



Plan 21 d.o.o.  
Prolaz Marije Krucifikse Kozulić 4/1  
51000 Rijeka  
Tel.: 051/372 372

### III. Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Grada Čabra Obrazloženje

Konačni prijedlog plana

---

_nositelj izrade :	REPUBLIKA HRVATSKA PRIMORSKO - GORANSKA ŽUPANIJA  <b>GRAD ČABAR</b>
_gradonačelnik:	Antonio Dražović, mag. physioth.
_izrađivač plana :	<b>Plan 21 d.o.o.</b>
_odgovorni voditelj Plana:	Bojan Bilić, dipl. ing. arh., ovlašteni arhitekt-urbanist
_koordinator Plana u ime nositelja izrade	Alen Lipovac, dipl. iur.
_stručni tim u izradi plana:	Bojan Bilić, dipl. ing. arh. Ana Đurđek Kuga, dipl. ing. arh. Anja Maglica, mag. ing. aedif.
_suradnici:	Dalibor Ćiković, mag. ing. aedif.
_oznaka elaborata	07/23
_datum i mjesto izrade	Rijeka, siječanj 2024.
_direktor	Bojan Bilić, dipl. ing. arh.

Županija

Primorsko-goranska županija

Jedinica lokalne uprave

Grad Čabar

Naziv prostornog plana:

**III. Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Grada Čabra**

Odluka o izradi:

Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana:

Sl. Grada Čabra 17/23

Javna rasprava:

Sl stranice Grada Čabra 16. 11.2023.  
MPUGiDI 20.11.2023., Novi List 21.11. 2023.

Javni uvid održan:

od: 20. studenog 2023.  
do: 05. prosinca 2023.

Pečat tijela odgovornog za

Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave:  
Provođenje javne rasprave:  
Pročelnica

Sanja Arh-Fučak, univ.spec.oec.

Suglasnost na Plan sukladno članku 108. Zakona o prostornom uređenju (NN153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23)

br. suglasnosti klasa:

ur.broj:

datum:

Pravna osoba/tijelo koje je izradilo plan:  
PLAN 21 d.o.o.  
Prolaz Marije K. Kozulić 4  
51 000 Rijeka

Odgovorni voditelj:  
Bojan Bilić, dipl. ing. arh.  
ovlašteni arhitekt-urbanist

Pečat pravne osobe koja je izradila Plan:

Broj elaborata:  
07/23

Stručni tim u izradi plana:

Bojan Bilić, dipl. ing. arh.  
Ana Đurđek-Kuga, dipl. ing. arh.  
Anja Maglica, mag. ing. aedif.

Suradnici:

Dalibor Ćiković, mag. ing. aedif.

Pečat predstavničkog tijela:

Predsjednica predstavničkog tijela:

Marija Gašpar, mag. iur., v.r

Datum:

siječanj 2024.

## 1. POLAZIŠTA

III Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Grada Čabra izrađuju se i donose u skladu s odredbama Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19), a u skladu s Prostornim planom Primorsko-goranske županije („Službene novine Primorsko-goranske županije“ broj 32/13, 07/17, 41/18, 8/22 i 18/22).

Razlog izrade Izmjena i dopuna je omogućavanje gradnje Edukacijskog centra tetrijeb-gluhana na k.č.br. 7834/2, k.o. Čabar.

U cilju omogućavanja realizacije navedenog zahvata, Ovim izmjenama je interveniralo se u članke 80., 115., 119., 171. i 172. Odredbi za provođenje Plana, te u kartografski prikaz „Korištenje i namjena površina“ u mj. 1:25000 grafičkog dijela plana.

Obuhvat Plana je područje Grada Čabra u njegovim administrativnim granicama.

