



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

Prostorni plan uređenja Općine Dobrinj Izmjene i dopune

OBRAZLOŽENJE

Prijedlog plana za II ponovnu javnu raspravu

---

_nositelj izrade :	REPUBLIKA HRVATSKA PRIMORSKO - GORANSKA ŽUPANIJA  <b>OPĆINA DOBRINJ</b>
_načelnik:	Neven Komadina
_izrađivač plana :	<b>Plan 21 d.o.o.</b>
_odgovorni voditelj Plana:	Bojan Bilić, dipl .ing. arh., ovlašteni arhitekt-urbanist
_stručni tim u izradi plana:	Bojan Bilić, dipl. ing. arh. Ana Đurđek Kuga, dipl. ing. arh. Ada Scarpa, univ. bacc. ing. arh. Lada Jurković, dipl. ing. arh. Karin Pavlovec, mag.ing. arh.urb.
_suradnici:	Miroslav Štimac, dipl. ing. arh. Dalibor Ćiković, mag. ing. aedif. Lovro Matković, dipl.ing.el. Sanja Zloh, dipl. oec. Bia Gec, mag. ing. prosp. arch.
_oznaka elaborata	04/16
_datum i mjesto izrade	Rijeka, svibanj 2026.
_direktor	Bojan Bilić, dipl. ing. arh.

Županija  
Jedinica lokalne uprave

Primorsko goranska županija  
Općina Dobrinj

Naziv prostornog plana:

**Prostorni plan uređenja Općine Dobrinj Izmjene i  
dopune**

Odluka o izradi:  
SN PGŽ br. 16/15 od 15. svibnja 2015.  
SN Općine Dobrinj br.7/24 od 26. srpnja 2024.

Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana:

Javna rasprava:  
NL, 12.07.2016  
Ponovna javna rasprava  
NL, 02.01.2025

Javni uvid održan:  
od: 20.07.2016.-29.07.2016.-  
od 09.01.2025 - 07.02.2025

Druga ponovna javna rasprava  
NL, 18.06.2026.

od 25.06.2026.-05.06.2026.

Pečat tijela odgovornog za  
Provođenje javne rasprave:

Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave:  
pročelnica

Tea Orlić Mihajić, mag.iur.

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

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:  
04/23

Stručni tim u izradi plana:  
Bojan Bilić, dipl. ing. arh.  
Ana Đurđek-Kuga, dipl. ing. arh.  
Ada Scarpa, univ. Bacc. ing. arh.  
Lada Jurković, dipl. ing. arh.  
Karin Pavlovec, mag. ing. arh. urb.

Suradnici:  
Miroslav Štimac, dipl. ing. arh.  
Dalibor Ćiković, mag. ing. aedif.  
Lovro Matković, dipl.ing.el.  
Bia Gec, mag. ing. prosp. Arh.  
Sanja Zloh, dipl. oec.

Pečat predstavničkog tijela:

Predsjednik predstavničkog tijela:

IVAN ŠAMANIĆ

Datum:  
Svibanj 2026.

## 1. POLAZIŠTA

Prostorni plan Općine Dobrinj („Službene novine Primorsko-goranske županije br. 24/08 i 07/09) nalazi se u fazi II. ponovljene javne rasprave, koja je objavom u Novom Listu (18.06.2026.) oglašena u Zakonom propisanom periodu od 12 dana: od 25. svibnja do 5. lipnja 2026.

U sklopu javne rasprave održat će se 02. lipnja 2026. i javno izlaganje planskih rješenja.

Obzirom na specifičnu proceduru izrade i realne okolnosti više sile (Pandemija virusa COVID 19), pri upućivanju plana na ponovnu javnu raspravu potrebna su određena pojašnjenja.

Temeljni plan Općine Dobrinj izrađen je davne 2008. (SN PGŽ br. 24/08 i 07/09) i dugi je niz godina bio nepromijenjen. Po izmjeni osnovnih zakona (Zakon o prostornom uređenju i Zakon o gradnji) koji reguliraju problematiku prostora, koncem 2013. pokreću se aktivnosti nužnog usklađenja PPU Općine Dobrinj s temeljnim zakonima, ali i provjera rješenja u odnosu na plan šireg područja-Prostorni plan Primorsko-goranske županije. Odluka o izradi Izmjena i dopuna Prostornog plana Općine Dobrinj objavljena je 2015. g u „Službenim novinama Primorsko-goranske županije br. 16/15.“

