni u provedbi. Izrada ove izmjene i dopune financira se u 100% iznosu kroz projekt „Izrada prostornih planova nove generacije putem elektroničkog sustava "ePlanovi"“ Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine.

TRANSFORMACIJA Prostornog plana uređenja Općine Stari Jankovci u novi sustav ePlanovi

Svrha novog digitalnog sustava ePlanovi je omogućiti izravan uvid u prostorni plan putem geoportala ISPU (<https://ispu.mgipu.hr/>). Klikom na lokaciju ili pojedini element karte korisnik može saznati koje uvjete određuje plan za tu lokaciju ili što predstavlja izabrani element. Također, budući da su na karti ISPU u isto vrijeme dostupni i drugi podaci poput aktualnog katastarskog plana i prikaza izdanih akata za gradnju, olakšava se provedba, kao i praćenje provedbe Plana.

Kako bi Plan bilo moguće prebaciti u novi digitalni sustav, grafičke i tekstualne elemente Plana bilo je potrebno uskladiti s novim Pravilnikom o prostornim planovima, obraditi i učitati u sustav ePlanovi te izraditi dokumentaciju o transformaciji za Obrazloženje Plana.

Obuhvat VII. Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Stari Jankovci je teritorijalno i administrativno područje Općine Stari Jankovci („Službeni vjesnik Vukovarsko – srijemske županije br. 5/24“).

Donošenjem Odluke započinje postupak izrade i donošenja izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Stari Jankovci (Službeni vjesnik Vukovarsko - srijemske broj 7/04, 17/06, 5/12, 14/12, 7/19, 6/21 i 21/21 i Službeni vjesnik Općine Stari Jankovci 1/22).

Nositelj izrade izmjene i dopune Plana je Općina Stari Jankovci, Jedinstveni upravni odjel.

PRAVNA OSNOVA ZA IZRADU IZMJENE I DOPUNE PLANA

Postupak izrade i donošenja izmjene i dopune Plana temelji se na odredbama članka 86. do članka 112. Zakona, a u skladu s odredbama Pravilnika o prostornim planovima (Narodne novine broj 152/23).

POLAZIŠTA

A. Usklađenost sa zakonskim i podzakonskim okvirom

1. Zakonska obveza izrade izmjene i dopune Plana i usklađenje sa Zakonom Zakon o prostornom uređenju.
2. Usklađenje s planom više razine PPU Vukovarsko - srijemske županije.
3. Usklađenje s planom šireg područja iste razine Nema Plana šireg područja iste razine.

B. Određivanje novih prostorno planskih rješenja Nova prostorno planska rješenje definirat će se u sklopu stručnih rješenja Plana.

CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

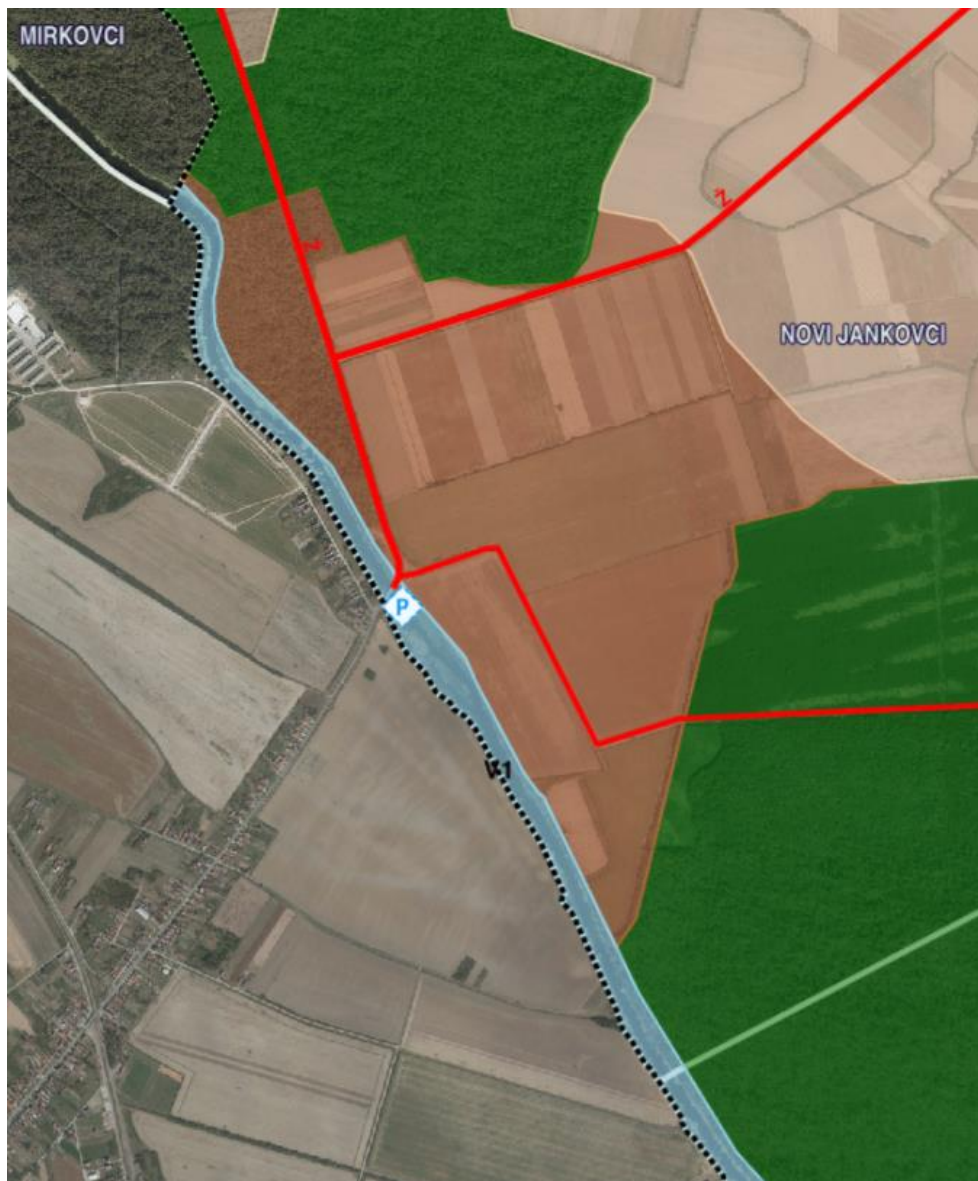
- Stvaranje prostornih uvjeta za planirani razvoj Općine Stari Jankovci.
- Izmjene i dopune PPUO Stari Jankovci obuhvaćaju:

1. Planiranje pristaništa na rijeci Bosut,
2. Promjenu gospodarske namjene prostora u Srijemskim Lazama,
3. Utvrđivanje mogućnosti uređenja trga u Novim Jankovcima,
4. Planiranje prometnice u Starim Jankovcima na k.č. 1635/2 k.o. Stari Jankovci,
5. Izmjene granica građevinskih područja naselja sukladno pristiglim inicijativama,
6. Razmatranje mogućnosti gradnje i definiranje uvjeta gradnje za građevine za prerađivačku industriju.

Detaljnije informacije o svemu navedenom moguće je dobiti uvidom u Prijedlog Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Stari Jankovci koji je s tekstualnim i grafičkim dijelom, obrazloženjem i sažetkom za javnost dostupan na web stranici Nositelja izrade <https://www.o-jankovci.hr/> te u Informacijskom sustavu prostornog uređenja <https://ispu.mgipu.hr/>