Uz ostalo, osnovni elementi stanja u prostoru su:

- a) Karakteristike ruralnog prostora
- b) Rubni prometni položaj i udaljenost glavnih tranzitnih pravaca
- b) Prisustvo rekreativnih sadržaja (pješačke, biciklističke te planinarske staze)
- c) Vizualno jedinstveno prirodno okruženje (sjeverni dio Gorskog kotara, šume crnogorice)
- d) Grad Čabar je administrativno sjedište sa koncentracijom javnih sadržaja te određenim brojem turističkih kapaciteta

## 2. CILJEVI

Ciljevi izrade III Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Čabra, proizašli su iz Odluke o izradi su;

- omogućavanje realizacije Edukacijskog centra tetrijeb-gluhana na k.č.br. 7834/2, k.o. Čabar
- provjera mogućnosti uvjeta gradnje i smještaja građevina izvan građevinskog područja naselja na građevinskim zemljištima i prirodnim područjima
- provjera mogućnosti smještaja tematskog parka (edukacijski centar) prema zadanom projektnom zadatku
- ispitivanje i provjera svih priključaka na prometnu i komunalnu infrastrukturu
- provjera sustava mjera zaštite prirode
- analiza po potrebi i drugih stavki na zahtjev Grada Čabra
- usklađenja sa svim zakonskim i podzakonskim aktima

**Ovim izmjenama**, vezanim uz temeljni razlog izrade istih - gradnju Edukacijskog centra tetrijeb-gluhana na k.č.br. 7834/2, k.o. Čabar, realizirani su ciljevi vezani uz navedeni sadržaj:

- omogućavanje realizacije Edukacijskog centra tetrijeb-gluhana na k.č.br. 7834/2, k.o. Čabar
- provjera mogućnosti uvjeta gradnje i smještaja građevina izvan građevinskog područja naselja na građevinskim zemljištima i prirodnim područjima
- provjera mogućnosti smještaja tematskog parka (edukacijski centar) prema zadanom projektnom zadatku

Uz navedeno, realizirani su ciljevi provjere komunalne infrastrukture, a vezano na uvažena pristigla mišljenja javnopravnih dijela na Odluku o izradi. (HEP-a, HAKOM, MUP i Hrvatske vode)

### 3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

*U tekstualnom dijelu Plana, Odredbe za provođenje, u Poglavlju „2.4. IZGRADNJA GRAĐEVINA IZVAN GRAĐEVINSKIH PODRUČJA“, članak 80 se dopunjuje uvjetima za gradnju građevine tematskog parka- Centra za posjetitelje „Tetrijeb“ na k.č.br. 7834/2 k.o. Čabar, planske oznake (TP1). U skladu s navedenim Obrazloženje Plana dopunjuje se u točki 3.2.2.2. „GRAĐENJE IZVAN GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NA GRAĐEVINSKOM ZEMLJIŠTU“, unutar pasosa „Zabavni i tematski parkovi u prirodi“.*

*U nastavku se daje izvadak iz Odredbi za provođenje s izmjenama članka 80.:*

#### 3.2.3.2.. GRAĐENJE IZVAN GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NA GRAĐEVINSKOM ZEMLJIŠTU

##### GRAĐENJE NA GRAĐEVINSKOM ZEMLJIŠTU

##### Površine sportsko-rekreacijskih građevina u prirodi

**Zabavni i tematski parkovi u prirodi** podrazumijevaju površine namijenjene specifičnoj vrsti rekreacije i zabave koja se temelji na različitim atrakcijama i događanjima vezanim uz etnološku tradiciju područja. To su ujedno i površine za organizaciju različitih prigodnih manifestacija namijenjenih velikom broju ljudi (sajmovi, dani berbe gljiva, šumskih plodova i sl.) a mogu uključiti i edukativno-obrazovne programe. Za opravdanost njihove izgradnje potrebna je suglasnost Grada Čabra.

Zabavni i tematski parkovi planiraju se na građevinskom zemljištu izvan građevinskog područja temeljem slijedećih kriterija:

- osnovna namjena građevina je zabavna, edukacijska i rekreacijska,
- minimalna površina građevne čestice : 5000 m<sup>2</sup>
- građevine drugih pratećih namjena u funkciji odvijanja osnovne namjene, uključujući ugostiteljske i edukativno-obrazovne građevine, grade se samo kao pomoćne građevine koje mogu imati najviše 2 etaže (podrum/suteren i prizemlje), bruto razvijene ukupne površine do 1% površine osnovne namjene, ali ne više od 600 m<sup>2</sup>,

- svi ostali uvjeti određeni su općim kriterijima građenja na građevinskom zemljištu izvan građevinskog područja.

U sklopu kompleksa zabavnih i tematskih parkova mogu se iznimno planirati smještajni kapaciteti do 100 ležaja.