Nakon dvogodišnje pripreme stručnih rješenja, plan je polovicom 2016.g prezentiran javnosti u sklopu javne rasprave. Obzirom na doista ekstremno i rijetko zabilježen interes zainteresiranih građana, Nositelj izrade (Općina Dobrinj) dobiva iznimno velik broj primjedbi građana na planska rješenja, primarno u domeni povećanja građevinskih područja. Zaprmljen broj primjedbi višestruko nadmašuje očekivanja proizašla iz prakse, no takva je reakcija i očekivana budući Općina Dobrinj bilježi stalan rast i razvoj, pa su i potrebe za prostorom veće u odnosu na neke druge JLS. Paralelno se dešava i snažan zamah investicija u turizmu na nacionalnoj razini, što se jednako reflektira i na područje Dobrinja.

Budući su u većem dijelu općine bili zadovoljni osnovni zakonski uvjeti (dosegnuta stopa izgrađenosti 80%) za širenje građevinskih područja, jednom značajnom dijelu upita bilo je moguće pozitivno odgovoriti, no kako se u drugom dijelu općine pojavila situacija određenim zakonskim i podzakonskim ograničenjima, ista je valjalo i temeljito provjeriti.

Ovdje se misli na određivanje statusa zemljišta koje je davne 1995. u sklopu ranijih istraživanja izrade pedoloških karti Prostornog plana PGŽ, utvrđeno kao vrijedno obradivo tlo. Problem s ovakvom nominacijom reflektira se na zabranu širenja građevinskih područja na vrijedna, i osobito vrijedna poljoprivredna tla, što se pojavljuje u nekim dijelovima Općine Dobrinj. Jedini način ispravnog rješenja ovog problema bila je stručna provjera starih podloga, budući je dio građana smatrao da iste nisu vjerodostojne i da ne odgovaraju stvarnom stanju-navodno na područjima označenim kao vrijedno poljoprivredno tlo nitko nikad ništa nije sadio ni uzgajao, a 'stari ljudi su dobro znali kakvim zemljištima raspolažu'. U cilju da se udovolji upitima i zamolbama građana, Općina Dobrinj se obraća Agronomskom fakultetu Sveučilišta u Zagrebu, i već do polovice 2019. prof. dr. Stjepan Husnjak provodi detaljno terensko sondiranje, koje u ogromnom postotku potvrđuje ranija rješenja pedoloških karata iz polovice 1990-ih.

U momentu kad su planska rješenja bila verificirana provjerom statusa tla, i obradom više stotina pristiglih primjedbi (preko 500 kroz protok vremena), te kad je početkom 2020. izrađen nacrt Prijedloga plana za ponovnu javnu raspravu, svijet se suočava s pandemijom virusa COVID 19, i svi se oblici planskih aktivnosti-primarno zbog nemogućnosti održavanja javnih rasprava, zamrzavaju na neodređeno vrijeme.

Kao i svi drugi planovi, PPU Općine Dobrinj stavlja se na čekanje do polovice 2021., kad su aktivnosti na izradi rješenja ponovno pokrenute. Treba naglasiti kako je, unatoč problemima s pandemijom, interes građana za širenjem građevinskih područja kontinuiran i bez prestanka, pa se, najmanje jednom godišnje, stručnom izrađivaču dostavlja paket od 50-60 novih upita, koji u općinu pristižu stalno i bez obzira što javna rasprava nije oglašena.

Općina Dobrinj i ovdje, kao i u slučaju provjere postojećih i izrade novih pedoloških karata, pokazuje veliko razumijevanje za probleme građana, pa se planska rješenja i u vrijeme lock-outa kontinuirano ažuriraju u tekstualnom i grafičkom dijelu.

Budući se globalni lock-out (2020.-2021.) nadovezao na izradu novih pedoloških karata (2019.), plansko se rješenje moralo provjeriti i s nekim tekućim novelacijama referentnih zakona i

propisa, gdje se baš u vrijeme pandemije (početak 2020.) pojavio novi moment s obvezom provedbe postupka tkzv. Ocjene o potrebi procjene utjecaja plana na okoliš. U tom j cilju predložena dopuna Odluke o izradi ID PPU Općine Dobrinj („Službene novine Općine Dobrinj br. 7/24), te je za njen nacrt proveden postupak procjene o potrebi procjene utjecaja zahvata na okoliš. Postupak je proveden i dobiveno je mišljenje kako za Izmjenu Odluke nije potrebno provoditi postupak.