Izmjene i dopune

1. Planiranje pristaništa na rijeci Bosut



2.1.4. Promet unutarnjim vodama

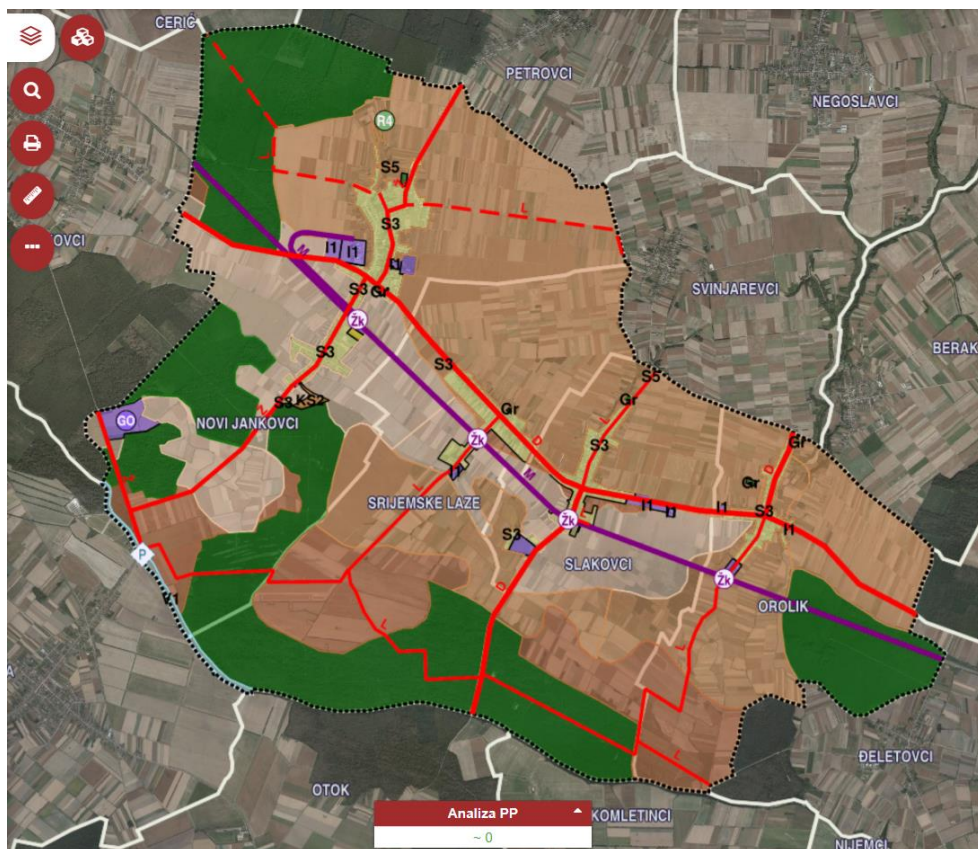
„Članak 73. (Pristanišno područje - planirano)

(1) Pristaništa na obalama zaštićenih i preventivno zaštićenih arheoloških nalazišta prihvatljiva su jedino u obliku plutajućih pristaništa sidrenih u obalu rijeke Bosut minimalnim brojem sidrenih blokova i vezova za čamce i druga plovila.

(2) Nije prihvatljiva izmjena topografskih karakteristika obala na zaštićenim područjima, izgradnja zidanih obaloutvrda, formiranje pristaništa u obliku zaljeva uz obalu rijeke Bosut kojim se mijenja topografija obale i slična rješenja."

Izmjene i dopune

2. Promjenu gospodarske namjene prostora u Srijemskim Lazama



Elementi su transformirani u kodove predviđene za Prostorni plan uređenja, drugačije ne bi ni bilo moguće radi Odredbi za provedbu Plana.

Prema novom Pravilniku, gospodarska namjena više nije dozvoljena za primjenu u prostornim planovima unutar građevinskog područja naselja. U skladu s tim, sve namjene u grafičkom prikazu plana označene su kao proizvodna namjena (I1), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-3211], pri čemu su uvjeti gradnje jasno definirani unutar Odredbi za provođenje plana. Ova promjena osigurava usklađenost s važećim propisima te omogućava jednoznačnu primjenu prostorno-planskih smjernica unutar naselja.