Gradnja i uređenje građevine tematskog parka- Centra za posjetitelje „Tetrijeb“ na k.č.br. 7834/2 k.o. Čabar, planske oznake (TP1) vrši se neposrednom provedbom ovog plana pod slijedećim uvjetima:

##### 1. Vrsta radova

Omogućavaju se zahvati:

- izgradnja novih građevina,
- izgradnja infrastrukturnih građevina i uređaja, uređenje internih pješačkih površina, rekreacijskih površina, zelenih površina i površina za smještaj životinja;
- postava urbane opreme

##### 2. Lokacija zahvata u prostoru

Tematski park- Centar za posjetitelje "Tetrijeb", planske oznake (TP1), smješten na k.č.br. 7834/2 k.o. Čabar, a označen je simbolom na kartografskom prikazu br. 1. "Korištenje i namjena površina" u mjerilu 1:25.000.

##### 3. Namjena građevine

Tematski park je edukativne namjene. Podrazumijeva površinu namijenjenu specifičnoj vrsti namjene za određenu vrstu korisnika. Planiran je kao složena građevina koja se sastoji od osnovnog objekta – građevne strukture kaveza za uzgoj tetrijeba s pratećim strukturama (ulazna

građevina te elementi urbane opreme koji nisu čvrsto povezani s tlom), te pomoćne građevine. Zbog specifičnosti namjene dozvoljava se usluga smještaja u pomoćnoj građevini.

U tematskom parku, planirano je uređenje i gradnja:

- edukacijskih i rekreacijskih sadržaja (poučne staze, osmatračnice i slično),
- ulazne građevine - info punkta
- uređenih zelenih površina s parkovnom opremom (klupe, informativni panoji, orijentacijske oznake i slično),
- građevine/kaveza za smještaj tetrijeba,
- pomoćne građevine sa prostorom za edukaciju te smještaj;

#### 4. Veličina građevine

Omogućava se postava privremenih drvenih objekata u funkciji odmora i rekreacije (koje nisu čvrsto povezane s tlom), a koji se postavljaju sukladno posebnom propisu o jednostavnim i drugim građevinama i radovima najveće pojedinačne građevinske bruto površine do 20,0 m<sup>2</sup> (prostor za manji sezonski ugostiteljski sadržaj, prostor za djelatnike, spremište i sl.), postava paviljona, pergola i nadstrešnica te zona za edukaciju djece i odraslih.

Određuju se sljedeće granične vrijednosti za tematski park:

a) uvjeti gradnje ulazne građevine – info punkta:

- u ulaznoj građevini – info punktu dozvoljen je smještaj ugostiteljskih, i upravnih sadržaja, sanitarija, recepcije, info-centra sa suvenirnicom i slično;
- najveća površina zemljišta pod građevinom iznosi 50 m<sup>2</sup>;
- najveća katnost iznosi jednu nadzemnu etažu (P);
- najveća visina građevine iznosi 3,5 m.
- unutar ove građevine nije moguće planirati smještaj.

b) uvjeti gradnje i smještaja/kaveza za životinje:

- najveća površina zemljišta pod građevinom/kavezom iznosi 9000m<sup>2</sup>;
- najveća visina građevine/kaveza iznosi 6 m;
- dozvoljeno je graditi najviše 2 objekta (matični te pomoćni kavez);

c) uvjeti gradnje nadstrešnica za odmor i edukaciju:

- najveća pojedinačna površina do 15,0 m<sup>2</sup>,
- najveća visina iznosi 3,0 m;
- dozvoljeno je graditi najviše 2 nadstrešnice;

d) uvjeti gradnje pomoćne edukacijske i smještajne građevine:

- građevina se gradi kao samostojeća
- najveća visina iznosi tri nadzemne etaže, Po+P+2, maksimalne visine 12 m (do vijenca građevine);
- tlocrtna projekcija građevine iznosi maksimalno 200 m<sup>2</sup>,
- bruto površina građevine iznosi maksimalno 800 m<sup>2</sup>
- maksimalni smještajni kapacitet unutar pomoćne građevine iznosi 30 ležajeva.

Uvjet za izgradnju pratećih struktura i pomoćne građevine je realizacija jednog kaveza za životinje (za držanje ptica – tetrijeba).