Ovdje svakako treba dodati kako su u periodu čekanja očitovanja nadležnih službi, do kraja 2022. izrađene nove homogenizirane katastarske podloge, te je kompletan plan 2023. precrtavan na iste.

Budući je, po očitovanju nadležnih službi na provedbu postupka Ocjene o potrebi procjene utjecaja zahvata na okoliš, dalja procedura bila uglavnom jasna i definirana, istovremeno se pokreću i intenziviraju aktivnosti Općinskog odbora za prostorno i urbanističko planiranje, uređenje naselja i stanovanje, komunalno gospodarstvo i zaštitu i uređenje prirodnog okoliša, koji je, od jeseni 2022. do 10.12.2024-kad je odlučeno da se planska rješenja upute na ponovnu javnu raspravu, održao ukupno 9 sjednica na kojima su vrlo detaljno diskutirana, raspravljana i komentirana sva planska rješenja.

U cilju davanja nacrtu prijedloga planskih rješenja javnosti na uvid, kao i prikupljanja povratnih informacija u vidu upita i primjedbi, nacrt prijedloga Izmjena i dopuna PPU Općine Dobrinj upućen je na ponovnu javnu raspravu u trajanju od 30 dana, ista je raspisana od 09.01. do 07.02. 2025.

Javno izlaganje u sklopu I ponovne javne rasprave je održano je 29.01.2025. godine.

Ovdje svakako treba naglasiti kako je u periodu između dvaju rasprava najzahtjevniji zadatak bila je izrada nacrtu (zasad neslužbenog) Izvješća s javne rasprave, koja je obzirom na sveobuhvatnost, brojnost i karakter upita rezultirala dokumentom od preko 300 stranica formata A4, što je otprilike 10x više od prosječnog Izvješća za javne rasprave u tijeku novelacije planova lokalne razine u PGŽ, na koje redovno pristigne oko 40-50 primjedbi, čak i ako je jedan od ciljeva izrade preispitivanje granice građevinskih područja.

U ukupno 4 Knjige primjedbi koje su bile ispunjene upitima i zahtjevima u tijeku trajanja ponovne javne rasprave, te uz iste pristigle kroz Pisarnicu kao i poštu, ukupno je analizirano je preko 600 zahtjeva, čime dobrinjski plan postaje apsolutni slučaj bez presedana na ovim prostorima.

Svi zahtjevi su ucrtani, upisani, analizirani te evidentirani.

Uz navedeno, također je izvršena usporedna analiza pristiglih primjedbi u Ponovnoj javnoj raspravi, sa onima pristiglim u Prvoj javnoj raspravi 2016. godine, kako bi se ustanovio opseg preklapanja pristiglih upita.

U skladu s primljenim zahtjevima izvršena je analiza i izmjena opsega građevinskih područja, a sve u mogućnostima koje je dopustila situacija na terenu (izgrađenost, vrijedno poljoprivredno tlo, pozicija ili oblik)

Ovi se podaci navode kako bi lakše bio saglediv opseg i slojevitost procedure ID PPU Općine Dobrinj, i koja se po svemu može smatrati doista raritetnom i iznimno zahtjevnom, i time višestruko izazovnim za vođenje, koordinaciju i rješavanje svih otvorenih tema.

## 2. CILJEVI

Ciljevi izrade Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Dobrinj, proizašli iz Odluke o izradi su, odnosno programske smjernice za izmjenu i dopunu Plana odnose se na:

- Provjera i redefiniranje opsega izgrađenog i neizgrađenog dijela građevnog područja svih naselja
- Provjera i redefiniranje opsega uređenog i neuređenog dijela neizgrađenog dijela naselja,
- Provjera i redefiniranje broja i opsega planova užeg područja,
- ispitivanje mogućnosti proširenja građevinskog područja sukladno zakonskim ograničenjima i uvjetima Prostornog plana uređenja PGŽ,
- Redefiniranje uvjeta smještaja i gradnje svih vrsta građevina, unutar i izvan naselja,
- Provjera i redefiniranje svih vrsta gospodarskih (poslovnih) i ugostiteljsko turističkih zona i građevina, unutar i izvan naselja
- preispitivanje koridora prometne i komunalne infrastrukturne mreže na državnoj, lokalnoj i županijskoj razini, te usklađenje istih s PPPGŽ,
- preispitivanje uvjeta zaštite u domeni zaštite prirode i zaštite kulturnog naslijeđa,
- određivanje uvjeta smještaja i gradnje lječilišno-turističkog kompleksa Blato-Meline.
- usklađenja s važećim zakonskim i podzakonskim aktima.