1.1. Namjena prostora

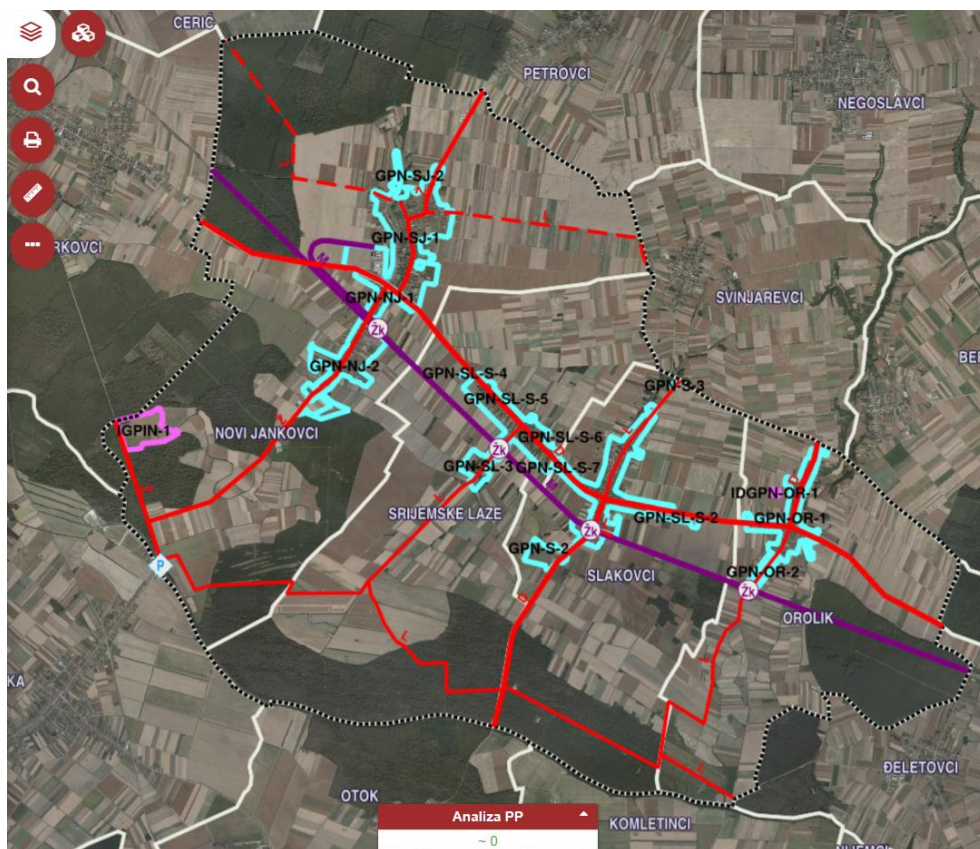
1. Na površinama proizvodne namjene (I1) dozvoljena je gradnja i uređenje:
 - a. građevina proizvodne namjene, u kojima se omogućava korištenje alternativnih goriva i goriva iz otpada kao energenta, te recikliranog otpada kao sirovine u proizvodnom procesu,
 - b. skladišnih i servisnih površina i građevina.
2. Na građevnoj čestici proizvodne namjene (I1) dozvoljena je gradnja pomoćnih građevina.
3. Na površinama proizvodne namjene (I1), kao prateća namjena, mogu se i na zasebnim građevnim česticama uređivati i graditi:
 - a. građevine poslovne i komunalno-servisne namjene,
 - b. sadržaji uslužne namjene (mjesto za punjenje vozila na fosilna i alternativna goriva, praoica vozila i slično),
 - c. građevine za obradu i/ili privremeno skladištenje vlastitog otpada, uključivo i one koje se prema posebnom propisu ne smatraju građevinama za gospodarenje otpadom (bioplinsko postrojenje za vlastite potrebe i sl.),
 - d. centar/građevine za ponovnu uporabu,
 - e. zelene površine,
 - f. prometne površine (kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta, garaže, odlagališta plovnih objekata),
 - g. infrastruktura.

Detaljni uvjeti kao što su: *oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru, namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru, izgrađenost građevne čestice, iskoristivost građevne čestice, građevinska (bruto) površina građevina, visina i broj etaža građevine, uvjeti za oblikovanje građevine, uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru, način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu i ostalo* za proizvodnu namjenu (I1) dati su u Odredbama za provedbu Planu u **Članaku 32. (11)**.

Izmjene i dopune

3. Utvrđivanje mogućnosti uređenja trga u Novim Jankovcima i

4. Planiranje prometnice u Starim Jankovcima na k.č. 1635/2 k.o. Stari Jankovci



3. Odredbama Plana u Članku 57., se dozvoljava planiranje i uređenje trgova, parkova i dječjih igrališta unutar površina stambene namjene (S3) i stambene namjene - poljoprivredna domaćinstva (S5), gdje je to prostorno moguće i u skladu s uvjetima prostornog uređenja.

4. Odredbama Plana u Čl. 65., se dozvoljava izgradnja prometne infrastrukture provodi se s ciljem osiguranja bolje povezanosti, povećanja sigurnosti u prometa te unaprijeđenja dostupnosti prostora.

1.2.2. Građevinsko područje naselja

„Članak 5.

(1) Površina javne namjene je svaka površina čije je korištenje namijenjeno svim i pod jednakim uvjetima (javne ceste, ulice, trgovi, tržnice, igrališta, parkirališta, groblja, parkovne i zelene površine u naselju, rekreacijske površine i sl.).

(2) Prometna površina je površina javne namjene, nerazvrstana cesta, površina u vlasništvu vlasnika građevne čestice ili površina na kojoj je osnovano pravo služnosti prolaza u svrhu pristupa do građevne čestice.

Članak 57. (Trgovi, parkovi i dječja igrališta)

(1) Trgovi, parkovi i dječja igrališta se mogu planirati unutar površina stambene namjene (S3) i stambene namjene - poljoprivredna domaćinstva (S5), gdje je to prostorno moguće i u skladu s uvjetima prostornog uređenja.

(2) Planiranje i uređenje trgova, parkova i dječjih igrališta provodi se sukladno urbanističkim smjernicama, tehničkim uvjetima i standardima za javne prostor, uz osiguranje dostupnosti, funkcionalnosti i estetske usklađenosti s okolinom, što uključuje uređenje javne površine radi obavljanja društvenih, kulturnih i rekreativnih aktivnosti.

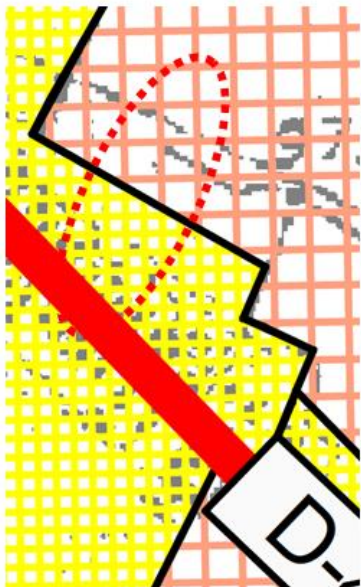
(3) Na trgovima, parkovima i dječjim igralištima nije dopuštena izgradnja objekata koji nisu u funkciji trga i parka osim urbanog mobilijara, zelenih površina, spomenika, fontana i dr. elemenata javne infrastrukture u skladu s urbanističkim uvjetima."

„Članak 65. (Javne prometnice)

(1) Planom je omogućena gradnja javnih i pratećih prometnih površina za funkcioniranje pojedinih namjena u prostoru, u skladu s prometnim standardima.

(2) Izgradnja prometne infrastrukture provodi se s ciljem osiguranja bolje povezanosti, povećanja sigurnosti u prometa te unaprijeđenja dostupnosti prostora."

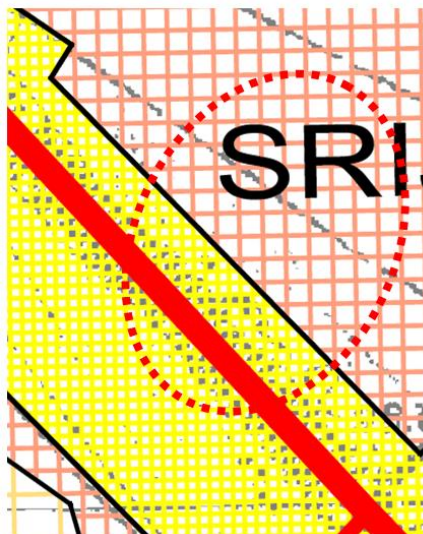
Zahtjev za prenamjenu k.č. 536 ko Srijemske Laze u građevinsku zonu.



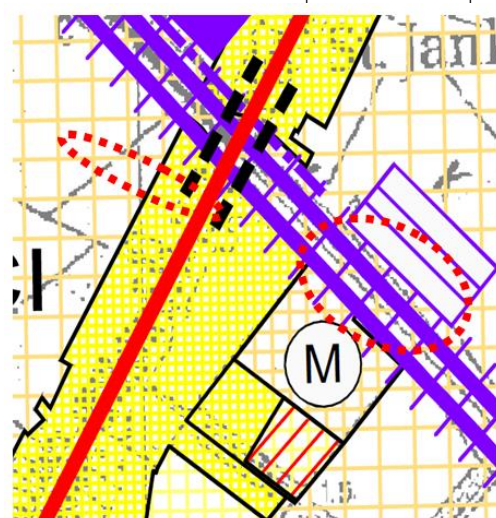
Zahtjev za prenamjenu k.č. 768 ko Srijemske Laze u građevinsko zemljište.



Zahtjev za prenamjenu k.č. 351, 353 i 354 ko Srijemske Laze u građevinsku zonu.



Zahtjev za prenamjenu k.č. 389, 303, 304 i 311 ko Srijemske Laze u proizvodnu namjenu
- prehrambeno-prerađivačka (I2) - KN-1-1-3212.



Transformacija grafičkog dijela Plana

U sklopu transformacije građevinska područja su minimalno proširivana. Ukupna površina građevinskih područja povećana je za 1,076 ha odnosno sada iznosi 119,5ha.

KOD TEME	POVRŠINA
[KN-2-1-3202] (GPIN) Izgrađeno	11.394 m ²
[KN-2-1-3203] (GPIN) Neizgrađeno	357.137 m ²
[KN-2-1-3302] (GPN) Izgrađeno	4.704.935 m ²
[KN-2-1-3303] (GPN) Neizgrađeno	647.126 m ²
[KN-2-1-3304] (GPN) Neuređeno	254.639 m ²
[KN-2-1-3201] Izdvojeno građevinsko područje izvan naselja (GPIN)	368.531 m ²
[KN-2-1-3301] Građevinsko područje naselja (GPN)	5.606.699 m ²
Ukupno	11.950.461 m ²

Elementi su transformirani u kodove predviđene za Prostorni plan uređenja, drugačije ne bi ni bilo moguće radi Odredbi za provedbu Plana.

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

1. Analiza postojećeg plana od iznimne je važnosti jer omogućuje sveobuhvatan uvid u postojeću namjenu prostora, infrastrukturu unutar naselja, izgrađenost i neizgrađenost građevinskih područja naselja i ostale postojeće el.

Poseban slučaj predstavlja transformacija namjene površina. Uključuje planersku ekspertizu s pregledom Odredbi za provedbu Plana budući da nove namjene imaju unaprijed definiran sadržaj (vrsta građevina koje se mogu smještati na njih), te je pregledom sadržaja postojeće namjene potrebno utvrditi koja nova namjena najpribližnije odgovara postojećoj.

2. Pridodavanje elemenata planu novim oznakama iz Pravilnika (kod iz Pravilnika) zahtijeva temeljitu analizu i pažljivo implementiranje novih standarda. Nakon identifikacije elemenata, potrebno je definirati nove oznake prema smjernicama Pravilnika.

3. Unos zahtjeva javnopravnih tijela i njihovo usklađivanje s postojećim stanjem. Ovaj proces osigurava usklađenost s propisima, a istovremeno omogućuje razvoj prostora koji zadovoljava potrebe zajednice i pridonosi održivom razvoju.

4. Topološko usklađenje plana.

5. U okviru izrade izmjena i dopuna Plana, bilo je potrebno osigurati potpunost i razumljivost svih elemenata plana, uključujući i one dijelove koji su prethodno prikazani u grafičkom dijelu postojećeg plana, a za koje je primjećeno da ne posjeduju važeći kod prema važećem Pravilniku. S obzirom na važnost ovih informacija za cjelokupnu provedbu plana, odlučili smo unijeti spomenute dijelove u Odredbe za provedbu. U tom kontekstu, obrađeni su svi relevantni podaci, a informacije koje se odnose na ove dijelove su jasno obrazložene, uključujući svrhu, namjenu i način korištenja prostora.