#### 5. Uvjeti oblikovanja građevine

Oblikovanje građevine uskladiti s namjenom uz postizanje funkcionalnosti, racionalnosti i fleksibilnosti a prema načelima suvremenog arhitektonskog izraza, primjenom kvalitetnih i postojećih materijala prilagođavajući se lokalnom ambijentu.

Potiče se upotreba prirodnih materijala bliskih planinskom i goranskom kontekstu

Krovnu konstrukciju pomoćne građevine u funkciji tematskog parta - Centra za posjetitelje „Tetrijeb“ izvesti kao dvostrešni krov s nagibom ploha 60°s pokrovom od mediteran crijepa ili kupa kanalice.

#### 6. Oblik i veličina građevne čestice

Najmanja površina građevne čestice za formiranje tematskog parka - Centra za posjetitelje „Tetrijeb“ (TP1) smije iznositi 8000 m<sup>2</sup>;

#### 7. Smještaj građevina na građevnoj čestici

Objekt/kavez za smještaj tetrijeba zauzima centralnu i većinsku površinu unutar građevne čestice, te se prema položaju istog trebaju planirati i pozicionirati ostali ostali prateći i prostorni sadržaji, objekti te urbana oprema, kako bi zajedno činili funkcionalnu prostornu cjelinu.

Prateća edukacijsko-smještajna građevina mora se locirati bliže pristupnoj prometnici, na način da svojim položajem i oblikovanjem ne naruši osnovnu organizaciju tematskog parka, te krajobrazne i prirodne vrijednosti.

#### 8. Uvjeti za uređenje građevne čestice, osobito zelenih i parkirališnih površina

Potrebno je očuvati prirodni izgled krajolika u što većoj mjeri.

Postojeće elemente autohtone flore sačuvati u najvećem opsegu te integrirati u krajobrazno uređenje, a prilikom ozelenjivanja područja zahvata koristiti autohtone biljne vrste.

Uvjeti za formiranje parkirališnih površina – minimalno 1 parkirno mjesto po smještajnoj jedinici i minimalno 2 parkirna mjesta za posjetitelje.

#### 9. Uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

Nesmetan pristup i kretanje unutar tematskog parka mora biti osigurano osobama smanjene pokretljivosti.

#### 10. Način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu

Pristup tematskom parku - Centru za posjetitelje „Tetrijeb“ omogućen je preko šumske ceste (smjer Tršće - Farjev Laz).

U slučaju da ne postoji mogućnost priključenja na vodove infrastrukture tematski park (T1) mora imati vlastitu vodoopskrbu (spremnik za vodu), odvodnju i energetska sustav (plinski spremnik, agregat i sl.). Potiče se korištenje alternativnih izvora energije. Otpadne vode odvođe se u vodonepropusnu sabirnu jamu u skladu s higijensko-tehničkim uvjetima tijela nadležnog za zaštitu voda.

#### 11. Mjere (način) sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš i prirodu određene u skladu s prostornim planom

Obzirom da se tematski park - Centar za posjetitelje „Tetrijeb“ nalazi u vrijednom prirodnom kontekstu, potrebno je sve zahvate planirati na najvišoj mogućoj razini zaštite prirode sukladno poglavlju 8. „Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš“. Potrebno je također maksimalno zaštititi zatečenu prirodnu vegetaciju, kao i druge vrijednosti prostora. Prilikom gradnje i korištenja građevine potrebno je voditi računa da se otpad zbrine na propisani način, kako ne bi došlo do zagađenja okoliša. Oborinske vode riješiti odvodom u nagibima i upojnim bunarima u okolni teren.

*U tekstualnom dijelu Plana, Odredbe za provođenje, članci 115., 119., 171. i 172. Odredbi za provođenje Plana korigirani su u skladu s pristiglim mišljenjima javnopravnih tijela na Odluku o izradi.*

*U grafičkom dijelu plana korigiran je isključivo kartografski prikaz „Korištenje i namjena površina“ u mj. 1:25000, na način da je na istom označena lokacija tematskog parka (TP1).*

#### **Grafički dio**

Grafički dio PPUO-a sadrži sljedeći kartografski prikaz:

Kartografski prikazi u mj 1 : 25 000

1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA