

Naziv prostornog plana:

## Prostorni plan uređenja Općine Karojba

### Odredbe za provedbu

Vrsta postupka:

Postupak izrade i donošenja izmjene i dopune prostornog plana

Faza izrade plana:

Prijedlog prostornog plana za javnu raspravu

Oznaka revizije plana:

Odluka o izradi prostornog plana:

Odluka o izradi izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Karojba (Službene novine Grada Pazina broj 45/24)

Javna rasprava:

Javna rasprava provodi se od 05.05.2026. do zaključno s danom 15.05.2026.

Javni uvid:

od 05.05.2026. godine do 15.05.2026. godine, na lokaciji: Općina Karojba, Karojba 1, 52424 Motovun, radnim danom, od 09:00 do 14:00 sati

Javno izlaganje:

dana 11.05.2026. godine, na lokaciji: Općina Karojba, Karojba 1, 52424 Motovun, 13 sati

Nositelj izrade prostornog plana:

Istarska županija, Općina Karojba  
Jedinstveni upravni odjel

Odgovorna osoba nositelja izrade:

PROČELNICA  
Iskra Jeličić Gojtan

Tijelo koje donosi prostorni plan:

Istarska županija, Općina Karojba  
Općinsko vijeće

Predsjednik tijela koje donosi prostorni plan:

PREDSJEDNIK OPĆINSKOG VIJEĆA  
Elvis Sinčić

Stručni izrađivač prostornog plana:

ZONA KVADRAT d.o.o.  
Veliko Polje, Prilaz zagrebačkoj cesti 5  
OIB: 09633716860

Odgovorna osoba stručnog izrađivača:

DIREKTORICA  
Željka Kajfeš dipl.ing.arh.

Odgovorni voditelj izrade:

DIREKTORICA  
Željka Kajfeš dipl.ing.arh.

Stručni tim:

Željka Kajfeš, dipl.ing.arh  
Matija Slipac, mag.reg.prost.plan.

Martina Kraljević, mag.ing.prosp.arch.

# Odredbe za provedbu

## 1. OSNOVNO KORIŠTENJE PROSTORA

### 1.1. Namjena prostora

#### Članak 1.

(1) Plan sadrži podjelu prostora prema sljedećim namjenama:

- Stambena namjena - poljoprivredna domaćinstva (S5)
- Javna i društvena namjena - kulturna (D7)
- Proizvodna namjena (I1)
- Ugostiteljsko-turistička namjena (u izdvojenom građevinskom području izvan naselja) (T)
- Ugostiteljsko-turistička namjena (u građevinskom području naselja) (T1)
- Ugostiteljsko-turistička namjena - bez gradnje smještajnih građevina (T3)
- Sportsko-rekreacijska namjena - sportske građevine i centri (R2)
- Groblje (Gr)
- Površina infrastrukture - energetski sustav (IS7)
- Površina infrastrukture - vodnogospodarski sustav (IS8)
- Vrijedno zemljište namijenjeno poljoprivredi
- Ostalo zemljište namijenjeno poljoprivredi
- Zemljište namijenjeno šumi i šumsko zemljište državnog značaja
- Ostalo zemljište namijenjeno šumi
- Ostalo zemljište
- Površina unutarnjih voda - površina pod vodom (V1)

(2) Stambena namjena - poljoprivredna domaćinstva (S5), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-3005]

1. Na površinama stambene namjene - poljoprivredna domaćinstva (S5) dozvoljena je gradnja građevina stambene i stambeno-poslovne namjene i građevina poljoprivredne namjene.

2. Na građevnoj čestici stambene namjene - poljoprivredna domaćinstva (S5) dozvoljena je gradnja pomoćnih građevina (garaža, spremište, ljetna kuhinja, kotlovnica, nadstrešnica, vrtna sjenica, bazen, roštilj, pomoćna građevina za smještaj spremnika za komunalni otpad, i sl.) i pomoćnih poljoprivrednih građevina (sjenici, staklenici, plastenici, gljivarnici, spremišta poljoprivrednih proizvoda, strojeva, alata, poljoprivredne opreme, zgrade za uzgoj životinja, pčelinjaci i sl.).

3. Na površinama stambene namjene - poljoprivredna domaćinstva (S5), kao prateća namjena, mogu se i na zasebnim građevnim česticama uređivati i graditi:

- a. parkovi/perivoji, dječja igrališta,
- b. zaštitne zelene površine,
- c. građevine javne i društvene namjene,
- d. površine i građevine sportsko-rekreacijske namjene,
- e. građevine poslovne namjene: uredske, uslužne, trgovačke, ugostiteljske i ostale poslovne namjene čiji sadržaji, razinom buke i emisijom u okoliš sukladno posebnim propisima, ne smetaju okolini i ne umanjuju uvjete stanovanja, rada i boravka na odnosnim i susjednim građevnim česticama,
- f. prometne površine (kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta, garaža),
- g. manje infrastrukturne građevine.

4. Za sljedeće prateće namjene koje se mogu graditi unutar površine stambene namjene - poljoprivredna domaćinstva (S5) ukupna površina istih ne može prelaziti 1/3 predmetne površine stambene namjene:

a. građevine poslovne namjene: uredske, uslužne, trgovačke, ugostiteljske i ostale poslovne namjene čiji sadržaji, razinom buke i emisijom u okoliš sukladno posebnim propisima, ne smetaju okolini i ne umanjuju uvjete stanovanja, rada i boravka na odnosnim i susjednim građevnim česticama.

5. Na građevnoj čestici stambene namjene - poljoprivredna domaćinstva (S5) dozvoljeno je pružanje ugostiteljskih i turističkih usluga kao sekundarne namjene poljoprivrednom domaćinstvu.

(3) Javna i društvena namjena - kulturna (D7), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-3107]

- Parenzana

1. Na površinama javne i društvene namjene - kulturne (D7) dozvoljena je gradnja građevina kulturne namjene i to:

- a. knjižnica,
- b. kazališta,
- c. kinematografa,
- d. muzeja,
- e. galerija,
- f. glazbenih ustanova,
- g. koncertnih dvorana,
- h. arhiva,
- i. javne radio televizije,
- j. kulturnih i umjetničkih organizacija,
- k. kulturni centar,
- l. memorijalni centar,
- m. ostalih kulturnih ustanova.

2. Na građevnoj čestici javne i društvene namjene - kulturne (D7) dozvoljena je gradnja pomoćnih građevina.

3. Na površini javne i društvene namjene – kulturne (D7), kao prateća namjena, mogu se i na zasebnim građevnim česticama uređivati i graditi:

- a. zelene površine,
- b. prometne površine (interne kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta, garaža),
- c. manje infrastrukturne građevine.

4. Uz ovu primarnu namjenu dopušteno je uređivati i graditi sadržaje i građevine sljedeće sekundarne namjene:

- a. Parenzana: Uslužna namjena
- b. Parenzana: Sportsko-rekreacijske površine i igrališta na otvorenom

(4) Proizvodna namjena (I1), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-3211]

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, praonica 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.

(5) Ugostiteljsko-turistička namjena (u izdvojenom građevinskom području izvan naselja) (T), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-3400]

1. Na površinama ugostiteljsko-turističke namjene (u izdvojenom građevinskom području izvan naselja) (T) dozvoljeno je planiranje i uređenje svih vrsta smještajnih građevina i postavljanje smještajnih jedinica, jedinstvene funkcionalne cjeline, s pratećim sadržajima (sportski, rekreacijski, uslužni, zabavni, privezište i sl., uključivo plaže).

2. Na građevnoj čestici ugostiteljsko-turističke namjene (u izdvojenom građevinskom području izvan naselja) (T) dozvoljena je gradnja pomoćnih građevina.

3. Na površinama ugostiteljsko-turističke namjene (u izdvojenom građevinskom području izvan naselja) (T), kao prateća namjena, mogu se i na zasebnim građevnim česticama uređivati i graditi:

- a. zelene površine,
- b. prateći sadržaji ugostiteljsko-turističkoj namjeni (sportski, rekreacijski, ugostiteljski, uslužni, zabavni i sl., uključivo plaže),
- c. građevine zdravstvene namjene (lječilišta, poliklinike),
- d. prometne površine (kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta, garaže),
- e. privezište u skladu s odredbama zakona kojim se uređuje prostorno uređenje,
- f. manje infrastrukturne građevine.

(6) Ugostiteljsko-turistička namjena (u građevinskom području naselja) (T1), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-3401]

1. Na površinama ugostiteljsko-turističke namjene (u građevinskom području naselja) (T1) dozvoljena je gradnja i uređenje svih vrsta smještajnih građevina jedinstvene funkcionalne cjeline s pratećim sadržajima (sportski, rekreacijski, uslužni, zdravstveni, zabavni i sl., uključivo plaže).

2. Na građevnoj čestici ugostiteljsko-turističke namjene (u građevinskom području naselja) (T1) dozvoljena je gradnja pomoćnih građevina.

3. Na površinama ugostiteljsko-turističke namjene (u građevinskom području naselja) (T1), kao prateća namjena, mogu se i na zasebnim građevnim česticama uređivati i graditi:

- a. zelene površine,
- b. prometne površine (interne kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta, garaža),
- c. manje infrastrukturne građevine.

(7) Ugostiteljsko-turistička namjena - bez gradnje smještajnih građevina (T3), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-3403]

1. Na površinama ugostiteljsko-turističke namjene - bez gradnje smještajnih građevina (T3) dozvoljeno je:

a. uređenje površina za postavljanje smještajnih jedinica koje nisu povezane s tlom na čvrsti način i za čije postavljanje nije potrebna građevinska dozvola (jedinstvena funkcionalna cjelina uređena za smještaj kampista na otvorenom uz korištenje pokretne opreme za kampiranje),

b. gradnja građevina i uređenje površina koji služe funkcioniranju ugostiteljsko-turističke namjene bez gradnje smještajnih građevina (recepcija, sanitarni čvorovi, ugostiteljski sadržaji, spremišta i ostale pomoćne građevine) i pratećih sadržaja (sportski, rekreacijski, uslužni, zabavni, privezište i sl.), bez smještajnih jedinica,

c. uređenje plaža.

2. Na površinama ugostiteljsko-turističke namjene - bez gradnje smještajnih građevina (T3), kao prateća namjena, mogu se i na zasebnim građevnim česticama uređivati i graditi:

a. zelene površine,

b. prometne površine (kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta, garaže),

c. manje infrastrukturne građevine.

(8) Sportsko-rekreacijska namjena - sportske građevine i centri (R2), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-3602]

1. Na površinama sportsko-rekreacijske namjene – sportske građevine i centri (R2) dozvoljena je gradnja i uređenje sportskih centara, sportskih građevina i igrališta:

a. stadioni, sportske dvorane, igrališta, sportske staze, borilišta i druge zatvorene i otvorene sportske građevine,

b. za sportove na vodi (otvoreni/zatvoreni bazeni),

c. za zimske sportove,

d. za konjičke sportove,

e. pomoćnih građevina i sadržaja nužnih za sportske, odnosno rekreacijske aktivnosti.

2. Na površinama sportsko-rekreacijske namjene – sportske građevine i centri (R2), kao prateća namjena, mogu se i na zasebnim građevnim česticama uređivati i graditi:

a. prateći sadržaji sportsko-rekreacijskoj namjeni (ugostiteljski, uslužni, zabavni, edukativni i sl.),

b. zelene površine,

c. prometne površine (kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta, garaže),

d. manje infrastrukturne građevine.

(9) Groblje (Gr), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-3290]

1. Groblje (Gr) je prostor na kojem se nalaze površine za ukop, krematorij, mrtvačnica, prometne površine i zelenilo.

2. Groblje (Gr) može imati vjerske građevine i dio za posebne vrste ukopa, te može sadržavati i građevine/površine za prateće usluge za posjetitelje groblja, usluge prodaje i proizvodnje cvijeća, vijenaca, svijeća, nadgrobnih obilježja, vrtlariju, memorijalni dio, pomoćne građevine te građevine za zaposlene, servis i održavanje.

(10) Površina infrastrukture - energetski sustav (IS7), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-3907]

1. Na površinama infrastrukture – energetski sustav (IS7) dozvoljena je gradnja i uređenje građevina i vodova za proizvodnju, prijenos i distribuciju energije iz svih energenata:

a. elektrana instalirane snage do 10 MW s pripadajućim građevinama,

b. trafostanice i rasklopna postrojenja do 35 kV,

c. skladišta nafte ili njezinih tekućih derivata koji su samostalne građevine kapaciteta do 10.000 tona,

d. skladišta ukapljenog naftnog plina koji su samostalne građevine kapaciteta do 1.000 tona,

e. kogeneracijska postrojenja.

2. Na površinama infrastrukture – energetski sustav (IS7) mogu se graditi građevine i izvoditi zahvati koji upotpunjuju i služe primarnoj namjeni i koji zahtijevaju smještaj u tom prostoru.

(11) Površina infrastrukture - vodnogospodarski sustav (IS8), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-3908]

1. Na površinama infrastrukture – vodnogospodarski sustav (IS8) dozvoljena je gradnja vodnih građevina i uređenje površina namijenjenih za:

a. korištenje voda: vodnih građevina za vodoopskrbu, navodnjavanje i drugo zahvaćanje voda (akumulacija, vodozahvata/vodocrpilišta, vodosprema, uređaja za pročišćavanje pitke vode, vodnih komora, crpnih stanica),

b. zaštitu voda: vodnih građevina za odvodnju otpadnih voda (uređaja za pročišćavanje otpadnih voda, crpnih stanica), vodnih građevina za odvodnju oborinskih voda,

c. zaštitu od štetnog djelovanja voda: regulacijskih i zaštitnih vodnih građevina (akumulacija, retencija za obranu od poplava, nasipa (obaloutvrda), kanala odteretnih/lateralnih, brana, tunela, crpnih stanica i ostalih građevina za zaštitu od štetnog djelovanja voda.

2. Na površinama infrastrukture – vodnogospodarski sustav (IS8) mogu se graditi građevine i izvoditi zahvati koji upotpunjuju i služe primarnoj namjeni i koji zahtijevaju smještaj u tom prostoru, kao i ostale građevine u skladu sa zakonom kojim se uređuje prostorno uređenje.

(12) Vrijedno zemljište namijenjeno poljoprivredi, određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-3301]

1. Na površinama vrijednog zemljišta namijenjenog poljoprivredi dozvoljena je poljoprivredna proizvodnja proizvoda iz tla bez obavljanja radnji kojima bi se promijenila priroda tih proizvoda.

2. Na površinama vrijednog zemljišta namijenjenog poljoprivredi izvan prostora ograničenja ZOP-a dozvoljeno je i uređenje i gradnja:

a. građevina u funkciji poljoprivredne proizvodnje i prerade poljoprivrednih proizvoda: građevina u funkciji ratarske proizvodnje, vinogradarstva, maslinarstva, uzgoja i prerade biljaka (voća, povrća, cvijeća, ljekovitog bilja i dr.), algi i gljiva, građevina za vlastite gospodarske potrebe (spremište za alat, strojeve, poljoprivrednu opremu, spremište poljoprivrednih proizvoda).

3. Na površinama vrijednog zemljišta namijenjenog poljoprivredi dozvoljava se gradnja staklenika i plastenika koji za poljoprivrednu proizvodnju koriste to zemljište, te uređenje i gradnja infrastrukture.

(13) Ostalo zemljište namijenjeno poljoprivredi, određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-3302]

1. Na površinama ostalog zemljišta namijenjenog poljoprivredi dozvoljena je poljoprivredna proizvodnja i uređenje i gradnja:

a. infrastrukture,

b. spomeničkih ili sakralnih obilježja (kapelice, poklonci, spomenici, spomen-područja).

2. Na površinama ostalog zemljišta namijenjenog poljoprivredi izvan prostora ograničenja ZOP-a dozvoljeno je i uređenje i gradnja:

a. građevina u funkciji poljoprivredne proizvodnje i prerade poljoprivrednih proizvoda: farmi i građevina za uzgoj životinja, građevina u funkciji ratarske proizvodnje, vinogradarstva, maslinarstva, uzgoja i prerade biljaka (voća, povrća, cvijeća, ljekovitog bilja i dr.), algi i gljiva, građevina za vlastite potrebe i potrebe seoskog turizma u sklopu poljoprivrednih gospodarstava, građevina za vlastite gospodarske potrebe (spremište za alat, strojeve, poljoprivrednu opremu, spremište poljoprivrednih proizvoda), ostalih zahvata u prostoru u funkciji poljoprivredne proizvodnje,

b. infrastrukture,

c. lovački, planinarski i ribički domovi i skloništa,

d. zahvata u prostoru za robinzonski smještaj,

e. spomeničkih ili sakralnih obilježja (kapelice, poklonci, spomenici, spomen-područja),

f. ostalih građevina koja se mogu graditi izvan građevinskog područja sukladno zakonu kojim se uređuje prostorno uređenje.

3. Na površinama ostalog zemljišta namijenjenog poljoprivredi unutar prostora ograničenja ZOP-a dozvoljeno je uređenje i gradnja građevina koja se mogu graditi izvan građevinskog područja sukladno zakonu kojim se uređuje prostorno uređenje.

(14) Zemljište namijenjeno šumi i šumsko zemljište državnog značaja, određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-1310]

- Š3

1. Unutar zemljišta namijenjenog šumi i šumskog zemljišta državnog značaja mogu se graditi: šumska i druga infrastruktura, lovnogospodarske i lovnotehničke građevine, građevine za potrebe obrane i nadzora državne granice te spomenici i spomen-obilježja, kao i građevine posjetiteljske infrastrukture u zaštićenim područjima (informativni punkt, suvenirnica, sanitarni čvor i sl.) prema zakonu kojim se uređuje prostorno uređenje.

(15) Ostalo zemljište namijenjeno šumi, određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-3312]

- Š2

1. Na površinama ostalog zemljišta namijenjenog šumi dozvoljeno je uređenje i gradnja:

- a. infrastrukture,
- b. građevina namijenjenih gospodarenju u šumarstvu i lovstvu,
- c. planinarskih, lovačkih i ribičkih domova i skloništa,
- d. vidikovaca,
- e. spomeničkih ili sakralnih obilježja (kapelice, poklonci, spomenici, spomen-područja),
- f. zahvata u prostoru za robinzonski smještaj izvan prostora ograničenja ZOP-a,
- g. ostalih građevina koje se mogu graditi izvan građevinskog područja, a čija je namjena u skladu s primarnom namjenom i zakonom kojim se uređuje prostorno uređenje.

(16) Ostalo zemljište, određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-3399]

1. Na površinama ostalog zemljišta izvan prostora ograničenja ZOP-a dozvoljeno je uređenje i gradnja:

- a. farmi i građevina za uzgoj životinja,
- b. građevina u funkciji ratarske proizvodnje, vinogradarstva, maslinarstva, uzgoja i prerade biljaka (voća, povrća, cvijeća, ljekovitog bilja i dr.), algi i gljiva,
- c. građevina za vlastite potrebe i potrebe seoskog turizma u sklopu poljoprivrednih gospodarstava,
- d. građevina za vlastite gospodarske potrebe (spremište za alat, strojeve, poljoprivrednu opremu, spremište poljoprivrednih proizvoda, pčelinjaci)
- e. ostalih zahvata u prostoru u funkciji poljoprivredne proizvodnje,
- f. infrastrukture,
- g. građevina obrane,
- h. rekreacijska igrališta na otvorenom,
- i. lovačkih, planinarskih i ribičkih domova i skloništa,
- j. zahvata u prostoru za robinzonski smještaj,
- k. spomeničkih ili sakralnih obilježja (kapelice, poklonci, spomenici, spomen-područja),
- l. vidikovaca,
- m. građevina namijenjenih gospodarenju u šumarstvu i lovstvu,
- n. ostalih građevina koja se mogu graditi izvan građevinskog područja sukladno zakonu kojim se uređuje prostorno uređenje.

2. Na površinama ostalog zemljišta unutar prostora ograničenja ZOP-a dozvoljeno je uređenje i gradnja građevina koje se mogu graditi izvan građevinskog područja sukladno zakonu kojim se uređuje prostorno uređenje.

(17) Površina unutarnjih voda - površina pod vodom (V1), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-3321]

1. Na površinama unutarnjih voda – površine pod vodom (V1) dozvoljeno je uređenje i gradnja zahvata u prostoru u funkciji korištenja i uređenja vodenih površina te gradnja podvodnih infrastrukturnih vodova, kao i ostalih građevina u skladu sa zakonom kojim se uređuje prostorno uređenje.

## 1.2. Građevinska područja

### 1.2.1. Izdvojeno građevinsko područje izvan naselja

#### Članak 2.

(1) Ovim Planom određene su površine za razvoj i uređenje izdvojenih građevinskih područja izvan naselja, a prikazane su na kartografskom prikazu 1.2. Građevinska područja:

1. U naselju Rakotule:

- a. Parenzana, javna i društvena namjena - kulturna (D7), s pripadajućim sekundarnim namjenama: uslužna (Ku) i sportsko-rekreacijske površine i igrališta na otvorenom (Rr)
- b. Groblje Rakotule i Rakotule mrtvačnica

2. U naselju Karojba:

- a. Sportsko-rekreacijski centar Karojba, sportsko-rekreacijska namjena – sportske građevine i centri (R2)
- b. Sunčana elektrana Karojba, površina infrastrukture – energetski sustav (IS7)
- c. Groblje Karojba
- d. Rezervoar vodoopskrbnog sustava „Karojba“, površina infrastrukture – vodoopskrbni sustav (IS8)

3. U naselju Novaki Motovunski:

- a. Proizvodna zona Pilati, proizvodna namjena (I1)
- b. Proizvodna zona Krizmani, proizvodna namjena (I1)
- c. Turističko područje Brigi, ugostiteljsko-turistička namjena (u izdvojenom građevinskom području izvan naselja) (T)
- d. Groblje Motovunski Novaki
- e. Rezervoar vodoopskrbnog sustava „Brigi“, površina infrastrukture – vodoopskrbni sustav (IS8)

4. U naselju Škropeti:

- a. Sportsko-rekreacijski centar Livaki, sportsko-rekreacijska namjena – sportske građevine i centri (R2)
- b. Proizvodna zona Škropeti, proizvodna namjena (I1)
- c. Proizvodna zona Škropeti I., proizvodna namjena (I1)
- d. Proizvodna zona Škropeti II., proizvodna namjena (I1)

(2) Lokacije i površine s iskazom izgrađenosti unutar pojedinog izdvojenog građevinskog područja izvan naselja dane su u Obrazloženju ovog Plana.

### 1.2.2. Građevinsko područje naselja

### Članak 3.

- (1) Građevinsko područje naselja čine površine za razvoj i uređenje naselja: NA 1 Karojba, NA 2 Rakotule, NA 3 Motovunski Novaki - stari i NA 4 Škropeti, a prikazane su na kartografskom prikazu 1.2. Građevinska područja.
- (2) Građevinska područja naselja iz prethodnog stavka određena su za stambenu namjenu – poljoprivredna domaćinstva (S5).
- (3) U građevinskom području naselja ne smiju se graditi građevine koje bi svojim postojanjem i uporabom neposredno ili posredno ugrožavale život, zdravlje i rad ljudi u naselju, odnosno vrijednosti okoliša, niti se smije zemljište uređivati ili koristiti na način koji bi izazvao takve posljedice.

### Članak 4.

- (1) Na građevnoj čestici stambene namjene - poljoprivredna domaćinstva (S5) dozvoljeno je pružanje ugostiteljskih i turističkih usluga kao sekundarne namjene poljoprivrednom domaćinstvu.
- (2) Maksimalni smještajni kapaciteti u građevinskim područjima naselja i njihovim izdvojenim dijelovima iznosi:
  - 60 ležajeva za ugostiteljsko-turističku namjenu u NA 2-1 Špinovci (od toga na T1 otpada 18 ležajeva, a na T3 42 ležaja)
  - 99 ležajeva za ostatak naselja Rakotule
  - 75 ležajeva za naselje Karojba
  - 75 ležajeva za naselje Motovunski Novaki
  - 75 ležajeva za naselje Škropeti

#### 1.2.3. Izdvojeni dio građevinskog područja naselja

### Članak 5.

- (1) Ovim su Planom određeni izdvojeni dijelovi građevinskog područja naselja, a prikazani su na kartografskom prikazu 1.2. Građevinska područja:
  1. KAROJBA: NA 1-1 Karojba-jug, NA 1-2 Rabotani, NA 1-3 Kamena Vas, NA 1-4 Kamena Vas-jug, NA 1-5 Martineli-jug, NA 1-6 Kvešti
  2. RAKOTULE: NA 2-1 Špinovci, NA 2-2 Frlani, NA 2-3 Pahovići, NA 2-4 Pahovići-Sv. Marija, NA 2-5 Močitada, NA 2-6 Radoslavi, NA 2-7 Nadalini, NA 2-8 Kramari, NA 2-9 Rapki, NA 2-10 Kuzmi-Martineli, NA 2-11 Milići, NA 2-12 Milići-zapad, NA 2-13 Soldatići, NA 2-14 Močibobi
  3. NOVAKI MOTOVUNSKI: NA 3-1 Motovunski Novaki, NA 3-2 Motovunski Novaki-jug, NA 3-3 Lakošeljci, NA 3-4 Lakošeljci-istok, NA 3-5 Krizmani-Rupići-Pilati, NA 3-6 Krizmani-Rupići-Pilati – zapad, NA 3-7 Margaroti, NA 3-8 Brigi, NA 3-9 Klambeši, NA 3-10 Kontići
  4. ŠKROPETI: NA 4-1 Ciganići, NA 4-2 Škropeti-istok, NA 4-3 Francovići, NA 4-4 Žudigi, NA 4-5 Žudigi-jug, NA 4-6 Fideli, NA 4-7 Livaki, NA 4-8 Livaki-sjever
- (2) Izdvojeni dijelovi građevinskog područja naselja određeni su za površine sljedećih namjena:
  - svi izdvojeni dijelovi građevinskog područja naselja: stambena namjena – poljoprivredna domaćinstva (S5),
  - u dijelu NA 2-1 Špinovci: ugostiteljsko-turistička namjena (u građevinskom području naselja) (T1),
  - u dijelu NA 2-1 Špinovci: ugostiteljsko-turistička namjena – bez gradnje smještajnih građevina (T3),
  - u dijelu NA 3-1 Motovunski Novaki: groblje (Gr).
- (3) U izdvojenim dijelovima građevinskog područja naselja ne smiju se graditi građevine koje bi svojim postojanjem i uporabom neposredno ili posredno ugrožavale život, zdravlje i rad ljudi u naselju, odnosno vrijednosti okoliša, niti se smije zemljište uređivati ili koristiti na način koji bi izazvao takve posljedice.

#### 1.3. Provedba prostornog plana

### 1.3.1. Pravila provedbe zahvata

#### Članak 6.

(1) Plan sadrži sljedeća pravila provedbe zahvata u prostoru za označene površine:

- S5-1
- S5-2
- S5-3
- S5-4
- D7-1
- T1-1
- T3-1
- R2-1
- I1-1
- I1-2
- IS8-1
- Gr-1
- P-1
- Š-1
- PŠ-1
- V1-1

#### Članak 7.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: S5-1

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

- a. Najmanja dopuštena površina građevne čestice za slobodnostojeću zgradu iznosi 500 m<sup>2</sup>.
- b. Najmanja dopuštena površina građevne čestice za poluugrađenu zgradu iznosi 300 m<sup>2</sup>.
- c. Najmanja dopuštena površina građevne čestice za ugrađenu zgradu iznosi 200 m<sup>2</sup>.
- d. Najveća dopuštena površina građevne čestice za izgradnju stambene zgrade ne smije biti veća od 2000 m<sup>2</sup>.
- e. Veličina građevne čestice za izgradnju školske zgrade i školske dvorane te formiranje školskog trga, školskih igrališta, prostora za rekreaciju i školskog vrta, zelenih površina i drugog iznosi najmanje 30 m<sup>2</sup>/učeniku, a iznimno, zbog veće katnosti školske zgrade ili guste izgrađenosti naselja, površina potrebnog zemljišta može biti 20 m<sup>2</sup> po učeniku.
- f. Veličina građevne čestice za izgradnju zgrade dječjeg vrtića i formiranje prilaznih putova, igrališta, zelenih površina/prirodnog terena, gospodarskog dvorišta i parkirališta iznosi najmanje 30 m<sup>2</sup>/djetetu, a ako se zemljište dječjeg vrtića nalazi uz postojeće zelene površine, najmanje 15m<sup>2</sup>/djetetu.

2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

- a. Namjena građevine treba biti u skladu s namjenom površine uređenom u članku 1. odredbi ovog Plana.
- b. Najmanje 51% bruto površine stambeno-poslovne građevine mora biti namijenjeno stanovanju.
- c. Podrumaska etaža ne može biti stambene namjene.
- d. U poljoprivrednoj građevini koja se gradi na vlastitoj građevnoj čestici nije dozvoljen uzgoj životinja.

3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

- a. Zgrade se grade kao slobodnostojeće, poluugrađene i ugrađene.
  - b. Glavne građevine u pravilu se postavljaju prema ulici, a pomoćne građevine i pomoćne poljoprivredne građevine u pravilu po dubini građevne čestice iza glavne građevine.
  - c. U slučaju kad se zgrada gradi na granici građevne čestice, tada se ona smatra ugrađenom ili poluugrađenom i moguće je na susjednoj granici građevne čestice izgraditi građevinu na isti način. Ukoliko je na susjednoj građevnoj čestici izgrađena slobodnostojeća zgrada, izgradnja na granici građevne čestice nije dozvoljena. Ukoliko je susjedna građevna čestica neizgrađena, za izgradnju na granici građevne čestice obvezno je ishođenje suglasnosti susjeda.
  - d. Ako se na bočnoj strani građevine gradi balkon, lođa ili prohodna terasa njihov vanjski rub mora biti udaljen najmanje 4,0 m od granice građevne čestice.
  - e. Određuje se da udaljenost građevinskog pravca od regulacijske linije bude najmanje 5,00 m.
  - f. Iznimno od prethodne podtočke, iskazana udaljenost može biti i manja ako se građevinski pravac planirane zgrade prilagođava građevinskom pravcu izgrađenih (postojećih) zgrada ili ako se radi o obnovi i rekonstrukciji postojećih (kulturno-povijesno vrijednih) zgrada te ako se građevina nalazi unutar prostornog plana užeg području u kojem slučaju će se odrediti tim planom.
  - g. U slučaju izgradnje građevine, kod koje su građevine na susjednim bočnim građevnim česticama izgrađene na regulacijskoj liniji i ta nova građevina mora se izgraditi na regulacijskoj liniji.
  - h. Građevine se ne mogu graditi na udaljenosti manjoj od 4,00 metra od granice građevne čestice, a ako na dijelu građevine orijentiranom prema susjednoj građevnoj čestici nema otvora, tada udaljenost građevine od te granice građevne čestice ne smije biti manja od 3,00 metra. Otvorima na građevini ne smatraju se dijelovi vanjskog zida od staklene opeke i/ili drugih neprozirnih materijala, otvori na pročelju s neprozirnim staklom i/ili drugim neprozirnim materijalom veličine do 60x60 cm i ventilacijski otvori maksimalnog promjera 15 cm kroz koje nije moguć vizualni kontakt.
  - i. Iznimno od prethodne podtočke, građevina se može graditi na granici prema susjednoj građevnoj čestici kada se radi o izgradnji zamjenskih građevina.
4. izgrađenost građevne čestice
- a. Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) za slobodnostojeću zgradu iznosi 0,35.
  - b. Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) za poluugrađenu zgradu iznosi 0,50.
  - c. Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) za ugrađenu zgradu iznosi 0,60.
  - d. Na česticama manjim od 200 m<sup>2</sup> sa već izgrađenom glavnom građevinom koeficijent izgrađenosti može se povećati do 0,8 za potrebe izgradnje garaže maksimalne građevinske (bruto) površine 50 m<sup>2</sup>.
  - e. Stambena zgrada ne može biti površine manje od 60,0 m<sup>2</sup>.
  - f. Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) za građevine javne i društvene te sportsko-rekreacijske namjene iznosi najviše 0,40, osim za za školu, dječji vrtić i jaslice kada isti iznosi najviše 0,45.
5. iskoristivost građevne čestice
- a. Najveći dozvoljeni koeficijent iskoristivosti izračunava se kao umnožak najvećeg dozvoljenog koeficijenta izgrađenosti građevne čestice i najvećeg dozvoljenog broja etaža.
6. građevinska (bruto) površina građevina
- a. Građevinska bruto površina poslovnih građevina iznosi najviše 800 m<sup>2</sup>, a za ostale se ne određuje.
7. visina i broj etaža građevine
- a. Najveća dozvoljena visina pročelja (H) zgrade iznosi 9,00 metara.
  - b. Ako se građevina nalazi na kosom terenu ulaz može biti smješten na bilo kojoj razini građevine. Ako je ulaz na nekoj drugoj razini građevine ista se ne smatra prizemljem

građevine i razine ispod nje ne smatraju etažama podruma (Po) (prvom, drugom itd.), a iznad nje katovima (+1), itd. Različiti položaj ulaza u građevinu po visini ne mijenja dozvoljeni broj etaža građevine, niti njenu visinu iskazanu u metrima.

c. Zgrade se mogu graditi najviše kao Po+S+P+1+Pk odnosno, pet etaža, koje čine podrum, suteran, prizemlje, kat i potkrovlje ili kao Po+P+2, odnosno četiri etaže koje čine podrum, prizemlje i 2 kata, bez potkrovlja.

d. U sklopu potkrovlja može biti samo jedna etaža.

e. Iznimno, najveća visina za zgrade poslovnih i javnih i društvenih djelatnosti može biti Po+P+1+Pk (visina pročelja (H) najviše 9,20 metara), odnosno Po+P+2 (visina pročelja (H) najviše 11,0 metara).

f. Kota završne plohe poda na razini prizemlja javnih i društvenih i sportsko-rekreacijskih zgrada može biti najviše na visini do 1,50 metara iznad konačno dovršenoga i zaravnatoga terena uokolo zgrade.

#### 8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Veličine prometnih i ostalih infrastrukturnih građevina određene su u poglavlju 2. Infrastrukturni sustavi.

#### 9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Arhitektonsko oblikovanje građevina mora se prilagoditi postojećem ambijentu. Građevine treba oblikovati u skladu s lokalnim tradicijskim oblicima, bojama i materijalima. Arhitektonsko oblikovanje zgrada valja uskladiti s krajobrazom i s tradicijskom slikom naselja.

b. Tlorisne i visinske dimenzije građevina, oblikovanje pročelja, pokrovi i nagibi krovništa, te građevni materijali, moraju biti u skladu s tradicijski korištenim materijalima, u skladu s okolnim građevinama, krajobrazom i pretežitim načinom gradnje.

c. Krovništa stambenih, stambeno-poslovnih i poljoprivrednih zgrada izvode se kao kosa (jednostrešna, dvostrešna ili višestrešna). Na dijelu zgrade (50% površine zemljišta pod zgradom) dozvoljava se izgradnja ravnog krova.

d. Nagib kosih krovni ploha može biti od 18° do 22° , osim za jednostrešne krovne plohe kada isti može biti od 13° do 18°.

e. Na kosom krovu dozvoljena je izgradnja nadozidanih krovni prozora ("luminal", "belvedere") jednovodnih i dvovodnih, bez upotrebe lučnih ili sličnih nepravilnih nadvoja i krovni oblika. Krovne kućice ("luminal", "belvedere") smiju zauzimati najviše 30% krovne plohe smanjenoga nagiba.

f. Ne dozvoljava se izvedba krovne plohe u gornjem dijelu visokoga zabatnoga zida.

g. Krovovi zgrada javne i društvene, sportsko-rekreacijske i poslovne namjene mogu se izvoditi i kao ravni.

h. Dozvoljene su sve vrste pokrova, osim salonita.

i. Ako se izvodi istak vijenca krova zgrade onda je on armiranobetonski ili kameni s istakom 0,20-0,30 m od ravnine pročelnih zidova zgrade. Krovni prepust na zabatu može biti do 0,20 m.

j. Nije dozvoljeno mijenjati nagib krovne plohe od vijenca do sljemena, jer cijela krovna ploha mora biti istovjetnog nagiba. Može se odstupiti samo u širini krovni nadozidanih prozora ("luminal", "belvedere") u kojemu slučaju taj dio krovne plohe ima manji nagib, koji može završiti na sljemenu krova ili prije njega.

k. Kada se grade kao poluugrađene ili ugrađene, dio zgrade koji se nalazi na granici građevne čestice mora biti izveden bez ikakvih otvora i kao vatrootporan zid, a sljeme krova mora obvezno biti okomito na susjednu granicu građevne čestice na kojoj se gradi i bez krovnooga vijenca.

l. Zgrade javne i društvene namjene treba prilagoditi obrisu naselja, vidljivom s glavnih cesta ili vidikovaca. U tom smislu visinu zgrade treba odrediti tako da se iznad linije obrisa naselja može isticati krov, ali ne i pročelje zgrade.

#### 10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru

- a. Na svakoj građevnoj čestici namijenjenoj izgradnji neke građevine mora se osigurati smještaj osobnih vozila. Od ovoga se može odstupiti samo kod već izgrađenih građevina ili na slobodnim građevnim česticama u izgrađenim dijelovima građevinskih područja naselja gdje to prostorno nije moguće više ostvariti kada se površine za smještaj osobnih vozila mogu osigurati ili na drugoj čestici ili na javnoj parkirališnoj površini uz suglasnost Općine ili u pojasu ulice ako je pojas ulice ispred građevne čestice dovoljno širok da ne dođe do onemogućavanja izvedbe nogostupa širine najmanje 1.5 m.
- b. Potreban broj parkirališnih i/ili garažnih mjesta propisan je člankom 39. ovih Odredbi.
- c. Prostor ispred garaže, namijenjene osobnom vozilu, u načelu se koristi za vanjsko parkiranje vozila na građevnoj čestici.
- d. Parkiralište se ne smije predvidjeti duž postojeće prometnice na način da se time sužava kolnik ili da se onemogući prolaz pješaka (sukladno odredbama ovog plana i posebnih propisa).
- e. U slučaju da se unutar zgrade predviđa, ili se već nalazi poslovni sadržaj, koji zahtijeva dostavu, obvezno treba osigurati prostor i za zaustavljanje dostavnoga vozila i vozila korisnika poslovnog prostora, na samoj građevnoj čestici. Ako nije moguće ovakvo rješenje onda treba izvesti rezervirano parkirališno mjesto unutar prometnoga pojasa ulice (ako širina ulice to dozvoljava) ili treba izvesti rezervirano parkirališno mjesto kao ugibaldište.
- f. Prilikom uređenja čestice potrebno je u što većoj mjeri sačuvati vrijedan postojeći biljni nasad, a pri daljnjem uređenju koristiti autohtone ili prevladavajuće biljke.
- g. Teren oko zgrade, potporni zidovi, terase i slično moraju se izvesti tako da ne narušavaju izgled naselja, te da se ne promijeni prirodno oticanje vode na štetu susjednoga zemljišta i susjednih zgrada. Visina potpornih zidova iznosi najviše 2,0 m. U slučaju da je potrebno izgraditi potporni zid veće visine, tada je isti potrebno izvesti u terasama, s horizontalnom udaljenošću zidova od min 1,5 m, a teren svake terase ozeleniti.
- h. U izgradnji i oblikovanje ograde treba ugraditi duh istarskoga kamenog suhozida. Ograda građevnih čestica može biti i od punoga kamena, ožbukana drugoga građevnog materijala ili u kombinaciji sa živom ili metalnom ogradom. Najveća ukupna visina ograde može biti 2,0 m. Puni dio ograde može biti visok najviše 1,30 m. Ukoliko se ograde izvode kao žičane, obavezna je kombinacija sa živicom.
- i. Ograda se postavlja na lijevu granicu građevne čestice, sa unutrašnje strane, promatrano od javne prometne površine prema samoj čestici. Kod uglovnih čestica ograda prema javnoj prometnoj površini ograde može biti i niža, do 50 cm, ali tada se izvodi kao niska živica.
- j. Na građevnim česticama potrebno je urediti prostor za kratkotrajno odlaganje komunalnog otpada, ako je organiziran odvoz otpada. Mjesto za odlaganje treba biti lako pristupačno s javne prometne površine i treba biti zaklonjeno od izravnoga pogleda s ulice. Ukoliko nije organiziran odvoz komunalnog otpada treba osigurati prostor koji nije vidljiv s javne prometnice i koji je dovoljno udaljen od bunara, cisterni i stambenih zgrada na susjednim česticama i sl.
- k. Odlaganje otpada je moguće i van građevnih čestica, ali tada to mora biti u spremnike koji se postavljaju na javnim površinama. Svojom postavom spremnici ne smiju dovoditi u opasnost sigurno odvijanje kolnog i pješačkog prometa, te ih treba postaviti tako da što manje narušavaju estetski izgled javnoga prostora (ulice ili trga). Površina za postavu spremnika mora biti popločena/asfaltirana i lako pristupačna sa javne prometne površine.
- l. Vodovodna i ostala okna trebaju biti izgrađena u razini dovršenoga zaravnatog terena.
- m. Spremnici plina, zavisno od situacije, na građevnoj čestici trebaju biti smješteni na prozračnom, ali što manje uočljivom mjestu s javne prometne površine.
11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti
- a. Na građevinama poslovne te javne i društvene namjene moraju se osigurati pristupi za osobe smanjene pokretljivosti u skladu s posebnim propisom.
12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu
- a. Građevna čestica mora imati pristup na prometnu površinu. Pristupni put do građevne čestice mora biti minimalne širine 3,00 m za maksimalno 3 (tri) građevne čestice. Pristupni

put podrazumijeva da je ta prometna površina u zemljišnim knjigama upisana kao javno dobro u općoj upotrebi ili kao vlasništvo jedinica lokalne samouprave ili da je na njoj uspostavljeno takvo stanje služnosti prolaza i/ili provoza u korist građevne čestice, odnosno da vlasnik građevne čestice na navedenoj prometnoj površini nesmetano posjeduje i izvršava stvarnu služnost prolaza tj. da se radi o privatnom putu.

b. Građevine javne i društvene i sportsko-rekreacijske namjene mogu se graditi samo ako se građevne čestice nalaze uz već uređenu prometnicu.

c. Zgrade/građevine na građevnim česticama priključuju se na infrastrukturnu mrežu u skladu s tehničkom dokumentacijom nadležnih ustanova ili poduzeća. Priključci na infrastrukturnu mrežu moraju biti izvedeni tako da ne narušavaju estetski izgled uličnih (ili s ulice vidljivih) pročelja zgrada (osobito je to važno kod zgrada koje su označene kao spomenici kulture). Pri tome se misli prvenstveno na vidljivu infrastrukturu.

d. Gdje god je to moguće, priključak na niskonaponsku mrežu treba izvesti podzemno.

e. Do izgradnje razvodne plinske mreže zgrade mogu koristiti plin pomoću vlastitog plinskog spremnika, koji se mora smjestiti na vlastitoj građevnoj čestici, a u skladu s važećim propisima.

f. Na području gdje nije izgrađena odvodnja otpadnih voda, građevine moraju imati nepropusnu sabirnu ili septičku jamu odnosno na uređaj odgovarajućeg kapaciteta i stupnja pročišćavanja. Sabirna jama treba biti pristupačna za vozilo radi povremenog pražnjenja i raskušivanja.

g. Građevine oborinske odvodnje iz stambenih zgrada, poslovnih i drugih prostora, grade i održavaju njihovi vlasnici kao internu oborinsku odvodnju, na način da oborinske vode prikupljaju i ispuštaju unutar građevnih čestica zgrada, putem retencija i upojnih građevina. Nije dozvoljeno priključivanje interne odvodnje oborinskih voda na sustav oborinske odvodnje i na sustav javne odvodnje. Iznimno, u nepovoljnim uvjetima izgradnje zgrada u odnosu na uvjete odvodnje (zgrade u zaštićenoj kulturno povijesnoj cjelini bez vrtova, odnosno nedostatne površine za izgradnju upojnih građevina, depresije zgrade u odnosu na javno prometnu površinu uz zemljište nedovoljne upojne moći), moguće je uz predočenje dokaza o istom, pod uvjetima i uz suglasnost javnog isporučitelja vodne usluge, a prema uvjetima vlasnika javne građevine za odvodnju oborinskih voda, na sustav javne odvodnje priključiti i otpadne oborinske vode zgrada.

h. Dok se ne izvede vodovodna mreža na nekom području korisnik zgrade je dužan riješiti opskrbu pitkom vodom iz šterne/cisterne na građevnoj čestici ili iz najbližega valjanoga korištenoga zajedničkog izvora ili spremišta pitke vode.

### 13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Rekonstrukcijom građevina koje su izgrađene protivno uvjetima ovog članka mogu se zadržati parametri koji odstupaju.

b. Ako je postojeća građevina izgrađena na manjoj udaljenosti od regulacijske linije i/ili susjednih međa od propisane ovim člankom, može se dograditi do najveće dozvoljene visine uz uvjet da je najmanja udaljenost jednaka postojećoj odnosno da se dogradnjom postojeća udaljenost od regulacijske linije i/ili susjedne međe dodatno ne smanjuje.

c. Ako je koeficijent izgrađenosti građevne čestice veći od dozvoljenog, dopušta se dogradnja do najveće dozvoljene visine uz uvjet da se površina zemljišta pod građevinama dodatno ne povećava.

### 14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Pomoćne i pomoćne poljoprivredne građevine grade se u sklopu zadanih i ukupnih uvjeta propisanih ovim člankom.

b. Pomoćne i pomoćne poljoprivredne građevine (osim za uzgoj životinja) grade se kao slobodnostojeće ili poluugrađene sa istom takvom pomoćnom ili pomoćnom poljoprivrednom građevinom (osim za uzgoj životinja). Ako se građevina gradi kao poluugrađena građevina s građevinom na susjednoj građevnoj čestici (iste namjene) one moraju biti međusobno podijeljene vatrootpornim zidom od poda do ravnine višega krova.

c. Pomoćne građevine su: garaže, spremišta, nadstrešnice, ljetne kuhinje, ostave sitnog alata, kotlovnice, otvoreni ukopani bazeni (površine do 100 m<sup>2</sup>) podzemni i nadzemni spremnici i slične građevine koje služe za potrebe domaćinstava.

d. Pomoćne poljoprivredne građevine su: staklenici, plastenici, proizvodni pogoni vinarsko - podrumarski, uljarski, mljekarski i prerađivački za vlastite potrebe, odnosno za potrebe OPG-a, šupe, sjenici, spremišta poljoprivrednih proizvoda, alata i poljoprivrednih strojeva, staje, svinjci, peradarnici, kuničnjaci i sl.

e. Kapacitet pomoćnih poljoprivrednih građevina za uzgoj životinja iznosi: do 10 komada tovnih teladi i junadi, 5 komada ostalih goveda, 5 komada svinja krmača, 10 komada svinja, 100 komada peradi, te 50 komada sitnih glodavaca po građevnoj čestici uz osnovnu građevinu.

f. Garaže se grade kao sastavni dio glavne građevine ili kao pomoćne građevine i njihova površina ulazi u ukupnu izgrađenost građevne čestice i ukupnu površinu zemljišta pod zgradama na građevnoj čestici.

g. Garaže se mogu graditi na regulacijskoj liniji ako nema bolje pozicije zbog postojeće izgradnje ili ako je građevna čestica terenski nepodesna, odnosno strma u skladu s lokacijskim uvjetima. U ovom slučaju ne dozvoljava se mogućnost da se garažna vrata otvaraju prema van tako da zatvore pješački prolaz.

h. Udaljenost pomoćnih (osim bazena do površine 100 m<sup>2</sup>) i pomoćnih poljoprivrednih građevina (osim za uzgoj životinja) od granice susjedne građevne čestice iznosi najmanje 1 m. Ako prema susjednoj građevnoj čestici imaju izvedene otvore od ruba te građevne čestice moraju biti udaljene najmanje 4 m.

i. Udaljenost bazena površine do 100 m<sup>2</sup> od granice susjedne građevne čestice iznosi najmanje 2 m.

j. Udaljenost pomoćnih poljoprivrednih građevina za uzgoj životinja od granice susjedne građevne čestice iznosi najmanje 10 m.

k. Postojeće pomoćne i pomoćne poljoprivredne građevine, mogu se rekonstruirati u okviru svojih gabarita i ako njihova udaljenost od susjedne građevne čestice ne odgovara udaljenostima određenim u prethodnim podtočkama, uz poštovanje protupožarnih propisa.

l. Pomoćne građevine mogu se graditi u visini jedne nadzemne etaže uz mogućnost gradnje podruma (Po+P), a iznimno je dozvoljena izgradnja suterena i prizemlja (S+P) na terenu nagiba većeg od 15%. I. Pomoćne poljoprivredne građevine mogu se graditi u visini jedne nadzemne etaže uz mogućnost gradnje podruma (Po+P).

m. Visina pročelja pomoćne i pomoćne poljoprivredne građevine (osim za uzgoj životinja) iznosi najviše 5,5 m, odnosno 7,0 m na terenu nagiba većeg od 15%.

n. Visina pročelja pomoćne poljoprivredne građevine za uzgoj životinja iznosi najviše 6,0 m.

o. Najmanja udaljenost potpuno ukopane sabirne ili septičke jame od ruba građevne čestice smije biti 1,00 m.

p. Uređaji koji služe za opskrbu pitkom vodom (bunari, crpke, šterne/cisterne i dr.) moraju biti izvedeni na propisanoj udaljenosti od postojećih sabirnih jama, gnojišta te otvorenih odvoda i sl.

r. Najmanja udaljenost bunara ili potpuno ukopane cisterne od ruba građevne čestice ne smije biti manja od 1,00 m.

s. Bunari se grade 50 cm iznad razine terena te 20 cm ispod najnižega vodostaja podzemne vode. Dubina bunara odredit će se prema razini podzemne vode, ali ne smije biti manja od 7,0 m od površine terena.

t. Bunari se moraju graditi od nepropusnoga materijala, a unutarnje stijenke bunara moraju biti zaglađene do dubine najmanje 4,0 m ispod površine terena. Bunar mora biti pokriven nepropusnom pločom. Na ploči se treba izvesti povišeno "grlo" za možebitnu postavu crpke i uzdignuto okno za ulaz u bunar.

#### 15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Prateće građevine druge namjene grade se u sklopu zadanih i ukupnih uvjeta propisanih ovim člankom.

#### (2) Ostala pravila provedbe za površinu označenu: S5-1

1. broj samostalnih uporabnih cjelina (stan, poslovni prostor, garaža i sl.), broj kreveta i/ili funkcionalnih jedinica

a. Stambena i stambeno-poslovna građevina može imati do pet (5) funkcionalnih jedinica.

#### Članak 8.

### (1) Pravila provedbe za površinu označenu: S5-2

#### 1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

a. Najmanja dopuštena površina građevne čestice za slobodnostojeću zgradu iznosi 800 m<sup>2</sup>.

b. Najmanja dopuštena površina građevne čestice za poluugrađenu zgradu iznosi 500 m<sup>2</sup>.

c. Najmanja dopuštena površina građevne čestice za ugrađenu zgradu iznosi 300 m<sup>2</sup>.

d. Najveća dopuštena površina građevne čestice za izgradnju stambene zgrade ne smije biti veća od 2000 m<sup>2</sup>.

e. Veličina građevne čestice za izgradnju školske zgrade i školske dvorane te formiranje školskog trga, školskih igrališta, prostora za rekreaciju i školskog vrta, zelenih površina i drugog iznosi najmanje 30 m<sup>2</sup>/učeniku, a iznimno, zbog veće katnosti školske zgrade površina potrebnog zemljišta može biti 20 m<sup>2</sup> po učeniku.

f. Veličina građevne čestice za izgradnju zgrade dječjeg vrtića i formiranje prilaznih putova, igrališta, zelenih površina/prirodnog terena, gospodarskog dvorišta i parkirališta iznosi najmanje 30 m<sup>2</sup>/djetetu, a ako se zemljište dječjeg vrtića nalazi uz postojeće zelene površine, najmanje 15m<sup>2</sup>/djetetu.

#### 2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Namjena građevine treba biti u skladu s namjenom površine uređenom u članku 1. odredbi ovog Plana.

b. Najmanje 51% bruto površine stambeno-poslovne građevine mora biti namijenjeno stanovanju.

c. Podrumaska etaža ne može biti stambene namjene.

d. U poljoprivrednoj građevini koja se gradi na vlastitoj građevnoj čestici nije dozvoljen uzgoj životinja.

#### 3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Zgrade se grade kao slobodnostojeće, poluugrađene i ugrađene.

b. Glavne građevine u pravilu se postavljaju prema ulici, a pomoćne građevine i pomoćne poljoprivredne građevine u pravilu po dubini građevne čestice iza glavne građevine.

c. U slučaju kad se zgrada gradi na granici građevne čestice, tada se ona smatra ugrađenom ili poluugrađenom i moguće je na susjednoj granici građevne čestice izgraditi građevinu na isti način. Ukoliko je na susjednoj građevnoj čestici izgrađena slobodnostojeća zgrada, izgradnja na granici građevne čestice nije dozvoljena. Ukoliko je susjedna građevna čestica neizgrađena, za izgradnju na granici građevne čestice obvezno je ishođenje suglasnosti susjeda.

d. Ako se na bočnoj strani građevine gradi balkon, lođa ili prohodna terasa njihov vanjski rub mora biti udaljen najmanje 4,0 m od granice građevne čestice.

e. Određuje se da udaljenost građevinskog pravca od regulacijske linije bude najmanje 5,00 m.

f. Iznimno od prethodne podtočke, iskazana udaljenost može biti i manja ako se građevinski pravac planirane zgrade prilagođava građevinskom pravcu izgrađenih (postojećih) zgrada ili ako se radi o obnovi i rekonstrukciji postojećih (kulturno-povijesno vrijednih) zgrada te ako se građevina nalazi unutar prostornog plana užeg području u kojem slučaju će se odrediti tim planom.

g. Građevine se ne mogu graditi na udaljenosti manjoj od 4,00 metra od granice građevne čestice, a ako na dijelu građevine orijentiranom prema susjednoj građevnoj čestici nema otvora, tada udaljenost građevine od granice građevne čestice ne smije biti manja od 3,00 metra. Otvorima na građevini ne smatraju se dijelovi vanjskog zida od staklene opeke i/ili drugih neprozirnih materijala, otvori na pročelju s neprozirnim staklom i/ili drugim neprozirnim materijalom veličine do 60x60 cm i ventilacijski otvori maksimalnog promjera 15 cm kroz koje nije moguć vizualni kontakt.

#### 4. izgrađenost građevne čestice

- a. Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) za slobodnostojeću i poluugrađenu zgradu iznosi 0,35.
- b. Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) za ugrađenu zgradu iznosi 0,40.
- c. Stambena zgrada ne može biti površine manje od 60,0 m<sup>2</sup>.
- d. Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) za građevine javne i društvene te sportsko-rekreacijske namjene iznosi najviše 0,40, osim za za školu, dječji vrtić i jaslice kada isti iznosi najviše 0,45.

#### 5. iskoristivost građevne čestice

- a. Najveći dozvoljeni koeficijent iskoristivosti izračunava se kao umnožak najvećeg dozvoljenog koeficijenta izgrađenosti građevne čestice i najvećeg dozvoljenog broja etaža.

#### 6. građevinska (bruto) površina građevina

- a. Građevinska bruto površina poslovnih građevina iznosi najviše 800 m<sup>2</sup>.

#### 7. visina i broj etaža građevine

- a. Najveća dozvoljena visina pročelja (H) zgrade iznosi 9,00 metara.
- b. Ako se građevina nalazi na kosom terenu ulaz može biti smješten na bilo kojoj razini građevine. Ako je ulaz na nekoj drugoj razini građevine ista se ne smatra prizemljem građevine i razine ispod nje ne smatraju etažama podruma (Po) (prvom, drugom itd.), a iznad nje katovima (+1), itd. Različit položaj ulaza u građevinu po visini ne mijenja dozvoljeni broj etaža građevine, niti njenu visinu iskazanu u metrima.
- c. Zgrade se mogu graditi najviše kao Po+S+P+1+Pk odnosno, pet etaža, koje čine podrum, suteran, prizemlje, kat i potkrovlje ili kao Po+P+2, odnosno četiri etaže koje čine podrum, prizemlje i 2 kata, bez potkrovlja.
- d. U sklopu potkrovlja može biti samo jedna etaža.
- e. Najveća visina za zgrade poslovnih i javnih i društvenih djelatnosti može biti Po+P+1+Pk (visina pročelja (H) najviše 9,20 metara), odnosno Po+P+2 (visina pročelja (H) najviše 11,0 metara).
- f. Kota završne plohe poda na razini prizemlja javnih i društvenih i sportsko-rekreacijskih zgrada može biti najviše na visini do 1,50 metara iznad konačno dovršenoga i zaravnatoga terena uokolo zgrade.

#### 8. veličina građevine koja nije zgrada

- a. Veličine prometnih i ostalih infrastrukturnih građevina određene su u poglavlju 2. Infrastrukturni sustavi.

#### 9. uvjeti za oblikovanje građevine

- a. Građevine treba oblikovati u skladu s lokalnim tradicijskim oblicima, bojama i materijalima. Arhitektonsko oblikovanje zgrada valja uskladiti s krajobrazom i s tradicijskom slikom naselja.
- b. Krovišta stambenih i stambeno-poslovnih zgrada izvode se kao kosa (jednostrešna, dvostrešna ili višestrešna). Na dijelu zgrade (50% površine zemljišta pod zgradom) dozvoljava se izgradnja ravnog krova.
- c. Nagib kosih krovnih ploha može biti od 18° do 22°, osim za jednostrešne krovne plohe kada isti može biti od 13° do 18°.
- d. Na kosom krovu dozvoljena je izgradnja nadozidanih krovnih prozora ("luminal", "belvedere") jednovodnih i dvovodnih, bez upotrebe lučnih ili sličnih nepravilnih nadvoja i krovnih oblika. Krovne kućice ("luminal", "belvedere") smiju zauzimati najviše 30% krovne plohe smanjenoga nagiba.
- e. Ne dozvoljava se izvedba krovne plohe u gornjem dijelu visokoga zabatnoga zida.
- f. Krovovi zgrada javne i društvene, sportsko-rekreacijske i poslovne namjene mogu se izvoditi i kao ravni.
- g. Dozvoljene su sve vrste pokrova, osim salonita.

h. Ako se izvodi istak vijenca krova zgrade onda je on armiranobetonski ili kameni s istakom 0,20-0,30 m od ravnine pročelnih zidova zgrade. Krovni prepust na zabatu može biti do 0,20 m.

i. Nije dozvoljeno mijenjati nagib krovne plohe od vijenca do sljemena, jer cijela krovna ploha mora biti istovjetnog nagiba. Može se odstupiti samo u širini krovnih nadozidanih prozora ("luminal", "belvedere") u kojemu slučaju taj dio krovne plohe ima manji nagib, koji može završiti na sljemeni krova ili prije njega.

j. Kada se grade kao poluugrađene ili ugrađene, dio zgrade koji se nalazi na granici građevne čestice mora biti izveden bez ikakvih otvora i kao vatrootporan zid, a sljeme krova mora obvezno biti okomito na susjednu granicu građevne čestice na kojoj se gradi i bez krovnooga vijenca.

k. Zgrade javne i društvene namjene treba prilagoditi obrisu naselja, vidljivom s glavnih cesta ili vidikovaca. U tom smislu visinu zgrade treba odrediti tako da se iznad linije obrisa naselja može isticati krov, ali ne i pročelje zgrade.

#### 10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru

a. Na svakoj građevnoj čestici namijenjenoj izgradnji neke građevine mora se osigurati smještaj osobnih vozila (parkirališna i/ili garažna mjesta), sukladno članku 39. ovih Odredbi.

b. Parkiralište se ne smije predvidjeti duž postojeće prometnice na način da se time sužava kolnik ili da se onemogućí prolaz pješaka (sukladno odredbama ovog plana i posebnih propisa).

c. Prostor ispred garaže, namijenjene osobnom vozilu, u načelu se koristi za vanjsko parkiranje vozila na građevnoj čestici.

d. U slučaju da se unutar zgrade predviđa, ili se već nalazi poslovni sadržaj, koji zahtijeva dostavu, obvezno treba osigurati prostor i za zaustavljanje dostavnoga vozila i vozila korisnika poslovnog prostora, na samoj građevnoj čestici. Ako nije moguće ovakvo rješenje onda treba izvesti rezervirano parkirališno mjesto unutar prometnoga pojasa ulice (ako širina ulice to dozvoljava), ili treba izvesti rezervirano parkirališno mjesto kao ugibalište.

e. Prilikom uređenja čestice potrebno je u što većoj mjeri sačuvati vrijedan postojeći biljni nasad, a pri daljnjem uređenju koristiti autohtone ili prevladavajuće biljke.

f. Teren oko zgrade, potporni zidovi, terase i slično moraju se izvesti tako da ne narušavaju izgled naselja, te da se ne promijeni prirodno oticanje vode na štetu susjednoga zemljišta i susjednih zgrada. Visina potpornih zidova iznosi najviše 2,0 m. U slučaju da je potrebno izgraditi potporni zid veće visine, tada je isti potrebno izvesti u terasama, s horizontalnom udaljenošću zidova od min 1,5 m, a teren svake terase ozeleniti.

g. U izgradnji i oblikovanje ograda treba ugraditi duh istarskoga kamenog suhozida. Ograda građevnih čestica može biti i od punoga kamena, ožbukana druga građevnog materijala ili u kombinaciji sa živom ili metalnom ogradom. Najveća ukupna visina ograde može biti 2,0 m. Puni dio ograde može biti visok najviše 1,30 m. Ukoliko se ograde izvode kao žičane, obavezna je kombinacija sa živicom.

h. Ograda se postavlja na lijevu granicu građevne čestice, sa unutrašnje strane, promatrano od javne prometne površine prema samoj čestici. Kod uglovnih čestica ograda prema javnoj prometnoj površini ograda može biti i niža, do 50 cm, ali tada se izvodi kao niska živica.

i. Na građevnim česticama potrebno je urediti prostor za kratkotrajno odlaganje komunalnog otpada, ako je organiziran odvoz otpada. Mjesto za odlaganje treba biti lako pristupačno s javne prometne površine i treba biti zaklonjeno od izravnoga pogleda s ulice. Ukoliko nije organiziran odvoz komunalnog otpada treba osigurati prostor koji nije vidljiv s javne prometnice i koji je dovoljno udaljen od bunara, cisterni i stambenih zgrada na susjednim česticama i sl.

j. Odlaganje otpada je moguće i van građevnih čestica, ali tada to mora biti u spremnike koji se postavljaju na javnim površinama. Svojom postavom spremnici ne smiju dovoditi u opasnost sigurno odvijanje kolnog i pješačkog prometa, te ih treba postaviti tako da što manje narušavaju estetski izgled javnoga prostora (ulice ili trga). Površina za postavu spremnika mora biti popločena/asfaltirana i lako pristupačna sa javne prometne površine.

k. Vodovodna i ostala okna trebaju biti izgrađena u razini dovršenoga zaravnatog terena.

I. Spremnici plina, zavisno od situacije, na građevnoj čestici trebaju biti smješteni na prozračnom, ali što manje uočljivom mjestu s javne prometne površine.

11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

a. Na građevinama poslovne te javne i društvene namjene moraju se osigurati pristupi za osobe smanjene pokretljivosti u skladu s posebnim propisom.

12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu

a. Građevna čestica mora imati pristup na prometnu površinu. Pristupni put do građevne čestice mora biti minimalne širine 4,00 m za maksimalno 3 (tri) građevne čestice. Pristupni put podrazumijeva da je ta prometna površina u zemljišnim knjigama upisana kao javno dobro u općoj upotrebi ili kao vlasništvo jedinica lokalne samouprave ili da je na njoj uspostavljeno takvo stanje služnosti prolaza i/ili provoza u korist građevne čestice, odnosno da vlasnik građevne čestice na navedenoj prometnoj površini nesmetano posjeduje i izvršava stvarnu služnost prolaza tj. da se radi o privatnom putu.

b. Građevine javne i društvene i sportsko-rekreacijske namjene mogu se graditi samo ako se građevne čestice nalaze uz već uređenu prometnicu.

c. Zgrade/građevine na građevnim česticama priključuju se na infrastrukturnu mrežu u skladu s tehničkom dokumentacijom nadležnih ustanova ili poduzeća. Priključci na infrastrukturnu mrežu moraju biti izvedeni tako da ne narušavaju estetski izgled uličnih (ili s ulice vidljivih) pročelja zgrada (osobito je to važno kod zgrada koje su označene kao spomenici kulture). Pri tome se misli prvenstveno na vidljivu infrastrukturu.

d. Gdje god je to moguće, priključak na niskonaponsku mrežu treba izvesti podzemno.

e. Do izgradnje razvodne plinske mreže zgrade mogu koristiti plin pomoću vlastitog plinskog spremnika, koji se mora smjestiti na vlastitoj građevnoj čestici, a u skladu s važećim propisima. e. Na području gdje nije izgrađena odvodnja otpadnih voda, građevine moraju imati nepropusnu sabirnu ili septičku jamu odnosno na uređaj odgovarajućeg kapaciteta i stupnja pročišćavanja. Sabirna jama treba biti pristupačna za vozilo radi povremenog pražnjenja i raskuživanja.

f. Građevine oborinske odvodnje iz stambenih zgrada, poslovnih i drugih prostora, grade i održavaju njihovi vlasnici kao internu oborinsku odvodnju, na način da oborinske vode prikupljaju i ispuštaju unutar građevnih čestica zgrada, putem retencija i upojnih građevina. Nije dozvoljeno priključivanje interne odvodnje oborinskih voda na sustav oborinske odvodnje i na sustav javne odvodnje. Iznimno, u nepovoljnim uvjetima izgradnje zgrada u odnosu na uvjete odvodnje (zgrade u zaštićenoj kulturno povijesnoj cjelini bez vrtova, odnosno nedostatne površine za izgradnju upojnih građevina, depresije zgrade u odnosu na javno prometnu površinu uz zemljište nedovoljne upojne moći), moguće je uz predočenje dokaza o istom, pod uvjetima i uz suglasnost javnog isporučitelja vodne usluge, a prema uvjetima vlasnika javne građevine za odvodnju oborinskih voda, na sustav javne odvodnje priključiti i otpadne oborinske vode zgrada.

g. Dok se ne izvede vodovodna mreža na nekom području korisnik zgrade je dužan riješiti opskrbu pitkom vodom iz šterne/cisterne na građevnoj čestici ili iz najbližega valjanoga korištenoga zajedničkog izvora ili spremišta pitke vode.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Rekonstrukcijom građevina koje su izgrađene protivno uvjetima ovog članka mogu se zadržati parametri koji odstupaju.

b. Ako je postojeća građevina izgrađena na manjoj udaljenosti od regulacijske linije i/ili susjednih međa od propisane ovim člankom, može se dograditi do najveće dozvoljene visine uz uvjet da je najmanja udaljenost jednaka postojećoj odnosno da se dogradnjom postojeća udaljenost od regulacijske linije i/ili susjedne međe dodatno ne smanjuje.

c. Ako je koeficijent izgrađenosti građevne čestice veći od dozvoljenog, dopušta se dogradnja do najveće dozvoljene visine uz uvjet da se površina zemljišta pod građevinama dodatno ne povećava.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

- a. Pomoćne i pomoćne poljoprivredne građevine grade se u sklopu zadanih i ukupnih uvjeta propisanih ovim člankom.
- b. Visina pročelja pomoćne i pomoćne poljoprivredne građevine (osim za uzgoj životinja) iznosi najviše 5,5 m, odnosno 7,0 m na terenu nagiba većeg od 15%.
- c. Pomoćne građevine su: garaže, spremišta, nadstrešnice, ljetne kuhinje, ostave sitnog alata, kotlovnice, otvoreni ukopani bazeni (površine do 100 m<sup>2</sup>) podzemni i nadzemni spremnici i slične građevine koje služe za potrebe domaćinstava.
- d. Pomoćne poljoprivredne građevine su: staklenici, plastenici, proizvodni pogoni vinarsko - podrumarski, uljarski, mljekarski i prerađivački za vlastite potrebe, odnosno za potrebe OPG-a, šupe, sjenici, spremišta poljoprivrednih proizvoda, alata i poljoprivrednih strojeva, staje, svinjci, peradarnici, kuničnjaci i sl.
- e. Kapacitet pomoćnih poljoprivrednih građevina za uzgoj životinja iznosi: do 10 komada tovnih teladi i junadi, 5 komada ostalih goveda, 5 komada svinja krmača, 10 komada svinja, 100 komada peradi, te 50 komada sitnih glodavaca po građevnoj čestici uz osnovnu građevinu.
- f. Garaže se grade kao sastavni dio glavne građevine ili kao pomoćne građevine i njihova površina ulazi u ukupnu izgrađenost građevne čestice i ukupnu površinu zemljišta pod zgradama na građevnoj čestici.
- g. Garaže se mogu graditi na regulacijskoj liniji ako nema bolje pozicije zbog postojeće izgradnje ili ako je građevna čestica terenski nepodesna, odnosno strma u skladu s lokacijskim uvjetima. U ovom slučaju ne dozvoljava se mogućnost da se garažna vrata otvaraju prema van tako da zatvore pješački prolaz.
- h. Udaljenost pomoćnih (osim bazena površine do 100 m<sup>2</sup>) i pomoćnih poljoprivrednih građevina (osim za uzgoj životinja) od granice susjedne građevne čestice iznosi najmanje 1 m. Ako prema susjednoj građevnoj čestici imaju izvedene otvore od ruba te građevne čestice moraju biti udaljene najmanje 4 m.
- i. Udaljenost bazena do 100 m<sup>2</sup> od granice susjedne građevne čestice iznosi najmanje 2 m.
- j. Udaljenost pomoćnih poljoprivrednih građevina za uzgoj životinja od granice susjedne građevne čestice iznosi najmanje 10 m.
- k. Postojeće pomoćne i pomoćne poljoprivredne građevine, mogu se rekonstruirati u okviru svojih gabarita i ako njihova udaljenost od susjedne građevne čestice ne odgovara udaljenostima određenim u prethodnim podtočkama, uz poštovanje protupožarnih propisa.
- l. Pomoćne građevine mogu se graditi u visini jedne nadzemne etaže uz mogućnost gradnje podruma (Po+P), a iznimno je dozvoljena izgradnja suterena i prizemlja (S+P) na terenu nagiba većeg od 15%.
- m. Pomoćne poljoprivredne građevine mogu se graditi u visini jedne nadzemne etaže uz mogućnost gradnje podruma (Po+P).
- n. Visina pročelja pomoćne i pomoćne poljoprivredne građevine (osim za uzgoj životinja) iznosi najviše 4,0 m, odnosno 7,0 m na terenu nagiba većeg od 15%.
- o. Visina pročelja pomoćne poljoprivredne građevine za uzgoj životinja iznosi najviše 6,0 m.
- p. Najmanja udaljenost potpuno ukopane sabirne ili septičke jame od ruba građevne čestice smije biti 1,00 m.
- r. Uređaji koji služe za opskrbu pitkom vodom (bunari, crpke, šterne/cisterne i dr.) moraju biti izvedeni na propisanoj udaljenosti od postojećih sabirnih jama, gnojišta te otvorenih odvoda i sl.
- s. Najmanja udaljenost bunara ili potpuno ukopane cisterne od ruba građevne čestice ne smije biti manja od 1,00 m.
- t. Bunari se grade 50 cm iznad razine terena te 20 cm ispod najnižega vodostaja podzemne vode. Dubina bunara odredit će se prema razini podzemne vode, ali ne smije biti manja od 7,0 m od površine terena.
- u. Bunari se moraju graditi od nepropusnoga materijala, a unutarnje stijenke bunara moraju biti zaglađene do dubine najmanje 4,0 m ispod površine terena. Bunar mora biti pokriven nepropusnom pločom. Na ploči se treba izvesti povišeno "grlo" za možebitnu postavu crpke i

uzdignuto okno za ulaz u bunar.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Prateće građevine druge namjene grade se u sklopu zadanih i ukupnih uvjeta propisanih ovim člankom.

(2) Ostala pravila provedbe za površinu označenu: S5-2

1. broj samostalnih uporabnih cjelina (stan, poslovni prostor, garaža i sl.), broj kreveta i/ili funkcionalnih jedinica

a. stambena i stambeno-poslovna građevina može imati do pet (5) funkcionalnih jedinica.

Članak 9.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: S5-3

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

a. Veličina građevne čestice za gradnju stambene, stambeno-poslovne, poslovne i poljoprivredne zgrade ne može biti manja od 800 m<sup>2</sup>, ni veća od 2000 m<sup>2</sup>.

b. Veličina građevne čestice za izgradnju školske zgrade i školske dvorane te formiranje školskog trga, školskih igrališta, prostora za rekreaciju i školskog vrta, zelenih površina i drugog iznosi najmanje 30 m<sup>2</sup>/učeniku, a iznimno, zbog veće katnosti školske zgrade površina potrebnog zemljišta može biti 20 m<sup>2</sup> po učeniku.

c. Veličina građevne čestice za izgradnju zgrade dječjeg vrtića i formiranje prilaznih putova, igrališta, zelenih površina/prirodnog terena, gospodarskog dvorišta i parkirališta iznosi najmanje 30 m<sup>2</sup>/djetetu, a ako se zemljište dječjeg vrtića nalazi uz postojeće zelene površine, najmanje 15m<sup>2</sup>/djetetu.

2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Namjena građevine treba biti u skladu s namjenom površine uređenom u članku 1. odredbi ovog Plana.

b. Najmanje 51% bruto površine stambeno-poslovne građevine mora biti namijenjeno stanovanju.

c. Podrumaska etaža ne može biti stambene namjene.

d. U poljoprivrednoj građevini koja se gradi na vlastitoj građevnoj čestici nije dozvoljen uzgoj životinja.

3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Građevine se grade kao slobodnostojeće zgrade.

b. Glavne građevine u pravilu se postavljaju prema ulici, a pomoćne građevine i pomoćne poljoprivredne građevine u pravilu po dubini građevne čestice iza glavne građevine.

c. Udaljenost građevinskog pravca od regulacijske linije mora biti najmanje 5,00 metara.

d. Građevine se ne mogu graditi na udaljenosti manjoj od 4,00 metra od granice građevne čestice, a ako na dijelu građevine orijentiranom prema susjednoj građevnoj čestici nema otvora, tada udaljenost građevine od granice građevne čestice ne smije biti manja od 3,00 metra. Otvorima na građevini ne smatraju se dijelovi vanjskog zida od staklene opeke i/ili drugih neprozirnih materijala, otvori na pročelju s neprozirnim staklom i/ili drugim neprozirnim materijalom veličine do 60x60 cm i ventilacijski otvori maksimalnog promjera 15 cm kroz koje nije moguć vizualni kontakt.

e. Dulja strana zgrade na kosom terenu (nagiba preko 12%) treba biti postavljena paralelno sa slojnicama terena.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti (kig) iznosi 0,35.

b. Stambena zgrada ne može biti površine manje od 60,0 m<sup>2</sup>.

c. Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) za građevine javne i društvene te sportsko-rekreacijske namjene iznosi najviše 0,40, osim za za školu, dječji vrtić i jaslice kada isti iznosi najviše 0,45.

5. iskoristivost građevne čestice

a. Najveći dozvoljeni koeficijent iskoristivosti (kis) izračunava se kao umnožak najvećeg dozvoljenog koeficijenta izgrađenosti građevne čestice i najvećeg dozvoljenog broja etaža.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Građevinska bruto površina poslovnih građevina iznosi najviše 800 m<sup>2</sup>.

7. visina i broj etaža građevine

a. Najveća dozvoljena visina pročelja građevine (H) iznosi 9,00 metara, a najveća ukupna visina građevine (Huk) iznosi 12,00 m.

b. Najveći dopušteni broj etaža građevine je Po+P+1+Pk (1 podzemna + 3 nadzemne etaže).

c. Ako se građevina nalazi na kosom terenu ulaz može biti smješten na bilo kojoj razini građevine. Ako je ulaz na nekoj drugoj razini građevine ista se ne smatra prizemljem građevine i razine ispod nje ne smatraju etažama podruma (Po) (prvom, drugom itd.), a iznad nje katovima (+1), itd. Različit položaj ulaza u građevinu po visini ne mijenja dozvoljeni broj etaža građevine, niti njenu visinu iskazanu u metrima.

d. U sklopu potkrovlja može biti samo jedna etaža.

e. Najveća visina za zgrade poslovnih i javnih i društvenih djelatnosti može biti Po+P+1+Pk (visina pročelja (H) najviše 9,20 metara), odnosno Po+P+2 (visina pročelja (H) najviše 11,0 metara).

f. Kota završne plohe poda na razini prizemlja javnih i društvenih i sportsko-rekreacijskih zgrada može biti najviše na visini do 1,50 metara iznad konačno dovršenoga i zaravnatoga terena uokolo zgrade.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Određene su u poglavlju 2. Infrastrukturni sustavi.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Građevine treba oblikovati u skladu s lokalnim tradicijskim oblicima, bojama i materijalima. Arhitektonsko oblikovanje zgrada valja uskladiti s krajobrazom i s tradicijskom slikom naselja.

b. Krovništa stambenih i stambeno-poslovnih zgrada izvode se kao kosa (jednostrešna, dvostrešna ili višestrešna). Na dijelu zgrade (50% površine zemljišta pod zgradom) dozvoljava se izgradnja ravnog krova.

c. Nagib kosih krovnih ploha može biti od 18° do 22°, osim za jednostrešne krovne plohe kada isti može biti od 13° do 18°.

d. Na kosom krovu dozvoljena je izgradnja nadozidanih krovnih prozora ("luminal", "belvedere") jednovodnih i dvovodnih, bez upotrebe lučnih ili sličnih nepravilnih nadvoja i krovnih oblika. Krovne kućice ("luminal", "belvedere") smiju zauzimati najviše 30% krovne plohe smanjenoga nagiba.

e. Ne dozvoljava se izvedba krovne plohe u gornjem dijelu visokoga zabatnoga zida.

f. Krovovi zgrada javne i društvene, sportsko-rekreacijske i poslovne namjene mogu se izvoditi i kao ravni.

g. Dozvoljene su sve vrste pokrova, osim salonita.

h. Ako se izvodi istak vijenca krova zgrade onda je on armiranobetonski ili kameni s istakom 0,20-0,30 m od ravnine pročelnih zidova zgrade. Krovni prepust na zabatu može biti do 0,20 m.

i. Nije dozvoljeno mijenjati nagib krovne plohe od vijenca do sljemena, jer cijela krovna ploha mora biti istovjetnog nagiba. Može se odstupiti samo u širini krovnih nadozidanih prozora ("luminal", "belvedere") u kojemu slučaju taj dio krovne plohe ima manji nagib, koji može završiti na sljemenu krova ili prije njega.

j. Zgrade javne i društvene namjene treba prilagoditi obrisu naselja, vidljivom s glavnih cesta ili vidikovaca. U tom smislu visinu zgrade treba odrediti tako da se iznad linije obrisa naselja može isticati krov, ali ne i pročelje zgrade.

10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru

- a. Na svakoj građevnoj čestici namijenjenoj izgradnji neke građevine mora se osigurati smještaj osobnih vozila (parkirališna i/ili garažna mjesta), sukladno članku 39. ovih Odredbi.
  - b. Parkiralište se ne smije predvidjeti duž postojeće prometnice na način da se time sužava kolnik ili da se onemogući prolaz pješaka (sukladno odredbama ovog plana i posebnih propisa).
  - c. Prostor ispred garaže, namijenjene osobnom vozilu, u načelu se koristi za vanjsko parkiranje vozila na građevnoj čestici.
  - d. U slučaju da se unutar zgrade predviđa, ili se već nalazi poslovni sadržaj, koji zahtijeva dostavu, obvezno treba osigurati prostor i za zaustavljanje dostavnoga vozila i vozila korisnika poslovnog prostora, na samoj građevnoj čestici. Ako nije moguće ovakvo rješenje onda treba izvesti rezervirano parkirališno mjesto unutar prometnoga pojasa ulice (ako širina ulice to dozvoljava), ili treba izvesti rezervirano parkirališno mjesto kao ugibalište.
  - e. Prilikom uređenja čestice potrebno je u što većoj mjeri sačuvati vrijedan postojeći biljni nasad, a pri daljnjem uređenju koristiti autohtone ili prevladavajuće biljke.
  - f. Teren oko zgrade, potporni zidovi, terase i slično moraju se izvesti tako da ne narušavaju izgled naselja, te da se ne promijeni prirodno oticanje vode na štetu susjednoga zemljišta i susjednih zgrada. Visina potpornih zidova iznosi najviše 2,0 m. U slučaju da je potrebno izgraditi potporni zid veće visine, tada je isti potrebno izvesti u terasama, s horizontalnom udaljenošću zidova od min 1,5 m, a teren svake terase ozeleniti.
  - g. U izgradnju i oblikovanje ograda treba ugraditi duh istarskoga kamenog suhozida. Ograda građevnih čestica može biti i od punoga kamena, ožbukana drugoga građevnog materijala ili u kombinaciji sa živom ili metalnom ogradom. Najveća ukupna visina ograde može biti 2,0 m. Puni dio ograde može biti visok najviše 1,30 m. Ukoliko se ograde izvode kao žičane, obavezna je kombinacija sa živicom.
  - h. Ograda se postavlja na lijevu granicu građevne čestice, sa unutrašnje strane, promatrano od javne prometne površine prema samoj čestici. Kod uglovnih čestica ograda prema javnoj prometnoj površini ograda može biti i niža, do 50 cm, ali tada se izvodi kao niska živica.
  - i. Na građevnim česticama potrebno je urediti prostor za kratkotrajno odlaganje komunalnog otpada, ako je organiziran odvoz otpada. Mjesto za odlaganje treba biti lako pristupačno s javne prometne površine i treba biti zaklonjeno od izravnoga pogleda s ulice. Ukoliko nije organiziran odvoz komunalnog otpada treba osigurati prostor koji nije vidljiv s javne prometnice i koji je dovoljno udaljen od bunara, cisterni i stambenih zgrada na susjednim česticama i sl.
  - j. Odlaganje otpada je moguće i van građevnih čestica, ali tada to mora biti u spremnike koji se postavljaju na javnim površinama. Svojom postavom spremnici ne smiju dovoditi u opasnost sigurno odvijanje kolnog i pješačkog prometa, te ih treba postaviti tako da što manje narušavaju estetski izgled javnoga prostora (ulice ili trga). Površina za postavu spremnika mora biti popločena/asfaltirana i lako pristupačna sa javne prometne površine.
  - k. Vodovodna i ostala okna trebaju biti izgrađena u razini dovršenoga zaravnatog terena.
  - l. Spremnici plina, zavisno od situacije, na građevnoj čestici trebaju biti smješteni na prozračnom, ali što manje uočljivom mjestu s javne prometne površine.
11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti
- a. Na građevinama poslovne te javne i društvene namjene moraju se osigurati pristupi za osobe smanjene pokretljivosti u skladu s posebnim propisom.
12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu
- a. Da bi se omogućio pristup na javnu prometnu površinu potrebno je formirati pristupni put do najviše jedne građevne čestice najmanje širine 4,00 metra. Pristupni put podrazumijeva da je ta prometna površina u zemljišnim knjigama upisana kao javno dobro u općoj upotrebi ili kao vlasništvo jedinica lokalne samouprave ili da je na njoj uspostavljeno takvo stanje služnosti prolaza i/ili provoza u korist građevne čestice, odnosno da vlasnik građevne čestice na navedenoj prometnoj površini nesmetano posjeduje i izvršava stvarnu služnost prolaza tj. da se radi o privatnom putu.

b. U koridoru pristupnog puta potrebno je planirati trase osnovne infrastrukture (niskonaponsku mrežu uz mogućnost priključenja na trafostanicu, vodoopskrbni cjevovod, odvodni kanal odvodnje otpadnih voda ukoliko u naselju postoji izgrađena mreža odvodnje otpadnih voda, a ukoliko u naselju ne postoji mreža odvodnje otpadnih voda potrebno je planirati nepropusnu sabirnu jamu).

c. Građevine javne i društvene i sportsko-rekreacijske namjene mogu se graditi samo ako se građevne čestice nalaze uz već uređenu prometnicu.

d. Zgrade/građevine na građevnim česticama priključuju se na infrastrukturnu mrežu u skladu s tehničkom dokumentacijom nadležnih ustanova ili poduzeća. Priključci na infrastrukturnu mrežu moraju biti izvedeni tako da ne narušavaju estetski izgled uličnih (ili s ulice vidljivih) pročelja zgrada (osobito je to važno kod zgrada koje su označene kao spomenici kulture). Pri tome se misli prvenstveno na vidljivu infrastrukturu.

e. Gdje god je to moguće, priključak na niskonaponsku mrežu treba izvesti podzemno.

f. Do izgradnje razvodne plinske mreže zgrade mogu koristiti plin pomoću vlastitog plinskog spremnika, koji se mora smjestiti na vlastitoj građevnoj čestici, a u skladu s važećim propisima.

g. Na području gdje nije izgrađena odvodnja otpadnih voda, građevine moraju imati nepropusnu sabirnu ili septičku jamu odnosno na uređaj odgovarajućeg kapaciteta i stupnja pročišćavanja. Sabirna jama treba biti pristupačna za vozilo radi povremenog pražnjenja i raskuživanja.

h. Građevine oborinske odvodnje iz stambenih zgrada, poslovnih i drugih prostora, grade i održavaju njihovi vlasnici kao internu oborinsku odvodnju, na način da oborinske vode prikupljaju i ispuštaju unutar građevnih čestica zgrada, putem retencija i upojnih građevina. Nije dozvoljeno priključivanje interne odvodnje oborinskih voda na sustav oborinske odvodnje i na sustav javne odvodnje. Iznimno, u nepovoljnim uvjetima izgradnje zgrada u odnosu na uvjete odvodnje (zgrade u zaštićenoj kulturno povijesnoj cjelini bez vrtova, odnosno nedostatne površine za izgradnju upojnih građevina, depresije zgrade u odnosu na javno prometnu površinu uz zemljište nedovoljne upojne moći), moguće je uz predočenje dokaza o istom, pod uvjetima i uz suglasnost javnog isporučitelja vodne usluge, a prema uvjetima vlasnika javne građevine za odvodnju oborinskih voda, na sustav javne odvodnje priključiti i otpadne oborinske vode zgrada.

i. Dok se ne izvede vodovodna mreža na nekom području korisnik zgrade je dužan riješiti opskrbu pitkom vodom iz šterne/cisterne na građevnoj čestici ili iz najbližega valjanoga korištenoga zajedničkog izvora ili spremišta pitke vode.

### 13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Rekonstrukcijom građevina koje su izgrađene protivno uvjetima ovog članka mogu se zadržati parametri koji odstupaju.

b. Ako je postojeća građevina izgrađena na manjoj udaljenosti od regulacijske linije i/ili susjednih međa od propisane ovim člankom, može se dograditi do najveće dozvoljene visine uz uvjet da je najmanja udaljenost jednaka postojećoj odnosno da se dogradnjom postojeća udaljenost od regulacijske linije i/ili susjedne međe dodatno ne smanjuje.

c. Ako je koeficijent izgrađenosti građevne čestice veći od dozvoljenog, dopušta se dogradnja do najveće dozvoljene visine uz uvjet da se površina zemljišta pod građevinama dodatno ne povećava.

### 14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Pomoćne i pomoćne poljoprivredne građevine grade se u sklopu zadanih i ukupnih uvjeta propisanih ovim člankom.

b. Pomoćne i pomoćne poljoprivredne građevine (osim za uzgoj životinja) grade se kao slobodnostojeće ili poluugrađene sa istom takvom pomoćnom ili pomoćnom poljoprivrednom građevinom (osim za uzgoj životinja). Ako se građevina gradi kao poluugrađena građevina s građevinom na susjednoj građevnoj čestici (iste namjene) one moraju biti međusobno podijeljene vatrootpornim zidom od poda do ravnine višega krova.

c. Pomoćne građevine su: garaže, spremišta, nadstrešnice, ljetne kuhinje, ostave sitnog alata, kotlovnice, otvoreni ukopani bazeni (površine do 100 m<sup>2</sup>) podzemni i nadzemni spremnici i slične građevine koje služe za potrebe domaćinstava.

d. Pomoćne poljoprivredne građevine su: staklenici, plastenici, proizvodni pogoni vinarsko - podrumarski, uljarski, mljekarski i prerađivački za vlastite potrebe, odnosno za potrebe OPG-a, šupe, sjenici, spremišta poljoprivrednih proizvoda, alata i poljoprivrednih strojeva, staje, svinjci, peradarnici, kuničnjaci i sl.

e. Kapacitet pomoćnih poljoprivrednih građevina za uzgoj životinja iznosi: do 10 komada tovnih teladi i junadi, 5 komada ostalih goveda, 5 komada svinja krmača, 10 komada svinja, 100 komada peradi, te 50 komada sitnih glodavaca po građevnoj čestici uz osnovnu građevinu.

f. Garaže se grade kao sastavni dio glavne građevine ili kao pomoćne građevine i njihova površina ulazi u ukupnu izgrađenost građevne čestice i ukupnu površinu zemljišta pod zgradama na građevnoj čestici.

g. Garaže se mogu graditi na regulacijskoj liniji ako nema bolje pozicije zbog postojeće izgradnje ili ako je građevna čestica terenski nepodesna, odnosno strma u skladu s lokacijskim uvjetima. U ovom slučaju ne dozvoljava se mogućnost da se garažna vrata otvaraju prema van tako da zatvore pješački prolaz.

h. Udaljenost pomoćnih (osim bazena površine do 100 m<sup>2</sup>) i pomoćnih poljoprivrednih građevina (osim za uzgoj životinja) od granice susjedne građevne čestice iznosi najmanje 1 m. Ako prema susjednoj građevnoj čestici imaju izvedene otvore od ruba te građevne čestice moraju biti udaljene najmanje 4 m.

i. Udaljenost bazena površine do 100 m<sup>2</sup> od granice susjedne građevne čestice iznosi najmanje 2 m.

j. Udaljenost pomoćnih poljoprivrednih građevina za uzgoj životinja od granice susjedne građevne čestice iznosi najmanje 10 m.

k. Postojeće pomoćne i pomoćne poljoprivredne građevine, mogu se rekonstruirati u okviru svojih gabarita i ako njihova udaljenost od susjedne građevne čestice ne odgovara udaljenostima određenim u prethodnim podtočkama, uz poštovanje protupožarnih propisa.

l. Pomoćne građevine mogu se graditi u visini jedne nadzemne etaže uz mogućnost gradnje podruma (Po+P), a iznimno je dozvoljena izgradnja suterena i prizemlja (S+P) na terenu nagiba većeg od 15%.

m. Pomoćne poljoprivredne građevine mogu se graditi u visini jedne nadzemne etaže uz mogućnost gradnje podruma (Po+P).

n. Visina pročelja pomoćne i pomoćne poljoprivredne građevine (osim za uzgoj životinja) iznosi najviše 5,5 m, odnosno 7,0 m na terenu nagiba većeg od 15%.

o. Visina pročelja pomoćne poljoprivredne građevine za uzgoj životinja iznosi najviše 6,0 m.

p. Najmanja udaljenost potpuno ukopane sabirne ili septičke jame od ruba građevne čestice smije biti 1,00 m.

r. Uređaji koji služe za opskrbu pitkom vodom (bunari, crpke, šterne/cisterne i dr.) moraju biti izvedeni na propisanoj udaljenosti od postojećih sabirnih jama, gnojišta te otvorenih odvoda i sl.

s. Udaljenost bunara ili potpuno ukopane cisterne od ruba građevne čestice ne smije biti manja od 1,00 m.

t. Bunari se grade 50 cm iznad razine terena te 20 cm ispod najnižega vodostaja podzemne vode. Dubina bunara odredit će se prema razini podzemne vode, ali ne smije biti manja od 7,0 m od površine terena.

u. Bunari se moraju graditi od nepropusnoga materijala, a unutarnje stijenke bunara moraju biti zaglađene do dubine najmanje 4,0 m ispod površine terena. Bunar mora biti pokriven nepropusnom pločom. Na ploči se treba izvesti povišeno "grlo" za možebitnu postavu crpke i uzdignuto okno za ulaz u bunar.

#### 15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Prateće građevine druge namjene grade se u sklopu zadanih i ukupnih uvjeta propisanih ovim člankom.

(2) Ostala pravila provedbe za površinu označenu: S5-3

1. broj samostalnih uporabnih cjelina (stan, poslovni prostor, garaža i sl.), broj kreveta i/ili funkcionalnih jedinica

a. Stambena i stambeno-poslovna građevina mogu imati do pet (5) funkcionalnih jedinica.

Članak 10.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: S5-4

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

a. Najmanja dopuštena površina građevne čestice za slobodnostojeću zgradu iznosi 300 m<sup>2</sup>.

b. Najmanja dopuštena površina građevne čestice za poluugrađenu zgradu iznosi 200 m<sup>2</sup>.

c. Najmanja dopuštena površina građevne čestice za ugrađenu zgradu iznosi 150 m<sup>2</sup>.

d. Najveća dopuštena površina građevne čestice za izgradnju stambene zgrade ne smije biti veća od 2000 m<sup>2</sup>.

2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Namjena građevine treba biti u skladu s namjenom površine uređenom u članku 1. odredbi ovog Plana.

b. Najmanje 51% bruto površine stambeno-poslovne građevine mora biti namijenjeno stanovanju.

c. Podrumska etaža ne može biti stambene namjene.

d. U poljoprivrednoj građevini koja se gradi na vlastitoj građevnoj čestici nije dozvoljen uzgoj životinja.

3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Stambene zgrade se grade kao slobodnostojeće, poluugrađene i ugrađene.

b. Glavne građevine u pravilu se postavljaju prema ulici, a pomoćne građevine i pomoćne poljoprivredne građevine u pravilu po dubini građevne čestice iza glavne građevine.

c. U slučaju kad se zgrada gradi na granici građevne čestice, tada se ona smatra ugrađenom ili poluugrađenom i moguće je na susjednoj granici građevne čestice izgraditi građevinu na isti način. Ukoliko je na susjednoj građevnoj čestici izgrađena slobodnostojeća zgrada, izgradnja na granici građevne čestice nije dozvoljena. Ukoliko je susjedna građevna čestica neizgrađena, za izgradnju na granici građevne čestice obvezno je ishođenje suglasnosti susjeda.

d. Ako se na bočnoj strani građevine gradi balkon, lođa ili prohodna terasa njihov vanjski rub mora biti udaljen najmanje 4,0 m od granice građevne čestice.

e. Određuje se da udaljenost građevinskog pravca od regulacijske linije bude najmanje 5,00 m.

f. Iznimno od prethodne podtočke, iskazana udaljenost može biti i manja ako se građevinski pravac planirane zgrade prilagođava građevinskom pravcu izgrađenih (postojećih) zgrada ili ako se radi o obnovi i rekonstrukciji postojećih (kulturno-povijesno vrijednih) zgrada u već izgrađenim dijelovima naselja te ako se građevina nalazi unutar prostornog plana užeg području u kojem slučaju će se odrediti tim planom.

g. U slučaju izgradnje građevine, kod koje su građevine na susjednim bočnim građevnim česticama izgrađene na regulacijskoj liniji i ta nova građevina mora se izgraditi na regulacijskoj liniji.

h. Građevine se ne mogu graditi na udaljenosti manjoj od 4,00 metra od granice građevne čestice, a ako na dijelu građevine orijentiranom prema susjednoj građevnoj čestici nema otvora, tada udaljenost građevine od te granice građevne čestice ne smije biti manja od 3,00 metra. Otvorima na građevini ne smatraju se dijelovi vanjskog zida od staklene opeke i/ili drugih neprozirnih materijala, otvori na pročelju s neprozirnim staklom i/ili drugim neprozirnim materijalom veličine do 60x60 cm i ventilacijski otvori maksimalnog promjera 15 cm kroz koje nije moguć vizualni kontakt.

- i. Iznimno od prethodne podtočke, zgrada se može graditi na granici prema susjednoj građevnoj čestici kada se radi o izgradnji zamjenskih građevina.
4. izgrađenost građevne čestice
- Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) za slobodnostojeću zgradu iznosi 0,35.
  - Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) za poluugrađenu zgradu iznosi 0,50.
  - Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) za ugrađenu zgradu iznosi 0,60.
  - Na česticama manjim od 200 m<sup>2</sup> sa već izgrađenom glavnom građevinom koeficijent izgrađenosti može se povećati do 0,8 za potrebe izgradnje garaže maksimalne građevinske (bruto) površine 50 m<sup>2</sup>.
  - Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) za građevine javne i društvene te sportsko-rekreacijske namjene iznosi najviše 0,40, osim za za školu, dječji vrtić i jaslice kada isti iznosi najviše 0,45.
5. iskoristivost građevne čestice
- Najveći dozvoljeni koeficijent iskoristivosti izračunava se kao umnožak najvećeg dozvoljenog koeficijenta izgrađenosti građevne čestice i najvećeg dozvoljenog broja etaža.
6. građevinska (bruto) površina građevina
- Građevinska bruto površina poslovnih građevina iznosi najviše 800 m<sup>2</sup>.
7. visina i broj etaža građevine
- Najveća dozvoljena visina pročelja (H) zgrade iznosi 9,00 metara.
  - Ako se građevina nalazi na kosom terenu ulaz može biti smješten na bilo kojoj razini građevine. Ako je ulaz na nekoj drugoj razini građevine ista se ne smatra prizemljem građevine i razine ispod nje ne smatraju etažama podruma (Po) (prvom, drugom itd.), a iznad nje katovima (+1), itd. Različit položaj ulaza u građevinu po visini ne mijenja dozvoljeni broj etaža građevine, niti njenu visinu iskazanu u metrima.
  - Zgrade se mogu graditi najviše kao Po+S+P+1+Pk odnosno, pet etaža, koje čine podrum, suteren, prizemlje, kat i potkrovlje ili kao Po+P+2, odnosno četiri etaže koje čine podrum, prizemlje i 2 kata, bez potkrovlja.
  - U sklopu potkrovlja može biti samo jedna etaža.
  - Najveća visina za zgrade poslovnih i javnih i društvenih djelatnosti može biti Po+P+1+Pk (visina pročelja (H) najviše 9,20 metara), odnosno Po+P+2 (visina pročelja (H) najviše 11,0 metara).
  - Kota završne plohe poda na razini prizemlja javnih i društvenih i sportsko-rekreacijskih zgrada može biti najviše na visini do 1,50 metara iznad konačno dovršenoga i zaravnatoga terena uokolo zgrade.
8. veličina građevine koja nije zgrada
- Određene su u poglavlju 2. Infrastrukturni sustavi.
9. uvjeti za oblikovanje građevine
- Arhitektonsko oblikovanje građevina, te građevinski materijali koji će se upotrijebiti moraju biti primjereni tipologiji krajolika, tj. istarskom prostoru i tradiciji, u skladu s uobičajenim načinom građenja i lokalnim uvjetima. U oblikovanju treba koristiti pojedinosti tradicijske arhitekture: motiv ograđene terase s vanjskim stubištem – balidur, kamene volte ispod njih i u sklopu glavnog ulaza u dvorište portuna.
  - Materijali završnog oblikovanja trebali bi biti: vidljiv kamen na pročelju ili žbuka zaglađene teksture, uglovni kamenovi, kameni okviri oko prozora i drvena stolarija.
  - Nije dozvoljen kvadratični tlocrtni oblik stambene zgrade, već pravokutan "L" ili "U" tlocrt, izuzev zgrada koje se grade na poluugrađeni ili ugrađeni način. Međusobni odnos stranica pravokutnog tlocrta trebao bi biti između 1:1,5 do 2,5. Odnos dužine pročelja prema visini pročelja mora, u pravilu, biti u korist dužine pročelja.
  - Prozori trebaju biti pravokutnog oblika s dužom vertikalnom stranicom, te drvenim kopcima (škurama ili griljama) kao zaštitom od sunca.

- e. Krovništa stambenih i stambeno-poslovnih zgrada izvode kao kosa dvostrešna. Ne dozvoljava se izvedba ravnih krovova.
  - f. Nagib dvostrešnih krovnih ploha može biti od 18° do 22°.
  - g. Dozvoljena je izgradnja nadozidanih krovnih prozora ("luminal", "belvedere") jednovodnih i dvovodnih, bez upotrebe lučnih ili sličnih nepravilnih nadvoja i krovnih oblika. Krovne kućice ("luminal", "belvedere") smiju zauzimati najviše 30% krovne plohe smanjenoga nagiba.
  - h. Ne dozvoljava se izvedba krovne plohe u gornjem dijelu visokoga zabatnoga zida.
  - i. Krovovi zgrada javne i društvene, sportsko-rekreacijske i poslovne namjene mogu se izvoditi i kao ravni.
  - j. Pokrov kosih krovništa mora biti crijep ili kupa kanalice, ali i drugi materijali upotrebljavani u autohtonoj arhitekturi. Nije dozvoljeno pokrivanje salonitom i tegolom.
  - k. Ako se izvodi istak vijenca krova zgrade onda je on armiranobetonski ili kameni s istakom 0,20-0,30 m od ravnine pročelnih zidova zgrade. Krovni prepust na zabatu može biti do 0,20 m. Preporuča se izvedba vijenca u skladu s lokalnim tradicijskim rješenjima.
  - l. Nije dozvoljeno mijenjati nagib krovne plohe od vijenca do sljemena, jer cijela krovna ploha mora biti istovjetnog nagiba. Može se odstupiti samo u širini krovnih nadozidanih prozora ("luminal", "belvedere") u kojemu slučaju taj dio krovne plohe ima manji nagib, koji može završiti na sljemenu krova ili prije njega.
  - m. Kada se grade kao poluugrađene ili ugrađene, dio zgrade koji se nalazi na granici građevne čestice mora biti izveden bez ikakvih otvora i kao vatrootporan zid, a sljeme krova mora obvezno biti okomito na susjednu granicu građevne čestice na kojoj se gradi i bez krovnoga vijenca.
  - n. Zgrade javne i društvene namjene treba prilagoditi obrisu naselja, vidljivom s glavnih cesta ili vidikovaca. U tom smislu visinu zgrade treba odrediti tako da se iznad linije obrisa naselja može isticati krov, ali ne i pročelje zgrade.
10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru
- a. Na svakoj građevnoj čestici namijenjenoj izgradnji neke građevine mora se osigurati smještaj osobnih vozila. Od ovoga se može odstupiti samo kod već izgrađenih građevina ili na slobodnim građevnim česticama u izgrađenim dijelovima građevinskih područja naselja gdje to prostorno nije moguće više ostvariti kada se površine za smještaj osobnih vozila mogu osigurati ili na drugoj čestici ili na javnoj parkirališnoj površini uz suglasnost Općine ili u pojasu ulice ako je pojas ulice ispred građevne čestice dovoljno širok da ne dođe do onemogućavanja izvedbe nogostupa širine najmanje 1.5 m.
  - b. Potreban broj parkirališnih i/ili garažnih mjesta propisan je člankom 39. ovih Odredbi.
  - c. Prostor ispred garaže, namijenjene osobnom vozilu, u načelu se koristi za vanjsko parkiranje vozila na građevnoj čestici.
  - d. Prilikom uređenja čestice potrebno je u što većoj mjeri sačuvati vrijedan postojeći biljni nasad, a pri daljnjem uređenju koristiti autohtone ili prevladavajuće biljke.
  - e. Teren oko zgrade, potporni zidovi, terase i slično moraju se izvesti tako da ne narušavaju izgled naselja, te da se ne promijeni prirodno oticanje vode na štetu susjednoga zemljišta i susjednih zgrada. Visina potpornih zidova iznosi najviše 2,0 m. U slučaju da je potrebno izgraditi potporni zid veće visine, tada je isti potrebno izvesti u terasama, s horizontalnom udaljenošću zidova od min 1,5 m, a teren svake terase ozeleniti.
  - f. U izgradnju i oblikovanje ograda treba ugraditi duh istarskoga kamenog suhozida. Ograda građevnih čestica može biti i od punoga kamena, ožbukana drugoga građevnog materijala ili u kombinaciji sa živom ili metalnom ogradom. Najveća ukupna visina ograde može biti 2,0 m. Puni dio ograde može biti visok najviše 1,30 m. Ukoliko se ograde izvode kao žičane, obavezna je kombinacija sa živicom.
  - g. Ograda se postavlja na lijevu granicu građevne čestice, sa unutrašnje strane, promatrano od javne prometne površine prema samoj čestici. Kod uglovnih čestica ograda prema javnoj prometnoj površini ograda može biti i niža, do 50 cm, ali tada se izvodi kao niska živica.
  - h. Na građevnim česticama potrebno je urediti prostor za kratkotrajno odlaganje komunalnog otpada, ako je organiziran odvoz otpada. Mjesto za odlaganje treba biti lako pristupačno s

javne prometne površine i treba biti zaklonjeno od izravnoga pogleda s ulice. Ukoliko nije organiziran odvoz komunalnog otpada treba osigurati prostor koji nije vidljiv s javne prometnice i koji je dovoljno udaljen od bunara, cisterni i stambenih zgrada na susjednim česticama i sl.

i. Odlaganje otpada je moguće i van građevnih čestica, ali tada to mora biti u spremnike koji se postavljaju na javnim površinama. Svojom postavom spremnici ne smiju dovoditi u opasnost sigurno odvijanje kolnog i pješačkog prometa, te ih treba postaviti tako da što manje narušavaju estetski izgled javnoga prostora (ulice ili trga). Površina za postavu spremnika mora biti popločena/asfaltirana i lako pristupačna sa javne prometne površine.

#### 11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

a. Na građevinama poslovne te javne i društvene namjene moraju se osigurati pristupi za osobe smanjene pokretljivosti u skladu s posebnim propisom.

#### 12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu

a. Građevna čestica mora imati pristup na prometnu površinu. Pristupni put do građevne čestice mora biti minimalne širine 3,00 m za maksimalno 3 (tri) građevne čestice. Pristupni put podrazumijeva da je ta prometna površina u zemljišnim knjigama upisana kao javno dobro u općoj upotrebi ili kao vlasništvo jedinica lokalne samouprave ili da je na njoj uspostavljeno takvo stanje služnosti prolaza i/ili provoza u korist građevne čestice, odnosno da vlasnik građevne čestice na navedenoj prometnoj površini nesmetano posjeduje i izvršava stvarnu služnost prolaza tj. da se radi o privatnom putu.

b. Građevine javne i društvene i sportsko-rekreacijske namjene mogu se graditi samo ako se građevne čestice nalaze uz već uređenu prometnicu.

c. Zgrade/građevine na građevnim česticama priključuju se na infrastrukturnu mrežu u skladu s tehničkom dokumentacijom nadležnih ustanova ili poduzeća. Priključci na infrastrukturnu mrežu moraju biti izvedeni tako da ne narušavaju estetski izgled uličnih (ili s ulice vidljivih) pročelja zgrada (osobito je to važno kod zgrada koje su označene kao spomenici kulture). Pri tome se misli prvenstveno na vidljivu infrastrukturu.

d. Priključak na niskonaponsku mrežu izvodi se podzemno.

e. Na području gdje nije izgrađena odvodnja otpadnih voda, građevine moraju imati nepropusnu sabirnu ili septičku jamu odnosno na uređaj odgovarajućeg kapaciteta i stupnja pročišćavanja. Sabirna jama treba biti pristupačna za vozilo radi povremenog pražnjenja i raskuživanja.

f. Građevine oborinske odvodnje iz stambenih zgrada, poslovnih i drugih prostora, grade i održavaju njihovi vlasnici kao internu oborinsku odvodnju, na način da oborinske vode prikupljaju i ispuštaju unutar građevnih čestica zgrada, putem retencija i upojnih građevina. Nije dozvoljeno priključivanje interne odvodnje oborinskih voda na sustav oborinske odvodnje i na sustav javne odvodnje. Iznimno, u nepovoljnim uvjetima izgradnje zgrada u odnosu na uvjete odvodnje (zgrade u zaštićenoj kulturno povijesnoj cjelini bez vrtova, odnosno nedostatne površine za izgradnju upojnih građevina, depresije zgrade u odnosu na javno prometnu površinu uz zemljište nedovoljne upojne moći), moguće je uz predočenje dokaza o istom, pod uvjetima i uz suglasnost javnog isporučitelja vodne usluge, a prema uvjetima vlasnika javne građevine za odvodnju oborinskih voda, na sustav javne odvodnje priključiti i otpadne oborinske vode zgrada.

g. Dok se ne izvede vodovodna mreža na nekom području korisnik zgrade je dužan riješiti opskrbu pitkom vodom iz šterne/cisterne na građevnoj čestici ili iz najbližega valjanoga korištenoga zajedničkog izvora ili spremišta pitke vode.

#### 13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Rekonstrukcijom građevina koje su izgrađene protivno uvjetima ovog članka mogu se zadržati parametri koji odstupaju.

b. Ako je postojeća građevina izgrađena na manjoj udaljenosti od regulacijske linije i/ili susjednih međa od propisane ovim člankom, može se dograditi do najveće dozvoljene visine uz uvjet da je najmanja udaljenost jednaka postojećoj odnosno da se dogradnjom postojeća udaljenost od regulacijske linije i/ili susjedne međe dodatno ne smanjuje

c. Ako je koeficijent izgrađenosti građevne čestice veći od dozvoljenog, dopušta se dogradnja do najveće dozvoljene visine uz uvjet da se površina zemljišta pod građevinama dodatno ne povećava.

#### 14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Pomoćne i pomoćne poljoprivredne građevine grade se u sklopu zadanih i ukupnih uvjeta propisanih ovim člankom.

b. Pomoćne i pomoćne poljoprivredne građevine (osim za uzgoj životinja) grade se kao slobodnostojeće ili poluugrađene sa istom takvom pomoćnom ili pomoćnom poljoprivrednom građevinom (osim za uzgoj životinja). Ako se građevina gradi kao poluugrađena građevina s građevinom na susjednoj građevnoj čestici (iste namjene) one moraju biti međusobno podijeljene vatrootpornim zidom od poda do ravnine višega krova.

c. Pomoćne građevine su: garaže, spremišta, nadstrešnice, ljetne kuhinje, ostave sitnog alata, kotlovnice, otvoreni ukopani bazeni (površine do 100 m<sup>2</sup>) podzemni i nadzemni spremnici i slične građevine koje služe za potrebe domaćinstava.

d. Pomoćne poljoprivredne građevine su: staklenici, plastenici, proizvodni pogoni vinarsko - podrumarski, uljarski, mljekarski i prerađivački za vlastite potrebe, odnosno za potrebe OPG-a, šupe, sjenici, spremišta poljoprivrednih proizvoda, alata i poljoprivrednih strojeva, staje, svinjci, peradarnici, kuničnjaci i sl.

e. Kapacitet pomoćnih poljoprivrednih građevina za uzgoj životinja iznosi: do 10 komada tovnih teladi i junadi, 5 komada ostalih goveda, 5 komada svinja krmača, 10 komada svinja, 100 komada peradi, te 50 komada sitnih glodavaca po građevnoj čestici uz osnovnu građevinu.

f. Garaže se grade kao sastavni dio glavne građevine ili kao pomoćne građevine i njihova površina ulazi u ukupnu izgrađenost građevne čestice i ukupnu površinu zemljišta pod zgradama na građevnoj čestici.

g. Garaže se mogu graditi na regulacijskoj liniji ako nema bolje pozicije zbog postojeće izgradnje ili ako je građevna čestica terenski nepodesna, odnosno strma u skladu s lokacijskim uvjetima. U ovom slučaju ne dozvoljava se mogućnost da se garažna vrata otvaraju prema van tako da zatvore pješački prolaz.

h. Najmanja udaljenost pomoćnih (osim bazena do 100 m<sup>2</sup>) i pomoćnih poljoprivrednih građevina (osim za uzgoj životinja) od granice susjedne građevne čestice iznosi najmanje 1 m. Ako prema susjednoj građevnoj čestici imaju izvedene otvore od ruba te građevne čestice moraju biti udaljene najmanje 4 m.

i. Najmanja udaljenost bazena do 100 m<sup>2</sup> od granice susjedne građevne čestice iznosi najmanje 2 m.

j. Najmanja udaljenost pomoćnih poljoprivrednih građevina za uzgoj životinja od granice susjedne građevne čestice iznosi najmanje 10 m.

k. Postojeće pomoćne i pomoćne poljoprivredne građevine, mogu se rekonstruirati u okviru svojih gabarita i ako njihova udaljenost od susjedne građevne čestice ne odgovara udaljenostima određenim u prethodnim podtočkama, uz poštovanje protupožarnih propisa.

l. Pomoćne građevine mogu se graditi u visini jedne nadzemne etaže uz mogućnost gradnje podruma (Po+P), a iznimno je dozvoljena izgradnja suterena i prizemlja (S+P) na terenu nagiba većeg od 15%.

m. Pomoćne poljoprivredne građevine mogu se graditi u visini jedne nadzemne etaže uz mogućnost gradnje podruma (Po+P).

n. Visina pročelja pomoćne i pomoćne poljoprivredne građevine (osim za uzgoj životinja) iznosi najviše 5,5 m, odnosno 7,0 m na terenu nagiba većeg od 15%.

o. Visina pročelja pomoćne poljoprivredne građevine za uzgoj životinja iznosi najviše 6,0 m.

p. Najmanja udaljenost potpuno ukopane sabirne ili septičke jame od ruba građevne čestice smije biti 1,00 m.

r. Uređaji koji služe za opskrbu pitkom vodom (bunari, crpke, šterne/cisterne i dr.) moraju biti izvedeni na propisanoj udaljenosti od postojećih sabirnih jama, gnojišta te otvorenih odvoda i sl.

s. Najmanja udaljenost bunara ili potpuno ukopane cisterne od ruba građevne čestice ne smije biti manja od 1,00 m.

t. Bunari se grade 50 cm iznad razine terena te 20 cm ispod najnižega vodostaja podzemne vode. Dubina bunara odredit će se prema razini podzemne vode, ali ne smije biti manja od 7,0 m od površine terena.

u. Bunari se moraju graditi od nepropusnoga materijala, a unutarnje stijenke bunara moraju biti zaglađene do dubine najmanje 4,0 m ispod površine terena. Bunar mora biti pokriven nepropusnom pločom. Na ploči se treba izvesti povišeno "grlo" za možebitnu postavu crpke i uzdignuto okno za ulaz u bunar.

#### 15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Prateće građevine druge namjene grade se u sklopu zadanih i ukupnih uvjeta propisanih ovim člankom.

#### (2) Ostala pravila provedbe za površinu označenu: S5-4

1. broj samostalnih uporabnih cjelina (stan, poslovni prostor, garaža i sl.), broj kreveta i/ili funkcionalnih jedinica

a. stambena i stambeno-poslovna građevina mogu imati do pet (5) funkcionalnih jedinica.

#### Članak 11.

#### (1) Pravila provedbe za površinu označenu: D7-1

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

a. Oblik i veličina građevne čestice odgovaraju obliku i veličini zone javne i društvene namjene. Ukupna površina građevne čestice iznosi 0,32 ha.

2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Osim javne i društvene namjene iz područja kulture određene u članku 1., stavku 3. odredbi ovog Plana moguće je planirati sekundarne namjene: uslužne i sportsko-rekreacijske površine i igrališta na otvorenom.

3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Ne određuje se.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) iznosi 0,4.

5. iskoristivost građevne čestice

a. Najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti (kis) izračunava se kao umnožak najvećeg dozvoljenog koeficijenta izgrađenosti građevne čestice i najvećeg dozvoljenog broja etaža.

b. Najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti nadzemno (kisn) izračunava se kao umnožak najvećeg dozvoljenog koeficijenta izgrađenosti građevne čestice i najvećeg dozvoljenog broja nadzemnih etaža.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Najveća dopuštena građevinska (bruto) površina građevina izračunava se kao omjer površine građevne čestice i najvećeg dopuštenog koeficijenta iskorištenosti nadzemno (kisn) i iznosi najviše 3840 m<sup>2</sup>.

7. visina i broj etaža građevine

a. Najveća dopuštena visina pročelja (H) građevine iznosi 10,0 m.

b. Najveća dopuštena ukupna visina (H<sub>uk</sub>) građevine iznosi 13,0 m.

c. Najveći dopušteni broj etaža građevine je Po+P+1+Pk (1 podzemna + 3 nadzemne etaže)

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Veličine prometnih i ostalih infrastrukturnih građevina određene su u poglavlju 2. Infrastrukturni sustavi.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

- a. Oblikovanje građevina mora biti prilagođeno ambijentalnom i krajobraznom okruženju.
10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru
- a. Najmanje 20% građevne čestice mora biti uređeno kao perivojna površina s visokim nasadima (drvećem).
- b. Na građevnoj čestici je potrebno osigurati potreban broj parkirališnih mjesta za osobna vozila. Na 1000 m<sup>2</sup> građevinske bruto površine zgrade potrebno je osigurati 15-25 parkirališnih mjesta. Iznimno, potreban broj parkirališnih mjesta može se osigurati i u neposrednoj blizini (na susjednoj građevnoj čestici). Iznimno, parkirališta ili dio potrebnih parkirališnih mjesta može biti izveden i u pojasu ulice (ako je pojas ulice ispred građevne čestice zgrade dovoljno širok), ali pri tom ne smije doći do suženja kolnika ispod propisanoga standarda ovim planom i posebnim propisom i do onemogućavanja izvedbe nogostupa min. širine 1,5 m.
11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti
- a. Nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad mora biti osigurano osobama smanjene pokretljivosti najmanje u mjeri i na način određen važećim propisima.
12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu
- a. Građevine se mogu graditi samo ako se građevne čestice nalaze uz već uređenu prometnicu minimalne širine 5,5 m. Do izgradnje ceste u propisanoj širini, građevna čestica kao pristup može koristiti postojeću prometnicu, uz uvjet da se regulacijski pravac određuje prema planiranoj širini.
- b. Zgrade/građevine na građevnim česticama priključuju se na infrastrukturnu mrežu u skladu s tehničkom dokumentacijom nadležnih ustanova ili poduzeća.
- c. Na području gdje nije izgrađena odvodnja otpadnih voda, građevine moraju imati nepropusnu sabirnu ili septičku jamu odnosno na uređaj odgovarajućeg kapaciteta i stupnja pročišćavanja. Sabirna jama treba biti pristupačna za vozilo radi povremenog pražnjenja i raskuživanja. Najmanja udaljenost potpuno ukopane sabirne ili septičke jame od ruba građevne čestice smije biti 1,00 m.
13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine
- a. Dozvoljava se rekonstrukcija postojećih građevina u skladu sa posebnim uvjetima nadležnog konzervatorskog odjela.
14. pravila provedbe za pomoćne građevine
- a. Pomoćne građevine grade se unutar ukupnih pravila provedbe određenih ovim člankom.
15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene
- a. Prateće građevine druge namjene grade se unutar ukupnih pravila provedbe određenih ovim člankom.

## Članak 12.

### (1) Pravila provedbe za površinu označenu: T1-1

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru
  - a. Površina građevne čestice jednaka je površini namjene razgraničene kao T1.
2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
  - a. a. Namjena građevine treba biti u skladu s namjenom površine uređenom u članku 1., stavku 6. odredbi ovog Plana i ovdje određenim dodatnim uvjetima.
  - b. Nije dozvoljena izgradnja stambenih građevina.
3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
  - a. Najmanja dopuštena udaljenost građevine od regulacijske linije iznosi 5,0 m.
  - b. Najmanja dopuštena udaljenost građevine od susjednih granica građevne čestice iznosi 1/2 visine građevine (H/2), ali ne smije biti manja od 5,0 m.
4. izgrađenost građevne čestice

- a. Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) iznosi 0,3.
  5. iskoristivost građevne čestice
    - a. Najveći dopušteni koeficijent iskoristivosti (kis) iznosi 0,8.
  6. građevinska (bruto) površina građevina
    - a. Ne određuje se.
  7. visina i broj etaža građevine
    - a. Najveći dopušteni broj etaža građevine je Po+P+1 (1 podzemna + 2 nadzemne etaže).
    - b. Visina pročelja (H) iznosi najviše 11 m.
    - c. Ukupna visina (Huk) iznosi najviše 14 m.
  8. veličina građevine koja nije zgrada
    - a. Veličine prometnih i ostalih infrastrukturnih građevina određene su u poglavlju 2. Infrastrukturni sustavi.
  9. uvjeti za oblikovanje građevine
    - a. Ne određuju se.
  10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru
    - a. Potreban broj parkirališnih i/ili garažnih mjesta određuje se temeljem posebnog propisa, u skladu sa kategorizacijom, ali ne smije biti manje od 1 mjesta po smještajnoj jedinici.
    - b. Najmanje 40% površine građevne čestice mora biti uređeno kao perivojna površina.
    - c. Na građevnim česticama mogu se graditi i potrebne infrastrukturne građevine i uređaji, uređivati interne kolne, pješačke i kolno-pješačke prometne površine, površine za promet u mirovanju, rekreacijske površine, zelene površine i ugrađivati urbana oprema.
  11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti
    - a. Nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad mora biti osigurano osobama smanjene pokretljivosti najmanje u mjeri i na način određen važećim propisima.
  12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu
    - a. Odvodnja otpadnih voda mora se riješiti zatvorenim kanalizacijskim sustavom s pročišćavanjem.
    - b. Zgrade/građevine na građevnim česticama priključuju se na infrastrukturnu mrežu u skladu s tehničkom dokumentacijom nadležnih ustanova ili poduzeća. Priključci na infrastrukturnu mrežu moraju biti izvedeni tako da ne narušavaju estetski izgled uličnih (ili s ulice vidljivih) pročelja zgrada (osobito je to važno kod zgrada koje su označene kao spomenici kulture). Pri tome se misli prvenstveno na vidljivu infrastrukturu.
  13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine
    - a. Ne određuju se uvjeti različiti od ukupnih uvjeta propisanih ovim pravilom provedbe.
  14. pravila provedbe za pomoćne građevine
    - a. Pomoćne građevine grade se unutar ukupnih pravila provedbe određenih ovim člankom.
  15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene
    - a. Prateće građevine druge namjene grade se unutar ukupnih pravila provedbe određenih ovim člankom.
- (2) Ostala pravila provedbe za površinu označenu: T1-1
1. broj samostalnih uporabnih cjelina (stan, poslovni prostor, garaža i sl.), broj kreveta i/ili funkcionalnih jedinica
    - a. Kapacitet smještajne građevine iznosi 30 ležajeva.

## Članak 13.

### (1) Pravila provedbe za površinu označenu: T3-1

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru
  - a. Površina građevne čestice jednaka je površini namjene razgraničene kao T3.
2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
  - a. Namjena građevine treba biti u skladu s namjenom površine uređenom u članku 1., stavku 7. odredbi ovog Plana i ovdje određenim dodatnim uvjetima.
  - b. Nije dozvoljena izgradnja stambenih građevina.
3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
  - a. Najmanja dopuštena udaljenost građevine od regulacijske linije iznosi 5,0 m.
  - b. Najmanja dopuštena udaljenost građevine od susjednih granica građevne čestice iznosi  $1/2$  visine građevine ( $H/2$ ), ali ne smije biti manja od 5,0 m.
4. izgrađenost građevne čestice
  - a. Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti ( $k_{ig}$ ) iznosi 0,1.
5. iskoristivost građevne čestice
  - a. Najveći dopušteni koeficijent iskoristivosti ( $k_{is}$ ) iznosi 0,2.
6. građevinska (bruto) površina građevina
  - a. Ne određuje se.
7. visina i broj etaža građevine
  - a. Najveći dopušteni broj etaža je Po+P (1 podzemna + 1 nadzemna).
  - b. Visina pročelja ( $H$ ) iznosi najviše 6 m.
  - c. Ukupna visina ( $H_{uk}$ ) iznosi najviše 9 m.
8. veličina građevine koja nije zgrada
  - a. Veličine prometnih i ostalih infrastrukturnih građevina određene su u poglavlju 2. Infrastrukturni sustavi.
9. uvjeti za oblikovanje građevine
  - a. Ne određuju se.
10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru
  - a. Potreban broj parkirališnih i/ili garažnih mjesta određuje se temeljem posebnog propisa, u skladu sa kategorizacijom, ali ne smije biti manje od 1 mjesta po smještajnoj jedinici.
  - b. Najmanje 40% površine građevne čestice mora biti uređeno kao perivojna površina.
  - c. Na građevnim česticama mogu se graditi i potrebne infrastrukturne građevine i uređaji, uređivati interne kolne, pješačke i kolno-pješačke prometne površine, površine za promet u mirovanju, rekreacijske površine, zelene površine i ugrađivati urbana oprema.
11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti
  - a. Nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad mora biti osigurano osobama smanjene pokretljivosti najmanje u mjeri i na način određen važećim propisima.
12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu
  - a. Odvodnja otpadnih voda mora se riješiti zatvorenim kanalizacijskim sustavom s pročišćavanjem.
  - b. Zgrade/građevine na građevnim česticama priključuju se na infrastrukturnu mrežu u skladu s tehničkom dokumentacijom nadležnih ustanova ili poduzeća. Priključci na infrastrukturnu mrežu moraju biti izvedeni tako da ne narušavaju estetski izgled uličnih (ili s ulice vidljivih) pročelja zgrada (osobito je to važno kod zgrada koje su označene kao spomenici kulture). Pri tome se misli prvenstveno na vidljivu infrastrukturu.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

- a. Ne određuju se uvjeti različiti od ukupnih uvjeta propisanih ovim pravilom provedbe.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

- a. Pomoćne građevine grade se unutar ukupnih pravila provedbe određenih ovim člankom.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

- a. Prateće građevine druge namjene grade se unutar ukupnih pravila provedbe određenih ovim člankom.

(2) Ostala pravila provedbe za površinu označenu: T3-1

1. broj samostalnih uporabnih cjelina (stan, poslovni prostor, garaža i sl.), broj kreveta i/ili funkcionalnih jedinica

- a. Kapacitet kampa iznosi 42 ležaja.

Članak 14.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: R2-1

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

- a. Površina građevne čestice iznosi najmanje 500 m<sup>2</sup>.  
b. Najveća površina građevne čestice jednaka je površini zone.

2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

- a. Moguća je izgradnja sportskih građevina i igrališta (nogometnog igrališta, rukometnih, košarkaških i drugih sportskih igrališta s gledalištima, plivačkih bazena, sportskih dvorana, ciklodroma, staza za cross i enduro vožnju i slično), pomoćnih građevina i sadržaja nužnih za sportske i rekreacijske sadržaje (klupskih prostorija, svlačionica i slično) te pratećih namjena određenih u članku 1., stavku 8. odredbi ovog Plana.

3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

- a. Određuje se da udaljenost građevinskog pravca od regulacijske linije bude najmanje 5,00 m.  
b. Građevine se grade na udaljenosti H/2 od granice građevne čestice, ali ne manje od 3,0 m.

4. izgrađenost građevne čestice

- a. Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) iznosi 0,15.

5. iskoristivost građevne čestice

- a. Najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti (kis) izračunava se kao umnožak najvećeg dozvoljenog koeficijenta izgrađenosti građevne čestice i najvećeg dozvoljenog broja etaža.

6. građevinska (bruto) površina građevina

- a. Ne određuje se.

7. visina i broj etaža građevine

- a. Najveća dopuštena visina pročelja (H) iznosi 7,0 m.

8. veličina građevine koja nije zgrada

- a. Veličine prometnih i ostalih infrastrukturnih građevina određene su u poglavlju 2. Infrastrukturni sustavi.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

- a. Oblikovanje građevina mora biti prilagođeno ambijentalnom i krajobraznom okruženju.  
b. Krovnište može biti ravno ili koso, nagiba 6° – 18° , pokriveno u skladu s namjenom i funkcijom građevine.

10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru

- a. Potreban broj parkirališnih i/ili garažnih mjesta propisan je člankom 39. ovih Odredbi.  
b. Najmanje 20% površine građevne čestice mora se planirati pod visokim nasadima.

11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti
  - a. Nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad mora biti osigurano osobama smanjene pokretljivosti najmanje u mjeri i na način određen važećim propisima.
12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu
  - a. Građevine se mogu graditi samo ako se građevne čestice nalaze uz već uređenu prometnicu minimalne širine 5,5 m. Do izgradnje ceste u propisanoj širini, građevna čestica kao pristup može koristiti postojeću prometnicu, uz uvjet da se regulacijski pravac određuje prema planiranoj širini.
  - b. Zgrade/građevine na građevnim česticama priključuju se na infrastrukturnu mrežu u skladu s tehničkom dokumentacijom nadležnih ustanova ili poduzeća.
  - c. Na području gdje nije izgrađena odvodnja otpadnih voda, građevine moraju imati nepropusnu sabirnu ili septičku jamu odnosno na uređaj odgovarajućeg kapaciteta i stupnja pročišćavanja. Sabirna jama treba biti pristupačna za vozilo radi povremenog pražnjenja i raskuživanja. Najmanja udaljenost potpuno ukopane sabirne ili septičke jame od ruba građevne čestice smije biti 1,00 m.
13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine
  - a. Ne određuju se uvjeti različiti od ukupnih uvjeta propisanih ovim pravilom provedbe.
14. pravila provedbe za pomoćne građevine
  - a. Pomoćne građevine grade se unutar ukupnih pravila provedbe određenih ovim člankom.
15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene
  - a. Prateće građevine druge namjene grade se unutar ukupnih pravila provedbe određenih ovim člankom.

#### Članak 15.

##### (1) Pravila provedbe za površinu označenu: I1-1

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru
  - a. Najmanja površina građevne čestice za proizvodnu i poslovnu izgradnju iznosi 800 m<sup>2</sup>.
2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
  - a. Namjena građevine treba biti u skladu s namjenom površine uređenom u članku 1., stavku 4. odredbi ovog Plana i ovdje određenim dodatnim uvjetima.
  - b. Omogućava se izgradnja: proizvodnih pogona prvenstveno vezanih uz preradu poljoprivrednih proizvoda (vinarije kapaciteta sa više od 50000 litara vina, uljare i sl.), ostalih proizvodnih i zanatskih pogona, servisa, većih prodajnih i sličnih prostora i građevina, građevina namijenjenih proizvodnji električne ili toplinske energije iz obnovljivih izvora (sunčeva (solarna) energija i energija iz biomase) te kogeneracijska i trigeneracijska postrojenja, komunalnih građevina, garaža i sl. koje zbog prostornih i drugih ograničenja ne mogu biti smještene u sklopu građevnih područja naselja.
  - c. Postrojenja za sagorijevanje biomase moraju biti izgrađene u skladu sa suvremenim tehnologijama bez utjecaja na okoliš. Smještaj energetskog postrojenja na biomasu mora biti na propisanim udaljenostima od ostalih građevnih čestica, da se ne bi pojavili štetni utjecaji buke, onečišćenja zraka, vode, tla, neugodnih mirisa i sl. Potrebno je osigurati odgovarajuću veličinu građevne čestice za privremeno skladištenje dobavljene količine biomase.
  - d. Povezivanje, odnosno priključak planiranih proizvođača iz obnovljivih izvora energije (energane na biomasu, solarne elektrane...) na elektroenergetsku mrežu, sastoji se od: pripadajuće trafostanice smještene u granicama obuhvata planiranog zahvata i priključnog dalekovoda/kabela na postojeći ili planirani dalekovod ili na postojeću ili planiranu trafostanicu. Točno definiranje trase priključnog dalekovoda/kabela i dijela transformatorske stanice koje čine priključak definirati će se uvjetima od strane operatora prijenosnog ili distribucijskog sustava), a na osnovi nadležnosti mjesta priključka.
  - e. Dozvoljena je izgradnja benzinskih postaja.

- f. Moguća je izgradnja i uređenje reciklažnih dvorišta. Reciklažno dvorište je prostor na kojem se odvojeno skupljaju posebne kategorije otpada (papir, staklo, organski otpad, metal, plastične mase). Za potrebe rada reciklažnog dvorišta može se na lokaciji postaviti metalni kontejner sa sanitarnim čvorom.
3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
    - a. Najmanja dopuštena udaljenost građevine od granice građevne čestice iznosi  $1/2$  visine građevine ( $H/2$ ), ali ne smije biti manja od 5,5 m + 1,0 m za živicu ili manji drvodred.
  4. izgrađenost građevne čestice
    - a. Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) iznosi 0,5.
    - b. Najmanji dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) iznosi 0,2.
  5. iskoristivost građevne čestice
    - a. Najveći dozvoljeni koeficijent iskoristivosti izračunava se kao umnožak najvećeg dozvoljenog koeficijenta izgrađenosti građevne čestice i najvećeg dozvoljenog broja etaža.
  6. građevinska (bruto) površina građevina
    - a. Najveća dozvoljena građevinska (bruto) površina građevina izračunava se kao umnožak najvećeg dozvoljenog koeficijenta iskoristivosti i površine građevne čestice na kojoj se gradi.
  7. visina i broj etaža građevine
    - a. Najveću dopuštenu visinu građevina uz tehnološke zahtjeve određuje topografija tla te visina i obilježja okolnih građevina. Visina gradnje obuhvaća i određivanje visine proizvodne opreme smještene na otvorenom prostoru (primjerice vinarije ili visine raznih spremišta-silosa), a treba je odrediti na temelju sagledavanja slike naselja te vizurnih pojaseva koji se otvaraju na prilazu naselju.
    - b. Poslovna ili proizvodna građevina može se sastojati najviše od podruma i dvije razine (etaže) iznad razine podruma. Pod visinom etaže u ovom slučaju smatra se razmak između gornjih kota dvije međustropne konstrukcije i ne smije iznositi više od 3,50 m.
    - c. Visina pročelja (H) svih građevina na građevnoj čestici mora biti u skladu s namjenom i funkcijom građevine, ali ne smije iznositi više od 8,00 metara na strani više ukopanog pročelja, odnosno 9,00 metara na strani više otvorenog pročelja zgrade.
  8. veličina građevine koja nije zgrada
    - a. Određene su u poglavlju 2. Infrastrukturni sustavi.
  9. uvjeti za oblikovanje građevine
    - a. Krovnište može biti ravno ili koso nagiba krovnih ploha  $6^\circ$  do  $18^\circ$ , pokriveno u skladu s namjenom i funkcijom građevine.
    - b. Podna površina reciklažnog dvorišta mora biti izvedena od nepropusne kolničke armiranobetonske konstrukcije.
  10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru
    - a. Uređenje građevne čestice treba biti u skladu s tehnološkim procesom koji se na njoj planira.
    - b. Uređenje neizgrađenoga dijela proizvodne i poslovne građevne čestice treba temeljiti na uporabi autohtonih vrsta biljaka, klimatskim uvjetima, veličini građevina i njihovom rasporedu te uvjetima pristupa i prilaza. Drvodredima je moguće prikriti većinu manjih industrijskih građevina. Drvodredi, grmoredi i sl. omogućit će njihovo primjereno vizualno odjeljivanje u prostoru, a posebnu pozornost treba obratiti određivanju veličine predvrtova i parkirališta za teretna i osobna vozila. Najmanje 20% građevne čestice treba biti zauzeto s nasadima. Uz obodnu među, tamo gdje na granici građevne čestice nisu izgrađene građevine, treba posaditi drvodred ili iznimno visoku živicu.
    - c. Gdje god to prostorni uvjeti dozvoljavaju u radnim predjelima je potrebno između kolnika i nogostupa zasaditi drvodred.
    - d. Ograda prema javnoj prometnici može biti metalna ili djelomično zidana, a preporuča se da bude oblikovana živicom.

e. Ograda prema susjednim građevnim česticama treba biti metalna (rešetkasta ili žičana) s gusto zasađenom živicom s unutrašnje strane ograde.

f. Ograde mogu biti najviše 2,0 m visine ako su providne, odnosno 1,3 m ako su neprovidne.

g. Potreban broj parkirališnih mjesta potrebno je osigurati na građevnoj čestici. Ako je u proizvodnoj i poslovnoj namjeni predviđena prometnica s obostranim ili jednostranim drvoredom, parkiralište se može riješiti i u drvoredu prema toj građevnoj čestici, ali samo za poslovne partnere i goste, a parkirališta zaposlenika se moraju izvesti na građevnoj čestici zgrade. sukladno članku 39. ovih Odredbi.

h. Reciklažna dvorišta moraju biti ograđena. Ograda prema cesti i susjednim česticama može biti žičana ili metalna, a poželjno je da se s unutrašnje strane izvede zelena ograda. Visina ograde može biti najviše 2 m.

i. U dijelu dvorišta, nad kojim se može postaviti nadstrešnica, mora biti osiguran zaseban plato za postavu prikladnih kontejnera za sakupljanje, separaciju i obradu reciklažnog otpada.

j. Prostor za prihvatanje opasnih komponenti komunalnog otpada će biti uređen u posebnom dijelu reciklažnog dvorišta i ograđen. U okviru te površine opasne komponente iz komunalnog otpada privremeno će se pohranjivati u namjenskim posudama, tzv. eko-kontejnerima, spremnicima za akumulatore te drugim posebnim spremnicima. Na predmetnoj lokaciji opasni otpad se neće (trajno) odlagati, već se mora redovito predavati ovlaštenim skupljačima na daljnje postupanje.

#### 11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

a. Nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad mora biti osigurano osobama smanjene pokretljivosti najmanje u mjeri i na način određen važećim propisima.

#### 12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu

a. Građevna čestica na kojoj će se građevina graditi mora se nalaziti uz postojeću prometnicu najmanje širine 5,50 m ili uz planiranu prometnicu za koju mora prethodno biti izdan akt nadležnog tijela o uvjetima uređivanja prostora.

b. Zgrade/građevine na građevnim česticama priključuju se na infrastrukturnu mrežu u skladu s tehničkom dokumentacijom nadležnih ustanova ili poduzeća. Priključci na infrastrukturnu mrežu moraju biti izvedeni tako da ne narušavaju estetski izgled uličnih (ili s ulice vidljivih) pročelja zgrada (osobito je to važno kod zgrada koje su označene kao spomenici kulture). Pri tome se misli prvenstveno na vidljivu infrastrukturu.

c. Zgrade/građevine moraju biti priključene na električnu mrežu i javni vodoopskrbni sustav.

d. Do izgradnje razvodne plinske mreže zgrade mogu koristiti plin pomoću vlastitog plinskog spremnika, koji se mora smjestiti na vlastitoj građevnoj čestici, a u skladu s važećim propisima.

e. Na području gdje nije izgrađena odvodnja otpadnih voda, građevine moraju imati uređaj odgovarajućeg kapaciteta i stupnja pročišćavanja koji treba biti pristupačan za vozilo radi povremenog pražnjenja i raskuživanja.

f. Građevine oborinske odvodnje grade i održavaju njihovi vlasnici kao internu oborinsku odvodnju, na način da oborinske vode prikupljaju i ispuštaju unutar građevnih čestica zgrada, putem retencija i upojnih građevina. Nije dozvoljeno priključivanje interne odvodnje oborinskih voda na sustav oborinske odvodnje i na sustav javne odvodnje. Iznimno, u nepovoljnim uvjetima izgradnje zgrada u odnosu na uvjete odvodnje (nedostatne površine za izgradnju upojnih građevina, depresije zgrade u odnosu na javno prometnu površinu uz zemljište nedovoljne upojne moći i slično), moguće je uz predočenje dokaza o istom, pod uvjetima i uz suglasnost javnog isporučitelja vodne usluge, a prema uvjetima vlasnika javne građevine za odvodnju oborinskih voda, na sustav javne odvodnje priključiti i otpadne oborinske vode zgrada.

g. Sanitarni čvor reciklažnog dvorišta može, do izgradnje javnog sustava odvodnje biti priključen na nepropusnu sabirnu jamu.

h. Procjedne vode s betonskih i asfaltiranih površina reciklažnog dvorišta treba prije ispuštanja u teren pročititi na odvajaču (separatoru) masti, ulja i lakih tekućina mineralnog porijekla.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine
  - a. Postojeće građevine rekonstruiraju se u skladu s uvjetima propisanim ovim člankom.
14. pravila provedbe za pomoćne građevine
  - a. Pomoćne građevine grade se u sklopu zadanih i ukupnih uvjeta propisanih ovim člankom.
15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene
  - a. Prateće građevine druge namjene grade se u sklopu zadanih i ukupnih uvjeta propisanih ovim člankom.

#### Članak 16.

- (1) Pravila provedbe za površinu označenu: I1-2
  1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru
    - a. Najmanja površina građevne čestice za proizvodnu i poslovnu izgradnju iznosi 800 m<sup>2</sup>.
  2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
    - a. Namjena građevine treba biti u skladu s namjenom površine uređenom u članku 1., stavku 4. odredbi ovog Plana.
  3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
    - a. Najmanja dopuštena udaljenost građevine od granice građevne čestice iznosi 1/2 visine građevine (H/2), ali ne smije biti manja od 5,5 m + 1,0 m za živicu ili manji drvored.
  4. izgrađenost građevne čestice
    - a. Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) iznosi 0,5.
    - b. Najmanji dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) iznosi 0,2.
  5. iskoristivost građevne čestice
    - a. Najveći dozvoljeni koeficijent iskoristivosti izračunava se kao umnožak najvećeg dozvoljenog koeficijenta izgrađenosti građevne čestice i najvećeg dozvoljenog broja etaža.
  6. građevinska (bruto) površina građevina
    - a. Ne određuje se.
  7. visina i broj etaža građevine
    - a. Poslovna ili proizvodna građevina može se sastojati najviše od podruma i dvije razine (etaže) iznad razine podruma. Pod visinom etaže u ovom slučaju smatra se razmak između gornjih kota dvije međustropne konstrukcije i ne smije iznositi više od 3,50 m.
    - b. Visina pročelja (H) svih građevina na građevnoj čestici mora biti u skladu s namjenom i funkcijom građevine, ali ne smije iznositi više od 9,20 metara.
  8. veličina građevine koja nije zgrada
    - a. Određene su u poglavlju 2. Infrastrukturni sustavi.
  9. uvjeti za oblikovanje građevine
    - a. Krovšte može biti ravno ili koso nagiba krovnih ploha 6° do 18°, pokriveno u skladu s namjenom i funkcijom građevine.
  10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru
    - a. Uređenje građevne čestice treba biti u skladu s tehnološkim procesom koji se na njoj planira.
    - b. Uređenje neizgrađenoga dijela proizvodne i poslovne građevne čestice treba temeljiti na uporabi autohtonih vrsta biljaka, klimatskim uvjetima, veličini građevina i njihovom rasporedu te uvjetima pristupa i prilaza. Drvoredima je moguće prikriti većinu manjih industrijskih građevina. Drvoredi, grmoredi i sl. omogućit će njihovo primjereno vizualno odjeljivanje u prostoru, a posebnu pozornost treba obratiti određivanju veličine predvrtova i parkirališta za teretna i osobna vozila. Najmanje 20% građevne čestice treba biti zauzeto s nasadima. Uz obodnu među, tamo gdje na granici građevne čestice nisu izgrađene građevine, treba posaditi drvored ili iznimno visoku živicu.

- c. Gdje god to prostorni uvjeti dozvoljavaju u radnim predjelima je potrebno između kolnika i nogostupa zasaditi drvo.
  - d. Ograda prema javnoj prometnici može biti metalna ili djelomično zidana, a preporuča se da bude oblikovana živicom.
  - e. Ograda prema susjednim građevnim česticama treba biti metalna (rešetkasta ili žičana) s gusto zasađenom živicom s unutrašnje strane ograde.
  - f. Ograde mogu biti najviše 2,0 m visine ako su providne, odnosno 1,3 m ako su neprovidne.
  - g. Potreban broj parkirališnih mjesta potrebno je osigurati na građevnoj čestici. Ako je u proizvodnoj i poslovnoj namjeni predviđena prometnica s obostranim ili jednostranim drvoredom, parkiralište se može riješiti i u drvoredu prema toj građevnoj čestici, ali samo za poslovne partnere i goste, a parkirališta zaposlenika se moraju izvesti na građevnoj čestici zgrade, sukladno članku 39. ovih Odredbi.
11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti
- a. Nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad mora biti osigurano osobama smanjene pokretljivosti najmanje u mjeri i na način određen važećim propisima.
12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu
- a. Građevna čestica na kojoj će se građevina graditi mora se nalaziti uz postojeću prometnicu najmanje širine 5,50 m ili uz planiranu prometnicu za koju mora prethodno biti izdan akt nadležnog tijela o uvjetima uređivanja prostora.
  - b. Zgrade/građevine na građevnim česticama priključuju se na infrastrukturnu mrežu u skladu s tehničkom dokumentacijom nadležnih ustanova ili poduzeća. Priključci na infrastrukturnu mrežu moraju biti izvedeni tako da ne narušavaju estetski izgled uličnih (ili s ulice vidljivih) pročelja zgrada (osobito je to važno kod zgrada koje su označene kao spomenici kulture). Pri tome se misli prvenstveno na vidljivu infrastrukturu.
  - c. Zgrade/građevine moraju biti priključeno na električnu mrežu i javni vodoopskrbni sustav.
  - d. Do izgradnje razvodne plinske mreže zgrade mogu koristiti plin pomoću vlastitog plinskog spremnika, koji se mora smjestiti na vlastitoj građevnoj čestici, a u skladu s važećim propisima.
  - e. Na području gdje nije izgrađena odvodnja otpadnih voda, građevine moraju imati uređaj odgovarajućeg kapaciteta i stupnja pročišćavanja koji treba biti pristupačan za vozilo radi povremenog pražnjenja i raskuživanja.
  - f. Građevine oborinske odvodnje grade i održavaju njihovi vlasnici kao internu oborinsku odvodnju, na način da oborinske vode prikupljaju i ispuštaju unutar građevnih čestica zgrada, putem retencija i upojnih građevina. Nije dozvoljeno priključivanje interne odvodnje oborinskih voda na sustav oborinske odvodnje i na sustav javne odvodnje. Iznimno, u nepovoljnim uvjetima izgradnje zgrada u odnosu na uvjete odvodnje (nedostatne površine za izgradnju upojnih građevina, depresije zgrade u odnosu na javno prometnu površinu uz zemljište nedovoljne upojne moći i slično), moguće je uz predočenje dokaza o istom, pod uvjetima i uz suglasnost javnog isporučitelja vodne usluge, a prema uvjetima vlasnika javne građevine za odvodnju oborinskih voda, na sustav javne odvodnje priključiti i otpadne oborinske vode zgrada.
13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine
- a. Postojeće građevine rekonstruiraju se u skladu s uvjetima propisanim ovim člankom.
14. pravila provedbe za pomoćne građevine
- a. Pomoćne građevine grade se u sklopu zadanih i ukupnih uvjeta propisanih ovim člankom.
15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene
- a. Prateće građevine druge namjene grade se u sklopu zadanih i ukupnih uvjeta propisanih ovim člankom.

## Članak 17.

### (1) Pravila provedbe za površinu označenu: IS8-1

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru
  - a. Postojeća.
2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
  - a. Namjena građevina su postojeći infrastrukturni uređaji – rezervoari vodoopskrbnog sustava iz 1936. godine.
  - b. Građenje građevina druge namjene nije dozvoljeno.
3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
  - a. Postojeća.
4. izgrađenost građevne čestice
  - a. Postojeća.
5. iskoristivost građevne čestice
  - a. Postojeća.
6. građevinska (bruto) površina građevina
  - a. Postojeća.
7. visina i broj etaža građevine
  - a. Postojeća.
8. veličina građevine koja nije zgrada
  - a. Ne određuje se.
9. uvjeti za oblikovanje građevine
  - a. Ne određuju se.
10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru
  - a. Ne određuju se.
11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti
  - a. Nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad mora biti osigurano osobama smanjene pokretljivosti najmanje u mjeri i na način određen važećim propisima.
12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu
  - a. Zgrade/građevine na građevnim česticama priključuju se na infrastrukturnu mrežu u skladu s tehničkom dokumentacijom nadležnih ustanova ili poduzeća. Priključci na infrastrukturnu mrežu moraju biti izvedeni tako da ne narušavaju estetski izgled uličnih (ili s ulice vidljivih) pročelja zgrada (osobito je to važno kod zgrada koje su označene kao spomenici kulture). Pri tome se misli prvenstveno na vidljivu infrastrukturu.
13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine
  - a. Dozvoljava se rekonstrukcija postojećih građevina u skladu sa posebnim uvjetima nadležnog javnopravnog tijela.
14. pravila provedbe za pomoćne građevine
  - a. Pomoćne građevine grade se unutar ukupnih pravila provedbe određenih ovim člankom.
15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene
  - a. Prateće građevine druge namjene grade se unutar ukupnih pravila provedbe određenih ovim člankom.

## Članak 18.

### (1) Pravila provedbe za površinu označenu: Gr-1

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru
  - a. Površina obuhvata zahvata u prostoru jednaka je površini namjene određene za groblje, za svako pojedino groblje.
2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
  - a. Namjena građevine treba biti u skladu s namjenom površine uređenom u članku 1., stavku 9. odredbi ovog Plana i ovdje određenim dodatnim uvjetima.
  - b. Građenje građevina druge namjene nije dozvoljeno.
3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
  - a. Ne određuje se.
4. izgrađenost građevne čestice
  - a. Ne određuje se.
5. iskoristivost građevne čestice
  - a. Ne određuje se.
6. građevinska (bruto) površina građevina
  - a. Ne određuje se.
7. visina i broj etaža građevine
  - a. Ne određuje se.
8. veličina građevine koja nije zgrada
  - a. Veličine pojedinih grobnih mjesta određene su posebnim propisom.
9. uvjeti za oblikovanje građevine
  - a. Oblik, veličina i izgled grobnih građevina (mrtvačnica, upravna zgrada, grobna kapela i drugo) ovim Planom se ne utvrđuju.
  - b. Oblik, veličina i izgled površina za ukapanje određeni su posebnim propisom.
  - c. Vrijedne ambijentalne cjeline groblja u Karojbi, Novakima Motovunskim i Rakotulama, okružene kamenim zidovima s očuvanim starim nadgrobničkim spomenicima klesanim u kamenu, treba održavati i čuvati u sklopu prostorne organizacije i kamene plastike nadgrobničkih ploča.
10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru
  - a. Osnovna jedinica na groblju je grobno mjesto. Više grobnih mjesta u jednom potezu uobličuje grobni red, a više grobnih redova čini grobno polje.
  - b. Grobna polja mogu biti različitih veličina, kako površinski tako i po vrsti grobnih mjesta.
  - c. Potrebe za gradnjom novih grobnih mjesta treba rješavati u predjelu njegove manje ekspozicije (iza staroga groblja), uz očuvanje intaktnosti postojećega.
  - d. Ograda se postavlja na samom rubu groblja sa zadatkom da očuva jedinstvenost grobnog prostora i onemogućiti ulaz i/ili prolaz životinjama preko grobnih površina. Može biti izvedena na različite načine: kao prozirna (žičana ili metalna) sa zasađenom živicom s unutarnje strane ili kao neprozirna (zidana).
11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti
  - a. Nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad mora biti osigurano osobama smanjene pokretljivosti najmanje u mjeri i na način određen važećim propisima.
12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu
  - a. Zgrade/građevine na građevnim česticama priključuju se na infrastrukturnu mrežu u skladu s tehničkom dokumentacijom nadležnih ustanova ili poduzeća. Priključci na infrastrukturnu mrežu moraju biti izvedeni tako da ne narušavaju estetski izgled uličnih (ili s ulice vidljivih)

pročelja zgrada (osobito je to važno kod zgrada koje su označene kao spomenici kulture). Pri tome se misli prvenstveno na vidljivu infrastrukturu.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Sve zahvate koji se odnose na obnovu i rekonstrukciju postojeće ustrojbe groblja, moguće je rješavati uz posebne uvjete nadležnog konzervatorskog odjela.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Nije dozvoljena gradnja pomoćnih građevina.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Nije dozvoljena gradnja pratećih građevina druge namjene.

(2) Ostala pravila provedbe za površinu označenu: Gr-1

- Za groblja u Rakotulama i Motovunskim Novakima potrebno je prethodno ishoditi uvjete nadležnog konzervatorskog odjela.

Članak 19.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: P-1

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

a. Obuhvat zahvata u prostoru čini jedna ili više katastarskih čestica, a minimalno 51% čestica koje čine obuhvat zahvata u prostoru moraju biti fizički povezane. Preostali dio mora se nalaziti na području predmetne ili susjednih jedinica lokalne samouprave.

b. Najmanja površina obuhvata zahvata u prostoru za staklenike i plastenike s pratećim građevinama za primarnu obradu poljoprivrednih proizvoda iznosi 10.000 m<sup>2</sup>.

c. Najmanja površina obuhvata zahvata u prostoru za staklenike i plastenike bez gradnje pratećih građevina za primarnu obradu poljoprivrednih proizvoda se ne određuje.

d. Najmanja površina obuhvata zahvata u prostoru za farme za uzgoj stoke iznosi 25.000 m<sup>2</sup>.

e. Najmanja površina obuhvata zahvata u prostoru za peradarske farme iznosi 20.000 m<sup>2</sup>.

f. Najmanja površina obuhvata zahvata u prostoru za vinogradarsko-vinarske pogone, voćarske i uljarske pogone sa kušaonicama iznosi 20.000 m<sup>2</sup>.

g. Zemljišta koja se nalaze unutar obuhvata zahvata u prostoru ne smiju se naknadno izdvajati.

2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Mogu se graditi: građevine infrastrukture, staklenici i plastenici s pratećim građevinama za primarnu obradu poljoprivrednih proizvoda, farme za uzgoj stoke, peradarske farme, vinogradarsko-vinarski pogoni, voćarski i uljarski pogoni sa kušaonicama.

b. Ne mogu se obavljati djelatnosti koje su u suprotnosti s odredbama važeće Odluke o zonama sanitarne zaštite izvorišta vode za piće u Istarskoj županiji.

c. Na istaknutim mjestima u krajobrazu mogu se planirati vidikovci u obliku uređenih odmorišta bez gradnje građevina visokogradnje. Prilikom uređenja vidikovca (klupe, informacijska ploča, košare za otpatke) mora koristiti građevni i biljni materijal tako da ne naruši ambijentalne vrijednosti krajobraza.

d. Građevine infrastrukture su vodovi i građevine u funkciji prometnog sustava, sustava veza, sustava vodoopskrbe i odvodnje, sustava zaštite od štetnog djelovanja voda i sustava energetike, smješteni u infrastrukturne koridore.

e. Izgradnja benzinskih postaja dozvoljena je u pojasu javnih cesta u građevinskom području naselja kao i u izdvojenim građevinskim područjima proizvodne namjene. Ostali prateći sadržaji, kao praonice vozila, servisi vozila i ugostiteljski sadržaji grade se isključivo unutar građevinskog područja izvan pojasa prometnice.

f. Staklenici i plastenici su lagane montažno-demontažne konstrukcije.

g. Farmama za uzgoj stoke smatraju se uzgojni pogoni s 10 i više uvjetnih grla (UG). Uvjetnim grlom podrazumijeva se grlo težine 500 kg i obilježava se koeficijentom 1.

- h. Uvjetna grla određuju se prema koeficijentima: za odrasla goveda starija od 24 mjeseca-1, za goveda starosti od 12 do 24 mjeseca-0,60, za goveda starosti od 6 do 12 mjeseca-0,30, za rasplodne bikove-1,40, za telad-0,15, za konje-1,2, za ždrebad-0,50, za ovce i koze-0,10, za janjad i jarad-0,05, za krmače-0,30, za neraste-0,40, za svinje u tovu od 25 do 250 kg-0,15, za odojke-0,02, za kokoši nesilice-0,004, za tovne piliće-0,0025, za purane-0,02, za kuniće i pernatu divljač-0,002, za obične jelene-0,50, za jelene lopatare i jelene aksis-0,10.
- i. Gradnja se odobrava isključivo za registriranu poljoprivrednu djelatnost uz dokaz vlasništva, dugoročnog najma, dugogodišnjeg zakupa ili koncesije nad kompleksom.
3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
- a. Najmanja udaljenost farmi za uzgoj stoke od građevinskog područja iznosi: 50 m za kapacitet 10-59 UG, 70 m za kapacitet 60-99 UG, 200 m za kapacitet 100-249 UG, 500 m za kapacitet 250 UG i više.
- b. Najmanja udaljenost farmi za uzgoj stoke od ceste državnog značaja (razvrstane kao državna cesta) iznosi: 50 m za kapacitet 100-249 UG, 100 m za kapacitet 250 UG i više.
- c. Najmanja udaljenost farmi za uzgoj stoke od ceste županijskog značaja (razvrstane kao županijska i lokalna cesta) iznosi: 20 m za kapacitet 100-249 UG, 50 m za kapacitet 250 UG i više.
4. izgrađenost građevne čestice
- a. Tlocrtna površina staklenika i plastenika ne ulazi u izgrađenost obuhvata zahvata u prostoru.
5. iskoristivost građevne čestice
- a. Najveći dozvoljeni koeficijent iskoristivosti (kis) izračunava se kao omjer najveće dozvoljene građevinske (bruto) površine građevina i površine građevne čestice.
6. građevinska (bruto) površina građevina
- a. Ukupna građevinska (bruto) površina svih građevina koje se grade na obuhvatu zahvata u prostoru može iznositi najviše 2.000 m<sup>2</sup>.
7. visina i broj etaža građevine
- a. Visina pročelja građevina iznosi 6 m uz mogućnost izgradnje podrumске etaže. Iznimno za vinogradarsko-vinarske, voćarske i uljarske pogone s kušaonicama ukupna visina iznosi najviše 20 m.
8. veličina građevine koja nije zgrada
- a. Maksimalna visina montažno-demontažne konstrukcije staklenika i plastenika iznosi 4,5 m (bez poda).
- b. Za prometne i ostale infrastrukturne građevine određene su u poglavlju 2. Infrastrukturni sustavi.
9. uvjeti za oblikovanje građevine
- a. Oblikovanje građevina potrebno je uskladiti s krajobraznim vrijednostima te kriterijima zaštite prostora.
10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru
- a. Najmanje 70% površine obuhvata zahvata u prostoru mora biti obrađeno/zasađeno prije izdavanja odgovarajućeg akta kojim se odobrava gradnja.
- b. Dozvoljeno je ograđivanje poljoprivrednog zemljišta, te izgradnja potpornih zidova u svrhu zaštite nasada i osiguranja zemljišta u svrhu optimalnog korištenja.
11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti
- a. Građevine se planiraju, projektiraju i grade sukladno posebnom propisu o sprječavanju arhitektonsko-urbanističkih barijera.
12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu
- a. Katastarska čestica mora imati pristup s prometne površine, koja može biti i neasfaltirani (makadamski) poljski put širine najmanje 3,0 m.

b. Minimalna razina komunalne opremljenosti je sljedeća: mogućnost priključka na javni vodovod ili na vlastiti bunar, mogućnost priključka na kanalizacijsku mrežu ili vlastitu sabirnu jamu za otpadne vode i mogućnost priključka na elektroenergetsku mrežu ili vlastiti sustav opskrbe električnom energijom.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Za građevine koje su izgrađene prije 15.02.1968. godine ili su izgrađene na temelju valjane građevinske dozvole, drugog odgovarajućeg akta i sve s njima izjednačene građevine, a ovim Planom su određene da se nalaze izvan građevinskog područja, smatraju se postojećom izgradnjom i mogu se rekonstruirati u postojećim gabaritima.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Pomoćne građevine grade se u sklopu zadanih i ukupnih uvjeta propisanih ovim člankom.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Nije dozvoljena gradnja pratećih građevina druge namjene.

Članak 20.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: Š-1

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

a. Građevna čestica se utvrđuje oblikom i veličinom zemljišta pod građevinom.

2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Građevine u funkciji gospodarenja šumama koje se grade u šumi ili na šumskom zemljištu, te građevine u funkciji lova na području državnih šuma, moraju biti u skladu s posebnim uvjetima koje utvrđuje nadležno tijelo za gospodarenje šumama, uz prethodnu suglasnost nadležnog Ministarstva za gospodarenje šumama.

b. Mogu se graditi: građevine infrastrukture, građevine u funkciji gospodarenja šumama, građevine u funkciji lova, odnosno zahvati u prostoru koji su u skladu sa Zakonom o šumama.

c. Ne mogu se obavljati djelatnosti koje su u suprotnosti s odredbama važeće Odluke o zonama sanitarne zaštite izvorišta vode za piće u Istarskoj županiji.

d. Građevine u funkciji gospodarenja šumama su šumarske postaje (lugarnice, depoi drvne građe, znanstveno-istraživačke stanice za praćenje stanja šumskih ekosustava i otkupne stanice šumskih plodina.

e. Građevine u funkciji lova su lovačke kuće.

f. Na području Općine moguća je izgradnja maksimalno jedne građevine u funkciji gospodarenja šumama.

g. Na području Općine moguća je izgradnja maksimalno dvije lovačke kuće.

h. Građevine u funkciji gospodarenja šumama mogu graditi isključivo šumarije i lovačka društva, a sukladno kriterijima zaštite prostora, vrednovanja krajobraznih vrijednosti i tradicionalnog graditeljstva.

i. Na istaknutim mjestima u krajobrazu mogu se planirati vidikovci u obliku uređenih odmorišta bez gradnje građevina visokogradnje. Prilikom uređenja vidikovca (klupe, informacijska ploča, košare za otpatke) mora koristiti građevni i biljni materijal tako da ne naruši ambijentalne vrijednosti krajobraza.

j. Građevine infrastrukture su vodovi i građevine u funkciji prometnog sustava, sustava veza, sustava vodoopskrbe i odvodnje, sustava zaštite od štetnog djelovanja voda i sustava energetike, smješteni u infrastrukturne koridore.

k. Izgradnja benzinskih postaja dozvoljena je u pojasu javnih cesta u građevinskom području naselja kao i u izdvojenim građevinskim područjima proizvodne namjene. Ostali prateći sadržaji, kao praonice vozila, servisi vozila i ugostiteljski sadržaji grade se isključivo unutar građevinskog područja izvan pojasa prometnice.

3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Udaljenost od ruba građevinskog područja i od građevina izvan građevinskog područja je najmanje 300 m, a od obalne crte voda minimalno 100 m.

4. izgrađenost građevne čestice
  - a. Najveća dopuštena površina zemljišta pod građevinama za gospodarenje šumama je 60 m<sup>2</sup>.
  - b. Najveća dopuštena površina zemljišta pod građevinama lovačke kuće je 150 m<sup>2</sup>.
5. iskoristivost građevne čestice
  - a. Najveći dozvoljeni koeficijent iskoristivosti (kis) izračunava se kao umnožak najvećeg dozvoljenog koeficijenta izgrađenosti građevne čestice i najvećeg dozvoljenog broja etaža.
6. građevinska (bruto) površina građevina
  - a. Ne određuje se.
7. visina i broj etaža građevine
  - a. Najveća dopuštena etažnost građevina za gospodarenje šumama je prizemlje, a svijetla visina prizemlja ne može biti viša od 2,6 m.
  - b. Najveća dopuštena etažnost lovačke kuće je prizemlje (P) odnosno dvije etaže (P+1) ako nagib terena omogućava da kota poda druge etaže bude izvedena u nivou kote višeg, konačno zaravnatog terena.
  - c. Najveća dopuštena visina lovačke kuće je 8 m.
8. veličina građevine koja nije zgrada
  - a. Za prometne i ostale infrastrukturne građevine određene su u poglavlju 2. Infrastrukturni sustavi.
9. uvjeti za oblikovanje građevine
  - a. Krovnište mora biti dvostrešno, nagiba 18° - 20° pokriveno kupom kanalicom ili mediteran crijepom.
  - b. Krovnište se na stropnu konstrukciju postavlja direktno, bez nadozida.
  - c. Arhitektonsko oblikovanje građevina, te građevinski materijali koji će se upotrijebiti moraju biti primjereni tipologiji krajolika, tj. istarskom prostoru i tradiciji, u skladu s uobičajenim načinom građenja i lokalnim uvjetima.
10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru
  - a. Zbrinjavanje otpadaka s prikupljanjem mora biti riješeno na građevnoj čestici, sa odvozom na organizirani i siguran način.
11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti
  - a. Građevine se planiraju, projektiraju i grade sukladno posebnom propisu o sprječavanju arhitektonsko-urbanističkih barijera.
12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu
  - a. Građevina ne mora imati pristup na javnu prometnu površinu.
  - b. Obavezno je zadovoljavajuće riješiti odvodnju i pročišćavanje otpadnih voda.
  - c. Potrebno je osigurati: mogućnost priključka na javni vodovod ili na vlastiti bunar, mogućnost priključka na kanalizacijsku mrežu ili vlastitu sabirnu jamu za otpadne vode i mogućnost priključka na elektroenergetsku mrežu ili vlastiti sustav opskrbe električnom energijom.
13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine
  - a. Za građevine koje su izgrađene prije 15.02.1968. godine ili su izgrađene na temelju valjane građevinske dozvole, drugog odgovarajućeg akta i sve s njima izjednačene građevine, a ovim Planom su određene da se nalaze izvan građevinskog područja, smatraju se postojećom izgradnjom i mogu se rekonstruirati u postojećim gabaritima.
14. pravila provedbe za pomoćne građevine
  - a. Pomoćne građevine grade se u sklopu zadanih i ukupnih uvjeta propisanih ovim člankom.
15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

- a. Nije dozvoljena gradnja pratećih građevina druge namjene.

#### Članak 21.

### (1) Pravila provedbe za površinu označenu: PŠ-1

#### 1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

- a. Obuhvat zahvata u prostoru čini jedna ili više katastarskih čestica, a minimalno 51% čestica koje čine obuhvat zahvata u prostoru moraju biti fizički povezane. Preostali dio mora se nalaziti na području predmetne ili susjednih jedinica lokalne samouprave.
- b. Najmanja površina obuhvata zahvata u prostoru za staklenike i plastenike s pratećim građevinama za primarnu obradu poljoprivrednih proizvoda iznosi 10.000 m<sup>2</sup>.
- c. Najmanja površina obuhvata zahvata u prostoru za staklenike i plastenike bez gradnje pratećih građevina za primarnu obradu poljoprivrednih proizvoda se ne određuje.
- d. Najmanja površina obuhvata zahvata u prostoru za farme za uzgoj stoke iznosi 25.000 m<sup>2</sup>.
- e. Najmanja površina obuhvata zahvata u prostoru za peradarske farme iznosi 20.000 m<sup>2</sup>.
- f. Najmanja površina obuhvata zahvata u prostoru za vinogradarsko-vinarske pogone, voćarske i uljarske pogone sa kušaonicama iznosi 20.000 m<sup>2</sup>.
- g. Zemljišta koja se nalaze unutar obuhvata zahvata u prostoru ne smiju se naknadno izdvajati.
- h. Građevna čestica građevina u funkciji gospodarenja šumama i građevina u funkciji lova (lovačke kuće) utvrđuje se oblikom i veličinom zemljišta pod građevinom.

#### 2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

- a. Mogu se graditi: građevine infrastrukture, staklenici i plastenici s pratećim građevinama za primarnu obradu poljoprivrednih proizvoda, farme za uzgoj stoke, peradarske farme, vinogradarsko-vinarski pogoni, voćarski i uljarski pogoni sa kušaonicama.
- b. Mogu se graditi: građevine u funkciji gospodarenja šumama, građevine u funkciji lova, odnosno zahvati u prostoru koji su u skladu sa Zakonom o šumama.
- c. Ne mogu se obavljati djelatnosti koje su u suprotnosti s odredbama važeće Odluke o zonama sanitarne zaštite izvorišta vode za piće u Istarskoj županiji.
- d. Na istaknutim mjestima u krajobrazu mogu se planirati vidikovci u obliku uređenih odmorišta bez gradnje građevina visokogradnje. Prilikom uređenja vidikovca (klupe, informacijska ploča, košare za otpatke) mora koristiti građevni i biljni materijal tako da ne naruši ambijentalne vrijednosti krajobraza.
- e. Građevine infrastrukture su vodovi i građevine u funkciji prometnog sustava, sustava veza, sustava vodoopskrbe i odvodnje, sustava zaštite od štetnog djelovanja voda i sustava energetike, smješteni u infrastrukturne koridore.
- f. Izgradnja benzinskih postaja dozvoljena je u pojasu javnih cesta u građevinskom području naselja kao i u izdvojenim građevinskim područjima proizvodne namjene. Ostali prateći sadržaji, kao praonice vozila, servisi vozila i ugostiteljski sadržaji grade se isključivo unutar građevinskog područja izvan pojasa prometnice.
- g. Staklenici i plastenici su lagane montažno-demontažne konstrukcije.
- h. Farmama za uzgoj stoke smatraju se uzgojni pogoni s 10 i više uvjetnih grla (UG). Uvjetnim grlom podrazumijeva se grlo težine 500 kg i obilježava se koeficijentom 1.
- i. Uvjetna grla određuju se prema koeficijentima: za odrasla goveda starija od 24 mjeseca-1, za goveda starosti od 12 do 24 mjeseca-0,60, za goveda starosti od 6 do 12 mjeseca-0,30, za rasplodne bikove-1,40, za telad-0,15, za konje-1,2, za ždrebad-0,50, za ovce i koze-0,10, za janjad i jarad-0,05, za krmače-0,30, za neraste-0,40, za svinje u tovu od 25 do 250 kg-0,15, za odojke-0,02, za kokoši nesilice-0,004, za tovne piliće-0,0025, za purane-0,02, za kuniće i pernatu divljač-0,002, za obične jelene-0,50, za jelene lopatare i jelene aksis-0,10.
- j. Gradnja se odobrava isključivo za registriranu poljoprivrednu djelatnost uz dokaz vlasništva, dugoročnog najma, dugogodišnjeg zakupa ili koncesije nad kompleksom.

- k. Građevine u funkciji gospodarenja šumama su šumarske postaje (lugarnice, depoi drvne građe, znanstveno-istraživačke stanice za praćenje stanja šumskih ekosustava i otkupne stanice šumskih plodina.
  - l. Građevine u funkciji lova su lovačke kuće.
  - m. Na području Općine moguća je izgradnja maksimalno jedne građevine u funkciji gospodarenja šumama.
  - n. Na području Općine moguća je izgradnja maksimalno dvije lovačke kuće.
  - o. Građevine u funkciji gospodarenja šumama mogu graditi isključivo šumarije i lovačka društva, a sukladno kriterijima zaštite prostora, vrednovanja krajobraznih vrijednosti i tradicionalnog graditeljstva.
  - p. Građevine u funkciji gospodarenja šumama koje se grade u šumi ili na šumskom zemljištu, te građevine u funkciji lova na području državnih šuma, moraju biti u skladu s posebnim uvjetima koje utvrđuje nadležno tijelo za gospodarenje šumama, uz prethodnu suglasnost nadležnog Ministarstva za gospodarenje šumama.
3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
- a. Najmanja udaljenost farmi za uzgoj stoke od građevinskog područja iznosi: 50 m za kapacitet 10-59 UG, 70 m za kapacitet 60-99 UG, 200 m za kapacitet 100-249 UG, 500 m za kapacitet 250 UG i više.
  - b. Najmanja udaljenost farmi za uzgoj stoke od ceste državnog značaja (razvrstane kao državna cesta) iznosi: 50 m za kapacitet 100-249 UG, 100 m za kapacitet 250 UG i više.
  - c. Najmanja udaljenost farmi za uzgoj stoke od ceste županijskog značaja (razvrstane kao županijska i lokalna cesta) iznosi: 20 m za kapacitet 100-249 UG, 50 m za kapacitet 250 UG i više.
  - d. Udaljenost građevina u funkciji gospodarenja šumama i građevina u funkciji lova, od ruba građevinskog područja i od građevina izvan građevinskog područja iznosi najmanje 300 m, a od obalne crte voda minimalno 100 m.
4. izgrađenost građevne čestice
- a. Tlocrtna površina staklenika i plastenika ne ulazi u izgrađenost obuhvata zahvata u prostoru.
  - b. Najveća dopuštena površina zemljišta pod građevinama za gospodarenje šumama je 60 m<sup>2</sup>.
  - c. Najveća dopuštena površina zemljišta pod građevinama lovačke kuće je 150 m<sup>2</sup>.
5. iskoristivost građevne čestice
- a. Najveći dozvoljeni koeficijent iskoristivosti (kis) izračunava se kao omjer najveće dozvoljene građevinske (bruto) površine građevina i površine građevne čestice.
6. građevinska (bruto) površina građevina
- a. Ukupna građevinska (bruto) površina svih poljošrivrednih građevina koje se grade na obuhvatu zahvata u prostoru može iznositi najviše 2.000 m<sup>2</sup>.
7. visina i broj etaža građevine
- a. Visina pročelja poljoprivrednih građevina iznosi 6 m uz mogućnost izgradnje podrumске etaže. Iznimno za vinogradarsko-vinarske, voćarske i uljarske pogone s kušaonicama ukupna visina iznosi najviše 20 m.
  - b. Najveća dozvoljena visina staklenika i plastenika iznosi 4,5 m (bez poda).
  - c. Najveća dopuštena etažnost građevina za gospodarenje šumama je prizemlje, a svijetla visina prizemlja ne može biti viša od 2,6 m.
  - d. Najveća dopuštena etažnost lovačke kuće je prizemlje (P) odnosno dvije etaže (P+1) ako nagib terena omogućava da kota poda druge etaže bude izvedena u nivou kote višeg, konačno zaravnatog terena. Najveća dopuštena visina lovačke kuće je 8 m.
8. veličina građevine koja nije zgrada
- a. Maksimalna visina montažno-demontažne konstrukcije staklenika i plastenika iznosi 4,5 m (bez poda).

b. Za prometne i ostale infrastrukturne građevine određene su u poglavlju 2. Infrastrukturni sustavi.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Arhitektonsko oblikovanje građevina, te građevinski materijali koji će se upotrijebiti moraju biti primjereni tipologiji krajolika, tj. istarskom prostoru i tradiciji, u skladu s uobičajenim načinom građenja, lokalnim uvjetima i krajobraznim vrijednostima te kriterijima zaštite prostora.

b. Krovnište građevina u funkciji gospodarenja šumama i građevina u funkciji lova mora biti dvostrešno, nagiba  $18^{\circ}$  -  $20^{\circ}$  pokriveno kupom kanalicom ili mediteran crijepom. Krovnište se na stropnu konstrukciju postavlja direktno, bez nadozida.

10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru

a. Najmanje 70% površine obuhvata zahvata u prostoru mora biti obrađeno/zasađeno prije izdavanja odgovarajućeg akta kojim se odobrava gradnja.

b. Dozvoljeno je ograđivanje poljoprivrednog zemljišta, te izgradnja potpornih zidova u svrhu zaštite nasada i osiguranja zemljišta u svrhu optimalnog korištenja.

c. Zbrinjavanje otpadaka s prikupljanjem mora biti riješeno na građevnoj čestici, sa odvozom na organizirani i siguran način.

11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

a. Građevine se planiraju, projektiraju i grade sukladno posebnom propisu o sprječavanju arhitektonsko-urbanističkih barijera.

12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu

a. Katastarska čestica poljoprivrednih građevina mora imati pristup s prometne površine, koja može biti i neasfaltirani (makadamski) poljski put širine najmanje 3,0 m.

b. Građevine u funkciji gospodarenja šumama i građevina u funkciji lova ne moraju imati pristup na javnu prometnu površinu.

c. Obavezno je zadovoljavajuće riješiti odvodnju i pročišćavanje otpadnih voda.

d. Potrebno je osigurati: mogućnost priključka na javni vodovod ili na vlastiti bunar, mogućnost priključka na kanalizacijsku mrežu ili vlastitu sabirnu jamu za otpadne vode i mogućnost priključka na elektroenergetsku mrežu ili vlastiti sustav opskrbe električnom energijom.

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Za građevine koje su izgrađene prije 15.02.1968. godine ili su izgrađene na temelju valjane građevinske dozvole, drugog odgovarajućeg akta i sve s njima izjednačene građevine, a ovim Planom su određene da se nalaze izvan građevinskog područja, smatraju se postojećom izgradnjom i mogu se rekonstruirati u postojećim gabaritima.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Pomoćne građevine grade se u sklopu zadanih i ukupnih uvjeta propisanih ovim člankom.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

a. Nije dozvoljena gradnja pratećih građevina druge namjene.

Članak 22.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: V1-1

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

a. Ne određuje se.

2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Na zemljištu iznad natkrivenih vodotoka nije dozvoljena gradnja, osim gradnje javnih površina: prometnica, parkova i trgova.

3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

- a. Ne određuje se.
4. izgrađenost građevne čestice
  - a. Ne određuje se.
5. iskoristivost građevne čestice
  - a. Ne određuje se.
6. građevinska (bruto) površina građevina
  - a. Ne određuje se.
7. visina i broj etaža građevine
  - a. Ne određuje se.
8. veličina građevine koja nije zgrada
  - a. Ne određuje se.
9. uvjeti za oblikovanje građevine
  - a. Ne određuje se.
10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru
  - a. Ne određuje se.
11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti
  - a. Građevine se planiraju, projektiraju i grade sukladno posebnom propisu o sprječavanju arhitektonsko-urbanističkih barijera.
12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu
  - a. Ne određuje se.
13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine
  - a. Ne određuje se.
14. pravila provedbe za pomoćne građevine
  - a. Nije dozvoljena gradnja pomoćnih građevina.
15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene
  - a. Nije dozvoljena gradnja pratećih građevina druge namjene.

### 1.3.2. Smjernice za izradu prostornih planova užih područja / Provedba s detaljnošću UPU-a

#### 1.3.2.1. Smjernice za izradu prostornih planova užih područja

##### Članak 23.

(1) Ovim se Planom određuju područja prostornih planova užeg područja, urbanistički planovi uređenja:

- Urbanistički plan uređenja naselja Škropeti jug,
- Urbanistički plan uređenja turističkog područja Brigi,
- Urbanistički plan uređenja proizvodne zone Pilati,
- Urbanistički plan uređenja proizvodne zone Škropeti I,
- Urbanistički plan uređenja proizvodne zone Škropeti II,
- Urbanistički plan uređenja sportsko-rekreacijskog centra Karojba,
- Urbanistički plan uređenja sunčane elektrane Karojba.

(2) Obuhvat pojedinog prostornog plana užeg područja utvrdit će se Odlukom o izradi uzimajući u obzir lokalne uvjete, u skladu sa zakonskim propisima kojima se uređuje prostorno uređenje. U obuhvat pojedinog prostornog plana užeg područja mogu se uključiti i izgrađeni dijelovi kao i

neizgrađeni uređeni dijelovi građevinskog područja u kontaktnom području u svrhu osiguranja cjelovitog uređenja prostora, komunalnog opremanja i usklađivanja postojeće izgradnje s budućim planskim rješenjima i razvojnim potrebama.

(3) Do donošenja urbanističkog plana uređenja za neuređene neizgrađene dijelove građevinskog područja ne može se izdati akt za provedbu plana i/ili građevinska dozvola za gradnju novih građevina.

#### Članak 24.

(1) Prilikom izrade urbanističkog plana uređenja, za područje obuhvaćeno smjernicom UPU naselja Škropeti jug primjenjuju se sljedeće smjernice:

- namjena površina određena je člankom 1., stavkom 2. Odredbi ovog Plana,
- namjena površina i ostali uvjeti gradnje određeni su pravilom provedbe S5-3, a koji se izradom urbanističkog plana uređenja mogu detaljnije razraditi odnosno mogu se propisati stroži kriteriji od propisanih navedenim pravilom provedbe.

(2) U područje obuhvata UPU-a obvezno se uključuje neizgrađeni neuređeni dio građevinskog područja naselja, a u isto se mogu uključiti i njegovi izgrađeni i neizgrađeni uređeni dijelovi, osobito ako su neophodni za osiguravanje prometnog i komunalnog pristupa u neizgrađeno neuređeno područje.

#### Članak 25.

(1) Prilikom izrade urbanističkog plana uređenja, za područje obuhvaćeno smjernicom UPU TP Brigi primjenjuju se sljedeće smjernice:

- namjena površina određena je člankom 1., stavkom 5. Odredbi ovog Plana,
- najveći dopušteni broj etaža građevine je  $P_0+P_1+P_k$  (1 podzemna + 3 nadzemne etaže),
- najveća dopuštena visina pročelja iznosi 10,00 metara, a najveća ukupna visina građevine iznosi 13,00 metara,
- najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti građevne čestice iznosi 0,3,
- najveći dopušteni koeficijent iskoristivosti građevne čestice iznosi 0,8,
- udaljenost građevine od regulacijskog pravca iznosi najmanje 5,0 m,
- udaljenost građevine od granice građevne čestice iznosi  $1/2$  visine građevine ( $h/2$ ), ali ne manje od 5,0 m,
- broj parkirališnih mjesta osigurava se temeljem posebnog propisa, a u skladu sa kategorizacijom te u skladu odredbama ovog Plana,
- građevna čestica, odnosno građevine na građevnoj čestici moraju biti priključene na prometni sustav sukladno odredbama ovog Plana,
- najmanje 40% površine građevne čestice mora biti uređeno kao parkovni nasadi i prirodno zelenilo,
- za svaku vrstu ugostiteljsko-turističke namjene formira se jedna građevna čestica te po potrebi, jedna ili više građevnih čestica za prateće sadržaje te infrastrukturne površine i građevine,
- namjena prostora formirat će se kao jedinstvena prostorno-funkcionalna cjelina s jedinstvenim upravljanjem,
- sve građevine moraju imati priključak na vodoopskrbu, elektroopskrbu i priključak na javni sustav odvodnje sukladno odredbama ovog Plana i posebnim uvjetima nadležnih javnih poduzeća, komunalnih tvrtki, odnosno koncesionara, a do izgradnje istog mora se riješiti zatvorenim kanalizacijskim sustavom s pročišćavanjem.

#### Članak 26.

(1) Prilikom izrade urbanističkog plana uređenja, za područje obuhvaćeno smjernicom UPU proizvodne zone Pilati, UPU proizvodne zone Škropeti I i UPU proizvodne zone Škropeti II primjenjuju se sljedeće smjernice:

- namjena površina određena je člankom 1., stavkom 4. Odredbi ovog Plana,

- namjena površina i ostali uvjeti gradnje određeni su pravilom provedbe I1-1, a koji se izradom urbanističkog plana uređenja mogu detaljnije razraditi odnosno mogu se propisati stroži kriteriji od propisanih navedenim pravilom provedbe.

(2) U područje obuhvata UPU-a obvezno se uključuje neizgrađeni neuređeni dio izdvojenog građevinskog područja izvan naselja proizvodne namjene, a u isto se mogu uključiti i njegovi izgrađeni dijelovi odnosno urbanističkim planom uređenja može se obuhvatiti cijelo izdvojeno građevinsko područje izvan naselja.

(3) Za dio izdvojenog građevinskog područja izvan naselja Škropeti I na snazi je Urbanistički plan uređenja gospodarske zone Škropeti I (Službene novine Grada Pazina 68/24). Prilikom izrade Izmjena i dopuna navedenog UPU-a potrebno je uskladiti granice obuhvata sa granicama izdvojenog građevinskog područja izvan naselja proizvodne zone Škropeti I.

#### Članak 27.

(1) Prilikom izrade urbanističkog plana uređenja, za područje obuhvaćeno smjernicom UPU SRC Karojba primjenjuju se sljedeće smjernice:

- namjena površina određena je člankom 1., stavkom 8. Odredbi ovog Plana,
- namjena površina i ostali uvjeti gradnje određeni su pravilom provedbe R2-1, a koji se izradom urbanističkog plana uređenja mogu detaljnije razraditi odnosno mogu se propisati stroži kriteriji od propisanih navedenim pravilom provedbe.

#### Članak 28.

(1) Prilikom izrade urbanističkog plana uređenja, za područje obuhvaćeno smjernicom UPU sunčane elektrane Karojba primjenjuju se sljedeće smjernice:

- namjena površina određena je člankom 1., stavkom 10. Odredbi ovog Plana, a najveća dopuštena instalirana snaga sunčane elektrane ne može biti veća od 9,99 MW,
- transformatorske stanice koje čine sastavni dio postrojenja sunčane elektrane, planiraju se kao samostojeće građevine u sklopu građevne čestice sunčane elektrane te mogu biti tipske TS 10(20)/0,8 kV,
- površina građevne čestice sunčane elektrane Karojba iznosi 4,0 ha,
- najmanja dopuštena udaljenost fotonaponskih panela od granica građevne čestice iznosi 5,0 m,
- najmanja dopuštena udaljenost transformatorske stanice od granica građevne čestice iznosi 3,0 m,
- najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) iznosi 0,9, pri čemu se u koeficijent izgrađenosti uračunavaju i tlocrtne projekcije fotonaponskih panela,
- maksimalni koeficijent iskoristivosti iznosi  $k_{is}=0,00125$ ,
- maksimalna bruto površina transformatorske stanice iznosi 50 m<sup>2</sup>,
- najveća dopuštena visina pročelja (H) transformatorske stanice sunčane elektrane iznosi 4,0 m,
- građevina transformatorske stanice smije imati najviše jednu nadzemnu etažu (prizemlje) i jednu podzemnu etažu (podrum),
- prilikom izgradnje sunčane elektrane potrebno je primijeniti tehničke mjere smanjenja negativnog utjecaja na okoliš, kao što su korištenje tehnologije koja omogućuje primjerenu količinu osvjetljenosti vegetacije sunčevom energijom ispod solarnih panela, podizanje modula od tla na način da donji dio modula bude odignut na visinu od najmanje 50 cm, osiguranje razmaka između redova solarnih panela na minimalnoj tlocrtnoj udaljenosti od 2,5 m kako bi se u najvećoj mogućoj mjeri očuvala prirodna vegetacija, korištenje fotonaponskih modula sa što nižim stupnjem odbijeska (ugradnja antirefleksnog sloja),
- uređenje građevne čestice treba biti u skladu s tehnološkim procesom koji se na njoj planira,
- potrebno je osigurati jedno parkirno mjesto za vozila potrebe redovitog održavanja postrojenja sunčane elektrane,

- najmanje 60% površine građevne čestice mora biti prirodni teren, pri čemu se u površinu prirodnog terena mogu uračunavati i ozelenjeni razmaci između modula i površine ispod modula,
- ograda treba biti odignuta od tla najmanje 15 cm,
- područje sunčane elektrane ima osiguran pristup na postojeću nerazvrstanu cestu prikazanu na kartografskom prikazu 2.1. Prometni sustav, a koja treba minimalno zadovoljavati standard županijske prometnice. S obzirom da postojeća nerazvrstana cesta ne zadovoljava standard županijske ceste, do izgradnje ceste u punom profilu koji zadovoljava standard županijske prometnice, građevna čestica sunčane elektrane kao pristup može koristiti postojeću prometnicu, uz uvjet da se regulacijski pravac određuje prema planiranom punom profilu prometnice.

(2) Za područje obuhvaćeno smjernicom UPU sunčane elektrane Karojba primjenjuje se važeći Urbanistički plan uređenja sunčane elektrane Karojba (Službene novine Grada Pazina 45/24) kojim su prethodno određene smjernice detaljnije određene.

### 1.3.2.2. Provedba s detaljnošću UPU-a

#### Članak 29.

(1) Za neizgrađene neuređene dijelove građevinskog područja naselja, za koje se ne propisuje obveza izrade urbanističkog plana uređenja propisani su uvjeti provedbe zahvata u prostoru s detaljnošću propisanom za urbanistički plan uređenja a namjena i uvjeti uređenja i gradnje propisani su pravilom provedbe S5-3.

### 1.3.3. Mjere za urbanu sanaciju ili urbanu preobrazbu

#### Članak 30.

(1) Unutar izgrađenih dijelova građevinskog područja definiranih ovim Planom nisu planirana područja za urbanu preobrazbu, kao ni za urbanu sanaciju.

## 1.4. Ostale odredbe

### 1.4.1. Uvjeti utvrđivanja pojaseva ili trasa i površina prometnih i drugih infrastrukturnih sustava

#### Članak 31.

(1) Infrastrukturni planski koridor je prostor namijenjen za smještaj građevina i instalacija infrastrukturnih sustava unutar ili izvan građevinskog područja. Unutar infrastrukturnih planskih koridora nije dozvoljena gradnja građevina koje nisu u funkciji infrastrukture za koju je utvrđen koridor.

(2) Vođenje infrastrukture treba planirati tako da se prvenstveno koriste postojeći pojasevi i ustrojavaju zajednički za više vodova, tako da se nastoje izbjeći šumska područja, vrijedno poljoprivredno zemljište, da ne razaraju cjelovitost prirodnih i stvorenih tvorevina, a uz provedbu načela i smjernica o zaštiti prirode, krajobraza i cjelokupnog okoliša.

(3) Kapaciteti i trase za novoplanirane površine (građevinske površine naselja) odredit će se po određenju stvarnih kapaciteta projektnih programa naručitelja. Do tada, u ovom Planu oni su dani na razini koncepcije.

(4) Kriteriji razgraničenja infrastrukturnih planskih koridora van naselja utvrđeni su posebnim propisima.

(5) Uvjeti uređivanja pojaseva i prometnih površina, kao i uvjeti uređivanja drugih infrastrukturnih sustava na području Općine, ako nije drugačije rečeno, obavljaju se u skladu s pozitivnim zakonskim propisima, pravilnicima i normama.

#### Članak 32.

(1) Pri projektiranju i izvođenju građevina i uređaja prometne, javne i komunalne infrastrukture potrebno se pridržavati posebnih propisa, kao i propisanih udaljenosti od ostalih infrastrukturnih objekata i uređaja te pribaviti suglasnosti tijela ili osoba određenih posebnim propisima.

(2) Moguće su prostorne prilagodbe trasa vodova/infrastrukturnih koridora i pripadajućih infrastrukturnih građevina ako se detaljnijim analizama ili idejnim projektom pokaže racionalnije, kvalitetnije rješenje, odnosno ako korištenje novijih tehnologija zahtjeva određene izmjene, uz uvjet očuvanja osnovne prostorno planskom koncepcije.

(3) Projektnu dokumentaciju infrastrukturnih mreža planiranu unutar obuhvata cestovnog koridora i zaštitnog pojasa javnih cesta potrebno je izgraditi u skladu sa prethodno ishođenim uvjetima nadležne uprave za ceste.

(4) Komunalnu infrastrukturu, u pravilu, je potrebno planirati izvan kolnih površina cesta.

#### 1.4.2. Kiosci i pokretne naprave

##### Članak 33.

(1) Unutar granice obuhvata Plana, na javnim površinama mogu se postavljati kiosci, pokretne naprave i druge konstrukcije privremenih obilježja (reklamni panoi, oglasne ploče, reklamni stupovi i sl.) kao i urbana oprema.

(2) Za postavu kioska, pokretnih naprava i drugih konstrukcija privremenih obilježja iz stavka 1. ovog članka izdaju se dozvole u skladu s ovim odredbama, odredbama planova užeg područja ili drugih idejnih rješenja.

(3) Kiosk se smatra estetski oblikovana građevina lagane konstrukcije, površine do 15 m<sup>2</sup>, koji se može u cijelosti ili dijelovima prenositi i postavljati pojedinačno ili u grupama.

(4) Pokretnim napravama smatraju se stolovi, klupe, stolice, automati za prodaju napitaka i slične robe, hladnjaci za sladoled, ugostiteljska kolica, peći za pečenje plodina, drvena spremišta za priručni alat i materijal komunalnih organizacija, sanduci za čišćenje obuće, vage za vaganje ljudi, sanduci za glomazan otpad i slične naprave, pokretne ograde i druge naprave, postavljene ispred zgrada s ugostiteljskom odnosno zanatskom namjenom, te šatori u kojima se obavlja promet robom, ugostiteljska djelatnost, djelatnost cirkusa i slični zabavni sadržaji, prijenosni WC-i i sl. Pokretne naprave se postavljaju temeljem odobrenja nadležnog upravnog odjela Općine, odredbi ovog Plana i drugih odgovarajućih odluka.

(5) Kiosci se mogu postaviti na javne površine (javne zelene površine, građevne čestice javnih sadržaja i sl.) i to u neposrednu blizinu javne prometne površine, ali izvan cestovnih pojasa.

(6) Svaki pojedini kiosk ili pokretna naprava, kao i grupa kioska, mora biti smještena tako da ni u kojem pogledu ne umanjuju preglednost prometa, ne ometa promet pješaka i vozila, ne narušava izgled prostora, ne otežava održavanje i korištenje postojećih pješačkih, prometnih i komunalnih građevina.

(7) Kiosk se mora moći priključiti na elektroopskrbu. U slučaju da će se u kiosku pripremati neki prehrambeni proizvodi tada kiosk mora biti priključen na vodoopskrbnu mrežu i odvodnju.

## 2. INFRASTRUKTURNI SUSTAVI

### 2.1. Prometni sustav

#### 2.1.1. Cestovni promet

##### Članak 34.

(1) Spojeve na javne ceste potrebno je izvoditi u skladu s Pravilnikom o uvjetima za projektiranje i izgradnju priključaka i prilaza na javnu cestu, važećom normom za projektiranje i građenje čvorova u istoj razini, Pravilnikom o osnovnim uvjetima kojima javne ceste izvan naselja i njihovi elementi moraju udovoljavati sa stajališta sigurnosti prometa, ostalim zakonima, propisima i normativima vezanim za navedeno područje planiranja i projektiranja.

##### Članak 35.

(1) Položaj postojećih i planiranih prometnica određen je na kartografskom prikazu 2.1. Prometni sustav, a način njihove izgradnje i uređenja propisan je zakonskim propisima, pravilnicima i normama.

(2) Na području obuhvata Plana nalaze se ceste županijskog značaja:

1. Postojeće:

- a. ŽC5007 Buje (Ž5220) – Šterna – Motovun – Karojba (ŽC5042) – A.G. Grada Pazina (Trviž)
- b. ŽC5222 Barići (DC200) – Karojba (ŽC5007)
- c. ŽC5043 Novaki Motovunski (ŽC5007) – nerazvrstana cesta
- d. LC50059 Motovun (ŽC5007) - Kaldir
- e. LC50060 Rakotule (nerazvrstana cesta) – ŽC5222
- f. LC50063 Škropeti (ŽC5007) – Muntrilj (LC50095)

2. Planirane:

- a. istočna obilaznica naselja Karojba
- b. zapadna obilaznica naselja Karojba

#### Članak 36.

(1) Udaljenost građevina od zemljišnog pojasa županijskih i lokalnih cesta konačno će se utvrditi u postupku ishoda akata za gradnju u skladu sa uvjetima nadležne uprave za ceste.

(2) U pojasu javnih cesta mogu se graditi samo građevine određene Zakonom o javnim cestama. Zaštitni pojas uz javne ceste, te režimi gradnje i uređenja prostora određeni su važećim Zakonom o cestama, a za nerazvrstane ceste temeljem odredbi ovog Plana. Za postavljanje ograda u zaštitnom pojasu županijskih i lokalnih cesta potrebno je ishoda suglasnost nadležne uprave za ceste sukladno važećem Zakonu o cestama.

(3) Širine zaštitnih pojasa postojećih cesta iznose za:

- Županijske ceste: 15 m sa svake strane od vanjskog ruba zemljišnog pojasa
- Lokalne ceste: 10 m sa svake strane od vanjskog ruba zemljišnog pojasa

(4) Širine infrastrukturnih koridora planiranih cesta regionalnog značaja iznose za:

- Županijske ceste: izvan građevinskog područja i unutar neizgrađenih građevinskih područja: 70 m
- Lokalne ceste: izvan građevinskog područja i unutar neizgrađenih građevinskih područja: 50 m

(5) U izgrađenim dijelovima građevinskog područja potrebno je osigurati zaštitne pojaseve postojećih i infrastrukturne koridore planiranih cesta gdje god je to moguće.

(6) Unutar zaštitnih pojaseva postojećih i infrastrukturnih koridora planiranih cesta nije dozvoljeno planiranje građevina visokogradnje, osim građevina za potrebe održavanja cesta i pružanja usluga vozačima i putnicima, a koje su određene projektom ceste (cestarske kuće, benzinske i UNP postaje i sl.). Izuzetno, mogu se graditi i druge građevine, uz posebne uvjete nadležnih tijela.

(7) Planski koridor zemljišnoga pojasa ceste potrebno je očuvati za planiranu izgradnju, rekonstrukciju i proširenje prometne mreže sve dok se trasa prometnice ili položaj prometne građevine ne odredi na terenu idejnim projektom prometnice i dok se ista ne unese temeljem parcelacijskog elaborata u katastarske karte i ne prenese na teren iskolčavanjem. Planski pojas u nastavku na zemljišni pojas na svakoj strani državne, županijske i lokalne ceste treba biti u skladu s pozitivnim zakonskim propisima, ali i u skladu s prostorno-planerskom i urbanističkom zamisli. Kada je trasa određena na terenu, do trenutka izgradnje prometnice moguće je utvrđivati akt nadležnog tijela o uvjetima uređenja prostora i unutar planskog pojasa ceste u skladu s pozitivnim zakonskim propisima, pravilnicima i normama.

(8) Za obuhvate zahvata u prostoru koji obuhvaćaju katastarske čestice na kojima su postojeće ceste županijskog značaja ili kojima su obuhvaćene građevne čestice koje neposredno graniče sa cestama županijskog značaja te za pomoćne građevine koje se grade u zaštitnom pojasu potrebno je ishoda posebne uvjete i suglasnost nadležne uprave za ceste.

(9) Kada cesta regionalnog značaja razvrstana kao županijska i lokalna cesta prolazi kroz neizgrađeno građevinsko područje i kada se uređuje kao ulica, regulacijska linija u pravilu se utvrđuje na minimalnoj udaljenosti 2 m od ruba kolnika, a konačna udaljenost definira se uz suglasnost nadležne uprave za ceste.

(10) Udaljenost regulacijske linije od ruba kolnika ulice mora biti takva da osigura mogućnost gradnje odvodnog jarka, usjeka i nogostupa. Uz kolnik slijepe ili jednosmjerne ulice može se odobriti izgradnja nogostupa samo na jednoj strani najmanje širine 1,0 m, iznimno ukoliko se izvodi pristupni put do maksimalno 3 (tri) građevine nije potrebno izvoditi nogostup.

(11) Najmanja udaljenost građevinskog pravca od osi cesta županijskog značaja iznosi 10 m.

(12) Nije dozvoljena izgradnja građevina i ograda, koji bi sprječavali proširenje suviše uskih ulica i uklanjanje oštih zavoja ili bi zatvorili vidno polje i time ugrožavali promet.

(13) Nije dozvoljena sadnja živica, drveća i drugih nasada koji bi zatvorili vidno polje i time ugrožavali promet.

(14) Građevnoj čestici može se omogućiti kolno-pješački pristup s javne cestovne površine, odnosno pristupni put.

(15) Pristup građevina ili građevnih čestica na ceste županijskog značaja (razvrstane kao županijske i lokalne) potrebno je planirati preko sabirnih ulica gdje god je to moguće.

#### Članak 37.

(1) Najmanja širina kolnika nerazvrstane ceste, osim pristupnog puta, u građevinskim područjima iznosi: 5,5 m za dvosmjerni promet te 4,5 m za jednosmjerni promet. Obvezna je izvedba minimalno jednostranog nogostupa. Najmanja širina nogostupa je 1,5 metar, a iznimno 1,0 metar u već izgrađenim dijelovima naselja.

(2) Ako je postojeća nerazvrstana cesta širine kolnika manje od navedenih, regulacijska linija formirati će se na način da se osigura prostor za širenje nerazvrstane ceste u skladu s najmanjom širinom kolnika, osim u izgrađenim dijelovima naselja te ukoliko se radi o pristupnom putu.

(3) Iznimno od stavka 1. ovog članka planirati se mogu i kolno-pješačke površine najmanje širine od 5,5 m, izuzev kod pristupnog puta. Ove kolno-pješačke površine mogu služiti za pristup najviše šest građevnih čestica.

#### Članak 38.

(1) Prilikom izrade projektne dokumentacije, ali i izvedbe pojedinih planiranih prometnica, treba posvetiti osobitu skrb za očuvanje krajobraza. Ceste treba prilagoditi terenu kako bi građevnih radova bilo što manje (vijadukata, usjeka, zasjeka i nasipa). Za zaštitu pokosa i iskopanih dijelova terena obvezno treba koristiti samorodno (autohtono) drveće i grmlje.

### 2.1.1.1. Javne pješačke površine

#### Članak 39.

(1) Na javnoj pješačkoj površini (nogostupu ili trgu) ispred zgrade u čijem se prizemlju nalazi trgovačko-poslovno-ugostiteljski sadržaj, može se dozvoliti kalendarski ograničeno korištenje javne površine u svezi sa sadržajem iz prizemlja zgrade, ali uz uvjet da se osigura prolaz za pješake u najmanjoj širini od 1,5 m ako površina siječe logičan pješački potez.

(2) Da bi se uži središnji predio naselja, ili pojedina ulica, namijenila isključivo pješačkom prometu u određenom vremenskom razdoblju potrebno je:

- osigurati u neposrednom okruženju najmanje onoliko parkirališnih mjesta koliko se uvođenjem pješačke zone ukinulo postojećih,
- osigurati odvijanje prometa najmanje na razini usluge kao prije zahvata,
- u pješačkoj zoni stvoriti uvjete za normalno odvijanje opskrbnog i ostalog prometa u izvanrednim okolnostima.

### 2.1.1.2. Promet u mirovanju

#### Članak 40.

(1) Potreban broj parkirališnih i/ili garažnih mjesta (PGM) određuje se prema kriteriju:

1. Na građevnoj čestici stambene građevine obvezno treba osigurati najmanje jedno parkirališno ili garažno mjesto za svaku stambenu i smještajnu jedinicu.

2. Za potrebe poslovne namjene unutar građevinskih područja naselja na građevnoj čestici treba osigurati sljedeći broj parkirališnih mjesta:

- a. za poslovni prostor: 1 PGM na 25 m<sup>2</sup> neto površine
- b. za trgovački prostor: 1 PGM na 75 m<sup>2</sup> neto površine
- c. za ugostiteljski prostor: 1 PGM na 4 sjedala

3. Za građevine javne i društvene namjene te sporta i rekreacije u građevinskim područjima naselja potrebno je osigurati 15-25 PGM na 1000 m<sup>2</sup> građevinske bruto površine.

4. Unutar građevinskih područja izvan naselja proizvodne namjene treba osigurati sljedeći broj parkirališnih mjesta:

- a. za proizvodne građevine i skladišta: 0,45 PGM na 1 zaposlenog
- b. za građevine poslovne namjene: 40 PGM na 1000 m<sup>2</sup> građevinske bruto površine
- c. za ostale građevine: 20 PGM na 1000 m<sup>2</sup> BRP

5. Unutar građevinskih područja izvan naselja sportsko-rekreacijske namjene treba osigurati sljedeći broj parkirališnih mjesta:

- a. za sportske dvorane, stadione, sportske terene, igrališta: 1 PGM na 10 sjedećih mjesta odnosno korisnika
- b. za rekreacijsku djelatnost: 1 PGM na 500 m<sup>2</sup> uređene bruto površine za rekreaciju

### 2.1.2. Željeznički promet

Članak 41.

(1) Željeznički promet ne postoji, niti se planira unutar obuhvata Plana.

### 2.1.3. Pomorski promet

Članak 42.

(1) Pomorski promet ne postoji niti se planira unutar obuhvata Plana.

### 2.1.4. Promet unutarnjim vodama

Članak 43.

(1) Promet unutarnjim vodama ne postoji niti se planira unutar obuhvata Plana.

### 2.1.5. Zračni promet

Članak 44.

(1) Zračni promet ne postoji niti se planira unutar obuhvata Plana.

## 2.2. Komunikacijski sustav

### 2.2.1. Elektronička komunikacijska mreža

Članak 45.

(1) Na području Općine (unutar obuhvata Plana) nalaze se sljedeće građevine od važnosti za Državu:

- međunarodni svjetlovodni kabel: Rijeka - Pazin - Umag - (Italija)
- pristupne centrale (postojeće) kao pripadajuće građevine međunarodnim i magistralnim svjetlovodnim kabelima
- elektronička komunikacijska infrastruktura i povezana oprema u pokretnim komunikacijskim mrežama

(2) Na području Općine (unutar obuhvata Plana) nalaze se sljedeće građevine od važnosti za Županiju:

- građevine elektroničkih komunikacija: elektronički komunikacijski vodovi s pripadajućim građevinama: spojni podzemni svjetlovodni kabeli (postojeći) i pristupne centrale kao pripadajuće građevine spojnim kabelima (postojeće)

Članak 46.

(1) Položaj i trase vodova postojeće i planirane telekomunikacijske mreža prikazan prikazan je na kartografskom prikazu 2.2. Komunikacijski sustav. Podzemni kablovi mreže elektroničkih komunikacija unutar građevinskog područja nekog naselja trebaju se postavljati što je više moguće unutar zelenih površina cestovnog pojasa, a što manje u tijelu kolnika ili nogostupa.

Članak 47.

(1) Koncesionari na području mobilnih komunikacijskih pokretnih mreža za svoje potrebe izgrađuju infrastrukturu pokretnih telekomunikacijskih mreža.

(2) Zbog potrebe izgradnje i nadogradnje infrastrukture pokretnih telekomunikacijskih mreža, grade se građevine telekomunikacijske infrastrukture uz poštivanje uvjeta građenja, posebnih propisa i normi za takve vrste građevina.

(3) Elektronička komunikacijska infrastruktura i povezana oprema prema načinu postavljanja dijeli se na:

- elektroničku komunikacijsku infrastrukturu i povezanu opremu na postojećim građevinama (antenski prihvat),
- elektroničku komunikacijsku infrastrukturu i povezanu opremu na samostojećim antenskim stupovima.

(4) Samostojeći antenski stupovi za postavljanje elektroničke komunikacijske infrastrukture i povezane opreme izvode se kao rešetkasti antenski i štapni stupovi.

(5) Zone elektroničke komunikacijske infrastrukture na samostojećim antenskim stupovima (u radijusima 500, 750, 1000 i 1500 m) utvrđuju se prostornim planom županije. Uz postojeće i planirane lokacije osnovnih postaja koje su ucrtane u grafičkom dijelu Plana dopušta se i mogućnost postavljanja dodatnih osnovnih postaja – antenskih prihvata na građevinama druge namjene.

(6) Ukoliko je unutar planirane elektroničke komunikacijske zone već izgrađen samostojeći antenski stup ili stupovi, moguće je graditi samo jedan dodatni stup, a u slučaju uklanjanja već izgrađenog samostojećeg antenskog stupa ili stupova nije dozvoljena gradnja zamjenske građevine.

(7) Ukoliko se dvije ili više planiranih elektroničkih komunikacijskih zona dodiruju ili preklapaju, osiguranjem pozicije u području dodirivanja ili preklapanja dozvoljava se gradnja jednog zajedničkog stupa. Iznimno, ukoliko lokacijski uvjeti ne dozvoljavaju izgradnju jednog stupa koji ima takve karakteristike da može primiti sve zainteresirane operatere (ograničena visina stupa u cilju zaštite vizura i sl.) dozvoljava se izgradnja najviše dva niža stupa.

(8) Slijedom tehnološkog razvitka elektroničke komunikacijske infrastrukture i povezane opreme postojeće antenske stupove i antenske prihvate i njihovu opremu potrebno je prilagođavati novim standardima u cilju povećanja zaštite zdravlja ljudi, prirode i okoliša.

(9) Samostojeći antenski stupovi ne smiju se graditi u blizini područja urbanih i ruralnih cjelina pod zaštitom, zaštićenih i evidentiranih arheoloških i etnoloških lokaliteta te u užoj i široj zoni zaštićenih pojedinačnih spomenika graditeljstva, graditeljskih sklopova te kultiviranog krajolika. Potrebno je izbjegavati šira područja evidentiranih i registriranih arheoloških lokaliteta i krajobraznih vrijednosti. Prije utvrđivanja mikrolokacije za izgradnju elektroničke komunikacijske infrastrukture i povezane opreme na samostojećim antenskim stupovima unutar područja elektroničke komunikacijske zone, potrebno je provesti stručnu analizu odnosa građevine prema evidentiranim i zaštićenim kulturnim dobrim. Stručna analiza uključuje arheološku reambulaciju i izradu konzervatorske podloge, a prethodi izdavanju posebnih uvjeta.

(10) Dopušteno je postavljanje elektroničke komunikacijske infrastrukture i povezane opreme na postojećim građevinama (antenski prihvat), u skladu s važećom zakonskom regulativom. Prema tipu antenskog prihvata unutar građevinskog područja dozvoljeno je postavljanje fasadnog

antenskog prihvata čija visina ne prelazi visinu građevine na koju se postavlja ili krovnog antenskog prihvata čija maksimalna visina smije iznositi 5 m u odnosu na najvišu točku građevine na koju se postavlja. Nije dozvoljeno njihovo postavljanje na pojedinačno zaštićenim objektima koji su upisani u Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske, te na pojedinačnim objektima i građevinama unutar povijesnih sklopova koji su evidentirani kao kulturna dobra i koji su valorizirani konzervatorskom podlogom za plan užeg područja.

#### Članak 48.

(1) Novu elektroničku komunikacijsku infrastrukturu za pružanje javnih komunikacijskih usluga putem elektroničkih komunikacijskih vodova odrediti primjenjujući slijedeća načela:

- za naselja gradskog obilježja: podzemno u zoni pješačkih staza ili zelenih površina;
- za ostala naselja: podzemno i/ili nadzemno u zoni pješačkih staza ili zelenih površina;
- za međunarodno, magistralno i međumjesno povezivanje: podzemno slijedeći koridore prometnica ili željezničkih pruga. Iznimno kada je to moguće, samo radi bitnog skraćivanja trasa, koridor se može planirati i izvan koridora prometnica ili željezničkih pruga vodeći računa o pravu vlasništva.

(2) Za izgrađenu elektroničku komunikacijsku infrastrukturu za pružanje javnih komunikacijskih usluga putem elektroničkih komunikacijskih vodova treba planirati dogradnju, odnosno rekonstrukciju te eventualno proširenje radi implementacije novih tehnologija i/ili kolokacija odnosno potreba novih operatora, vodeći računa o pravu zajedničkog korištenja od strane svih operatora.

(3) Za sve planirane građevine predvidjeti izgradnju kabelske kanalizacije do najbliže točke konekcije s postojećom, a sve prema Zakonu o elektroničkim komunikacijama i odgovarajućim Pravilnicima.

(4) Glavnu trasu planirane kabelske kanalizacije treba usmjeriti na postojeću komutaciju, treba predvidjeti mogućnost za montažu komunikacijsko-distributivnih čvorova kabinetskog tipa, za koju lokaciju je potreban EE priključak, ali nije potrebno formirati zasebnu katastarsku česticu. Potrebno predvidjeti mogućnost za realizaciju zračne distributivne mreže uz zajedničko korištenje postojećih EE stupova kao i ugradnju novih TK stupova.

(5) Omogućiti korištenje javnih površina za postavu javnih telefonskih govornica (JTG) u svim naseljima. Omogućiti postavu 1 JTG prilagođene za potrebe osoba s invaliditetom (osigurati nesmetan pristup JTG bez zapreka - stepenice, stupići i slične barijere). JTG smještaju se prvenstveno uz sadržaje društvenih djelatnosti i glavna prometna raskrižja u naseljima.

(6) Omogućiti zaštitu i korištenje površina i pojaseva - koridora postojeće kabelske kanalizacije i elektroničke komunikacijske mreže za pojačavanje elektroničkih komunikacijskih kapaciteta u svrhu pružanja naprednih širokopolasnih usluga.

(7) Omogućiti korištenje površina i pojaseva - koridora svih lokalnih i županijskih prometnica za dogradnju i rekonstrukciju postojeće kabelske kanalizacije i elektroničke komunikacijske mreže, kao i izgradnju nove.

(8) Pri planiranju i izgradnji cestovnih građevina potrebno je planirati polaganje cijevi za telekomunikacijske kablove te razmještaj antenske mreže novih telekomunikacijskih tehnologija.

### 2.2.2. Sustav veza, odašiljača i radara

#### Članak 49.

(1) Unutar obuhvata ovog Plana prolazi radijski koridor državnog značaja.

### 2.3. Energetski sustav

#### 2.3.1. Nafta i plin

#### Članak 50.

(1) Na području Općine (unutar obuhvata Plana) nalaze se sljedeće građevine od važnosti za Državu:

- magistralni plinovod Plomin - Kršan – Pazin - Buje (planirano)

(2) Položaj magistralnog plinovoda s njihovim planskim pojasevima određen je na prikazu 2.3. Energetski sustav.

(3) Kada se izvede razvodna plinska mreža na području Općine zgrade na građevnim česticama priključit će se na plinsku mrežu na način kako će to propisati nadležno tijelo za opskrbu plinom.

### 2.3.2. Elektroenergetika

#### Članak 51.

(1) Na području Općine (unutar obuhvata Plana) nalaze se sljedeće građevine od važnosti za Županiju:

- 35 kV dalekovod s transformatorskim stanicama na tom dalekovodu

(2) Položaj dalekovoda s njegovim planskim pojasevom određen je na prikazu 2.3. Energetski sustav.

(3) Postavljanje elektroopkrbnih visokonaponskih (zračnih ili podzemnih) vodova, kao i potrebnih trafostanica, obavljat će se u skladu s posebnim uvjetima Hrvatske Elektroprivrede. Širine planskih pojaseva utvrđene su provedbenim odredbama Prostornog plana Istarske županije. Ove građevine ne zahtijevaju svoju građevnu česticu, a prostor ispod dalekovoda može se koristiti i u druge svrhe u skladu s pozitivnim zakonskim propisima, uredbama, pravilnicima i standardima.

(4) Pri odabiru mjesta za trafostanice treba voditi računa o tome da u budućnosti ne predstavljaju ograničavajući čimbenik izgradnje naselja, odnosno drugih infrastrukturnih građevina.

(5) Podzemne vodove niskonaponske mreže unutar građevinskog područja nekoga naselja trebaju se postavljati što je više moguće unutar zelenih površina cestovnoga pojasa, a što manje u tijelu kolnika ili nogostupa.

(6) Pri rekonstrukciji prometnica potrebno je ostaviti koridor od 1,0 m za buduću elektroenergetsku mrežu poštujući pritom udaljenosti od ostale komunalne infrastrukture, a u skladu s posebnim uvjetima nadležnih javnopravnih tijela.

(7) Prilikom planiranja izgradnje stambenih, poslovnih i turističkih zona potrebno je omogućiti parcelaciju katastarske čestice za smještaj buduće transformatorske stanice 20/0,4 kV. Prilikom utvrđivanja snage potrebno je predvidjeti odgovarajući broj tipskih slobodnostojećih trafostanica 20/0,4 kV te njihovu dispoziciju u prostoru.

(8) Za svaku novu trafostanicu potrebno je osigurati odgovarajuću katastarsku česticu za smještaj građevine dimenzija minimalno 7mx5m za jednostruku odnosno 8mx8m za dvostruku trafostanicu. Građevna čestica mora imati osiguran kamionski pristup s javne površine.

(9) Svu novu elektroenergetsku mrežu potrebno je planirati po prometnicama (nogostupima).

#### 2.3.2.1. Obnovljivi izvori energije

#### Članak 52.

(1) Postavljanje solarnih kolektora i fotonaponskih ćelija u obliku samostalnih fotonaponskih sustava i fotonaponskih energana za vlastite potrebe dozvoljeno je na svim postojećim i novim građevinama i njihovim pripadajućim građevnim česticama.

(2) Izgradnja fotonaponskih elektrana u obliku samostalnih građevina (koje nisu vezane uz pojedinu građevinu) nije moguća u građevinskim područjima naselja.

(3) Planom nije predviđena izgradnja sustava vjetroelektrana (vjetroparkova) na području Općine.

### 2.4. Vodnogospodarski sustav

#### 2.4.1. Vodoopskrba i drugo korištenje voda

### Članak 53.

(1) Vodoopskrbna mreža prikazana na kartografskom prikazu 2.4. Vodnogospodarski sustav, usmjeravajućeg je značenja i detaljno će se razrađivati odgovarajućim stručnom dokumentacijom. Prilikom izrade stručne dokumentacije dozvoljene su odgovarajuće prostorne prilagodbe (trase i lokacije određene ovim Planom mogu se mijenjati radi prilagodbe tehničkim rješenjima, obilježjima prostora, imovinsko-pravnim odnosima i slično), a promjene ne mogu biti takve da narušavaju opću koncepciju Plana.

(2) Na području Općine (unutar obuhvata Plana) nalaze se sljedeće građevine od važnosti za Državu:

- vodne građevine za vodoopskrbu kapaciteta zahvata 500 l/s i više: vodne građevine vodoopskrbnih sustava Gradole (vodoopskrbni cjevovod)

(3) Na području Općine (unutar obuhvata Plana) nalaze se sljedeće građevine od važnosti za Županiju:

1. Regulacijske i zaštitne vodne građevine na vodama:

a. brane s akumulacijom ili retencijskim prostorom s pripadajućim građevinama izvan granica građevinskog područja, osim građevina državnog značaja: brana s akumulacijom Marganica (planirano)

b. vodne građevine za navodnjavanje i drugo zahvaćanje voda kapaciteta zahvata manjeg od 500 l/s: akumulacije kapaciteta manjeg od 1.000.000 m<sup>3</sup> vode - mini akumulacije (planirane)

c. vodne građevine za vodoopskrbu kapaciteta zahvata manjeg od 500 l/s: vodne građevine vodoopskrbnih sustava Istre

d. regulacijske i zaštitne vodne građevine na vodama 2. reda

(4) Izgradnja magistralnih vodoopskrbnih vodova, crpnih i precrpnih stanica, kao i vodosprema izvan građevinskih područja utvrđenih ovim Planom, odvijat će se u skladu s posebnim uvjetima Hrvatskih voda.

(5) Ako na dijelu građevinskog područja na kojem će se graditi građevina postoji vodovodna mreža, opskrba vodom rješava se prema mjesnim prilikama, a u protivnom obvezna je izgradnja cisterni.

(6) Postojeći lokalni izvori moraju se održavati i ne smiju se zatrpavati ili uništavati. Naprave koje služe za opskrbu vodom moraju biti izgrađene i održavane prema postojećim propisima. Te naprave moraju biti udaljene i s obzirom na podzemne vode, smještene uzvodno od mogućih zagađivača kao što su: fekalne jame, gnojišta, vodovi odvodnje otpadnih voda i okna, otvoreni vodotoci ili bare i slično.

### Članak 54.

(1) Trase cjevovoda koji se grade smjestiti unutar zelenih površina između prometnice i objekata, odnosno u nogostup, a samo iznimno u trup prometnice.

(2) Prilikom formiranja ulica na području Plana potrebno je osigurati koridore za izgradnju nove vodoopskrbne mreže, te prilikom rekonstrukcije postojećih cjevovoda dozvoljava se dislociranje postojećih cjevovoda koji prolaze građevnim česticama tako da se smještaju unutar slobodnog profila postojećih i planiranih prometnica, zelenih i drugih površina.

(3) Ukoliko se na predmetnom području dogode značajne promjene u smislu većih potreba za vodom iz javnog vodoopskrbnog sustava, svaki od takvih zahtjeva potrebno je zasebno razmatrati.

(4) Za izgradnju novih cjevovoda predvidjeti kvalitetne materijale, te profil prema hidrauličkom proračunu i prema posebnim uvjetima koje izdaju stručne službe Istarskog vodovoda d.o.o. Buzet.

(5) Za potrebe planiranih izdvojenih građevinskih područja izvan naselja potrebno je izgraditi vodoopskrbne cjevovode od postojećih vodova do predmetnih područja, te pripadajuće razvodne mreže na način da se zadovolje hidrauličke potrebe područja.

(6) Priključak građevne čestice na vodovodnu mrežu izvodi se izgradnjom tipskog šahta ili vodomjerne niše s vodomjerom uz rub građevne čestice, te priključivanjem na najbliži cjevovod, sukladno posebnim propisima i posebnim uvjetima Istarskog vodovoda d.o.o. Buzet.

#### Članak 55.

(1) U svrhu zaštite cjevovoda propisuju se njihovi zaštitni pojasevi u širini od najmanje 10,0 m (5,0 m + 5,0 m) od osi magistralnog cjevovoda, odnosno u ukupnoj širini od 6,0 m (3,0 m + 3,0 m) za ostale cjevovode. Unutar ovih koridora se zabranjuje smještaj građevina visokogradnje. U postupku ishoda akta za građenje na građevnoj čestici preko koje prolazi navedeni koridor ili neposredno graniči s njim potrebno je zatražiti posebne uvjete od strane pravne osobe s javnim ovlastima koja tim cjevovodom gospodari.

#### Članak 56.

(1) Prilikom gradnje ili rekonstrukcije vodoopskrbne mreže, ukoliko ne postoje, treba predvidjeti vanjsku hidrantsku mrežu u skladu s posebnim propisima.

(2) U hidrantskoj mreži za gašenje požara, ovisno o broju stanovnika i računskom broju istovremenih požara, planirati potrebne protočne količine vode za gašenje požara uz najmanji potrebni tlak na izlazu iz hidranata vanjske hidrantske mreže.

### 2.4.1.1. Akumulacije

#### Članak 57.

(1) Na području Općine moguć je smještaj mini akumulacija kapaciteta do 1.000 000 m<sup>3</sup> vode. Točna lokacija mini akumulacija odrediti će se projektom navodnjavanja nakon izrade detaljnijih podloga (hidro-geoloških, hidroloških i pedoloških studija i podataka istražnih radova) te uz izradu studijske i projektne dokumentacije, odnosno uz obaveznu izradu svih Zakonom određenih Studija i pratećih dokumenata.

(2) Na području Općine planiran je i smještaj akumulacija Marganica (vodoopskrba i navodnjavanje). Za akumulacije planira se utvrđivanje inundacijskog područja (javnog vodnog dobra i vodnog dobra koje obuhvaća područje akumulacije/retencije za vodostaj do kote maksimalnog uspora i uključuje i pojas/koridor uz akumulaciju širine 10,00 metara od obalne linije za vodostaj do kote maksimalnog uspora).

### 2.4.2. Otpadne i oborinske vode

#### 2.4.2.1. Otpadne vode

#### Članak 58.

(1) Unutar obuhvata Plana nema postojećeg kanalizacijskog sustava.

(2) Na području Općine planiran je razdjelni sustav odvodnje. Položaj trasa planiranih glavnih odvodnih kanala i uređaja sanitarno-tehničkih voda prikazan je na kartografskom prikazu 2.4. Vodnogospodarski sustav.

(3) Izgradnja odvodnih kanala, zajedno sa planiranim prečištačima utvrđenih ovim Planom, obavljat će se u skladu s posebnim uvjetima nadležne ustanove zadužene za odvodnju, odnosno Hrvatskih voda.

(4) Prije izrade tehničke dokumentacije za gradnju pojedinih građevina na području obuhvata plana, ovisno o namjeni građevine, investitor je dužan ishoditi vodopravne uvjete sukladno propisima kojima se regulira građenje i djelatnost odvodnje i pročišćavanja otpadnih voda.

#### Članak 59.

(1) Kada se na dijelu građevinskog područja izgradi javna mreža odvodnje otpadnih voda i ako postoje za to tehnički uvjeti, postojeće stambene i ostale građevine moraju se priključiti na nju.

(2) Kakvoća otpadne vode, odnosno granične vrijednosti pokazatelja i dopuštene koncentracije opasnih i drugih tvari koje se ispuštaju u sustav javne odvodnje odnosno u prijemnik, trebaju biti u skladu s zakonskim propisima i drugim propisima donesenim na temelju zakona (važeći Pravilnik o graničnim vrijednostima emisija otpadnih voda).

(3) Na površinama izvan naselja za izdvojene namjene (ugostiteljsko-turističke i proizvodne) na kojima nema opravdanosti za gradnju sustava javne odvodnje, određuje se obveza izgradnje uređaja za pročišćavanje otpadnih voda koje vlasnici, odnosno drugi zakoniti posjednici moraju

održavati posredstvom isporučitelja vodne usluge javne odvodnje ili posredstvom druge ovlaštene osobe sukladno odluci o odvodnji otpadnih voda i koji moraju biti izgrađeni u skladu s odredbama Pravilnikom o graničnim vrijednostima emisija otpadnih voda.

(4) U naseljima (ili izdvojenim dijelovima naselja) u obuhvatu Plana gdje nema opravdanosti za gradnju sustava javne odvodnje zbog znatne udaljenosti od centralnog dijela naselja i/ili malog broja stanovnika, određuje se da se vode ispuštaju u sabirnu ili septičku jamu odnosno preko odgovarajućeg uređaja za pročišćavanje otpadnih voda u prijemnik sukladno uvjetima utvrđenim važećom odlukom o odvodnji otpadnih voda na području Općine Karojba te Odlukom o zonama sanitarne zaštite izvorišta vode za piće u Istarskoj županiji.

#### 2.4.2.2. Oborinske vode

##### Članak 60.

(1) Oborinske vode unutar prostora Plana mogu se rješavati pojedinačno ili rješavanjem cijelog sliva. Zbog hidrološko klimatskih promjena preporuča se rješavanje oborinskih voda na način da se oborinske vode maksimalno zadržavaju u slivu, tj. izgradnjom kišnih vrtova, bio retencija, upojnih jaraka i sl.

##### Članak 61.

(1) Građevine oborinske odvodnje iz stambenih zgrada, poslovnih i drugih prostora, grade i održavaju njihovi vlasnici kao internu oborinsku odvodnju, na način da oborinske vode prikupljaju i ispuštaju unutar građevinskih čestica zgrada, putem retencija i upojnih građevina. Nije dozvoljeno priključivanje interne odvodnje oborinskih voda na sustav oborinske odvodnje i na sustav javne odvodnje.

(2) Iznimno od prethodnog stavka, u nepovoljnim uvjetima izgradnje zgrada u odnosu na uvjete odvodnje (zgrade u zaštićenoj kulturno povijesnoj cjelini bez vrtova, odnosno nedostatne površine za izgradnju upojnih građevina, depresije zgrade u odnosu na javno prometnu površinu uz zemljište nedovoljne upojne moći), moguće je uz predočenje dokaza o istom, pod uvjetima i uz suglasnost javnog isporučitelja vodne usluge, a prema uvjetima vlasnika javne građevine za odvodnju oborinskih voda, na sustav javne odvodnje priključiti i otpadne oborinske vode zgrada.

(3) Građevine oborinske odvodnje poslovnih i drugih prostora, grade i održavaju njihovi vlasnici dok sa javnih površina i građevina koje se na njih priključuju u građevinskom području grade i održavaju jedinice lokalne samouprave.

#### 2.4.3. Uređenje vodotoka i voda

##### Članak 62.

(1) Sustav uređenja vodotoka i voda prikazan je na kartografskom prikazu 2.4. Vodnogospodarski sustav.

(2) Prema Odluci o određivanju osjetljivosti područja (NN 83/10) predmetno područje nalazi se u slivu osjetljivog područja.

(3) Sustav uređenja vodotoka i zaštite od štetnog djelovanja voda dio je cjelovitog sustava uređenja vodotoka i obrane od poplava na vodama područja malog sliva „Mirna-Dragonja“.

(4) Radi očuvanja i održavanja regulacijskih i zaštitnih te drugih vodnih građevina i sprječavanja pogoršanja vodnog režima u uređenom i neuređenom inundacijskom području obvezno je ishođenje vodopravnih uvjeta Hrvatskih voda.

(5) Sukladno posebnim zakonskim i podzakonskim propisima, ovisno o namjeni građevine, investitor je prije izrade tehničke dokumentacije dužan ishoditi vodopravne uvjete.

##### Članak 63.

(1) Radi preciznijeg utvrđivanja koridora sustava uređenja vodotoka i zaštite od bujičnih voda, planira se za sve vodotoke i vode utvrditi inundacijsko područje, te javno vodno dobro i vodno dobro.

(2) U uređenom inundacijskom području zabranjeno je podizati zgrade, ograde i druge građevine, osim regulacijskih i zaštitnih vodnih građevina do 6 m od vanjske nožice nasipa odnosno od vanjskog ruba regulacijske i zaštitne vodne građevine koja nije nasip (obala i obaloutvrda), dok je u

neuređenom inundacijskom području zabranjeno, protivno vodopravnim uvjetima podizati zgrade, ograde i druge građevine, osim regulacijskih i zaštitnih vodnih građevina.

(3) Do utvrđivanja inundacijskog područja (javnog vodnog dobra i vodnog dobra), širina koridora vodotoka obuhvaća prirodno ili uređeno korito vodotoka, s obostranim pojasom širine 10 m, mjereno od gornjeg ruba korita, vanjske nožice nasipa ili vanjskog ruba građevine uređenja toka.

(4) U zaštitnom pojasu vodotoka nije dozvoljena gradnja.

(5) Unutar navedenog koridora planira se dogradnja sustava uređenja vodotoka i zaštite od poplava, njegova mjestimična rekonstrukcija, sanacija i redovno održavanje korita i vodnih građevina.

(6) Korištenje koridora i svi zahvati kojima nije svrha osiguranje protočnosti mogu se vršiti samo sukladno Zakonu o vodama.

(7) Uređenje vodotoka provodi se na temelju planova Hrvatskih voda, usklađenim sa Strategijom upravljanja vodama.

(8) Do utvrđivanja vodnog dobra i javnog vodnog dobra, kao mjerodavni kartografski podaci uzimaju se oni iz grafičkog dijela ovog Plana.

#### 2.4.4. Melioracijska odvodnja

##### Članak 64.

(1) Melioracijska odvodnja ne postoji niti se planira unutar obuhvata ovog Plana.

### 3. POSEBNE MJERE

#### 3.1. Posebne vrijednosti

##### 3.1.1. Zaštićeni dijelovi prirode

##### Članak 65.

(1) U smislu odredbi Zakona o zaštiti prirode na području Općine zakonom su zaštićeni dijelovi prirode – spomenik prirode (rijetki primjerak drveća) „Pinije u Karojbi“. Zaštita je provedena 1966. godine. Stabla su stara, ali vitalna i s lijepo razvijenim krošnjama. Cijenimo ih kao prepoznatljiv znak na ulazu u mjesto. Treba ih njegovati i očistiti neposredni okoliš oko stabala.

(2) Ovim Planom (mjerama i odredbama) se štite:

1. U kategoriji značajni krajobraz:

a. travnjaci na području Karojbe (Općine Karojba, Višnjan i Tinjan)

2. U kategoriji spomenika prirode:

a. botanički: bukva na flišnom dijelu (Motovunski Novaki)

3. U kategoriji spomenik parkovne arhitekture:

a. Hrast u Močitadi

(3) Područja zaštite, unutar kojih granica se provode odredbe iz ovoga članka, prikazana su na kartografskom prikazu 3.1. Posebne vrijednosti.

##### 3.1.2. Kulturna baština

##### Članak 66.

(1) Odredbe za uspostavu i provođenje mjera zaštite, obnove i očuvanja kulturne baštine proizlaze iz važećeg Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara te propisa i uputa koji se na nju odnose.

(2) Zaštićena i evidentirana kulturna dobra prikazana su na kartografskom prikazu 3.1. Posebne vrijednosti.

##### 3.1.2.1. Zaštićena kulturna dobra

#### Članak 67.

(1) Zakonom o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara na području Općine Karojba štite se:

1. Sakralne građevine:

a. Crkva sv. Nikole, groblje u Rakotulama, Z-592

2. Memorijalna građevina

a. Zgrada u kojoj je godine 1943. osnovano prvo partijsko rukovodstvo za Istru, Karojba, RRI-0305-1972

(2) Mjere zaštite kulturnih dobara primjenjivat će se i na dobra za koja se nakon donošenja prostornog plana utvrdi svojstvo kulturnog dobra sukladno Zakonu.

#### Članak 68.

(1) Na zaštićenim građevinama, memorijalnim područjima i spomen obilježjima te arheološkim nalazištima upisanima u Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske kojima je utvrđeno svojstvo zaštićenog ili privremeno zaštićenog kulturnog dobra te evidentiranim arheološkim nalazištima obavezno se primjenjuju sve odredbe važećeg Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara. Posebnom konzervatorskom postupku osobito podliježu sljedeći zahvati:

- konzervatorsko – restauratorsko istraživanje i izrada studija i elaborata,
- popravak i održavanje postojećih građevina,
- nadogradnje i prigradnje,
- preoblikovanje,
- adaptacije (prilagodbe),
- rušenja i uklanjanja,
- promjena namjene i
- izvođenje radova na arheološkim nalazištima koji uključuju zemljane iskope.

#### Članak 69.

(1) Za sve navedene zahvate potrebno je od nadležne ustanove za zaštitu kulturne baštine (nadležni Konzervatorski odjel) ishoditi sljedeće propisane suglasnosti:

1. Posebni uvjeti i potvrda glavnog projekta - kod svih zahvata za koje je potreban odgovarajući akt kojim se odobrava građenje i zahvata koji se izvode na temelju glavnog projekta.
2. Posebni uvjeti i odobrenje za zahvate - kod svih zahvata za koje nije potreban akt kojim se odobrava građenje i svih zahvata na koje se odnose važeći Pravilnik o jednostavnim građevinama i radovima te važeći Pravilnik o održavanju građevina.
3. Nadzor u svim fazama radova, provodi nadležno tijelo za zaštitu kulturne baštine.
4. Prije izgradnje velikih infrastrukturnih zahvata (izgradnja cesta, pruga, mostova, energetskih postrojenja, industrijskih postrojenja velikih površine i slično) na arheološki neistraženom području investitorima se preporučuje provesti mjere zaštite arheoloških nalazišta prije početka građevinskih radova, i to:
  - a. terenski pregled područja predviđenog za izgradnju,
  - b. probna arheološka istraživanja ako terenski pregled pokaže postojanje arheoloških nalaza,
  - c. sustavna arheološka istraživanja ako probno istraživanje potvrdi postojanje arheološkog nalazišta.

#### Članak 70.

(1) Za svako zaštićeno i privremeno zaštićeno kulturno dobro kao najmanja granica zaštite utvrđuje se pripadna katastarska čestica. Povijesne građevine i spomen obilježja obnavljaju se cjelovito, zajedno s njihovim okolišem: pristupom, vrtom, perivojem, voćnjakom, dvorištem i sl.

### Članak 71.

(1) Prilikom izgradnje novih građevina u neposrednoj okolini zaštićenih građevina preporučuje se da novogradnje brojem katova i veličinom budu usklađene dimenzijama i volumenom, odnosno ne budu vizualno veće od zaštićenih povijesnih građevina.

### Članak 72.

(1) Na zaštićenim arheološkim nalazištima, prije građevinskih i svih drugih zemljanih iskopa koji uključuju kopanje zemljišta, moraju se prethodno ishoditi posebni uvjeti zaštite i odobrenje za zahvate, odnosno potvrda glavnog projekta nadležnog Konzervatorskog odjela, koji može propisati i prethodno izvođenje zaštitnih arheoloških iskopavanja i istraživanja. Sva izgradnja na navedenim nalazištima uvjetovana je rezultatima arheoloških istraživanja, bez obzira na prethodno izdane uvjete i odobrenja. Moguća je poljoprivredna obrada tla i upotreba sukladno odredbama akta o zakonskoj zaštiti.

## 3.1.2.2. Evidentirana kulturna dobra

### Članak 73.

(1) Na području Općine Karojba nalaze se sljedeća evidentirana kulturna dobra:

1. U grupi povijesnih jezgri naselja (i dijelova naselja) gradsko-seoskih i seoskih obilježja:
  - a. povijesna jezgra naselja Karojba i Novaki Motovunski te sela i zaseoka (dijelova sela) Močitada, Močibobi i Brigi
2. U grupi povijesnih građevina:
  - a. župna crkva sv. Roka u Rakotulama,
  - b. crkva sv. Marije Magdalene u Rakotulama,
  - c. župna crkva svih svetih u Karojbi,
  - d. crkva Sv. Andrije u Karojbi,
  - e. crkva sv. Roka i sv. Marije Djevice u Novakima Motovunskim te
  - f. župna crkva sv. Marine u Novakima Motovunskim.
3. U grupi građevina gospodarske i industrijske namjene:
  - a. centralna trafostanica u Karojbi
4. U grupi građevina niskogradnje:
  - a. kameni željeznički most na potoku Krvar
5. U grupi memorijalnih područja i obilježja:
  - a. groblje u Karojbi i Rakotulama
6. U grupi kulturnoga krajobraza:
  - a. područje oko Rakotula i Novaka Motovunskih
7. U grupi povijesnih naselja:
  - a. Kamena Vas, Rabotani, Sodatići, Klambeši, Livaki, Lakošeljci, Fideli, Marušići, Škropeti, Francovići, Pahovići, Rapki, Radoslavi i Žudigi
8. U grupi kapela poklonaca:
  - a. kapelice-poklonci u: Karojbi, Kuzmima, Kamenoj vasi, Lakošalcima, Pilatima, Močibobima, Rabotanima, Škropetima i Valigaštaru
9. U grupi građevina javne namjene:
  - a. stara škola u Novakima Motovunskim i Močibobima
10. U grupi arheoloških lokaliteta:
  - a. brdo Kadum, Krč, groblje i okoliš sv. Andrije u Karojbi, groblje sv. Nikole, Rakotule, utvrda Močitad, Karojba, Novaki Motovunski

(2) Za svako evidentirano kulturno dobro kao najmanja granica zaštite utvrđuje se pripadna katastarska čestica. Povijesne građevine i spomen obilježja obnavljaju se cjelovito, zajedno s njihovim okolišem: pristupom, vrtom, perivojem, voćnjakom, dvorištem i sl. Prilikom izgradnje novih građevina u neposrednoj okolini zaštićenih građevina preporučuje se da novogradnje brojem katova i veličinom budu usklađene dimenzijama i volumenom, odnosno ne budu vizualno veće od zaštićenih povijesnih građevina.

(3) Spomen biste, spomen obilježja, grobnice i drugi elementi javnih obilježja ne mogu se uklanjati, premještati ili na njima bilo što raditi bez pribavljenog mišljenja nadležnog tijela Općine za komunalno gospodarstvo.

#### Članak 74.

(1) Za zahvate na evidentiranim kulturnim dobrima graditeljske i druge baštine, osim arheološke kod koje se obaveze utvrđuju uvjeti, prije početka radova preporučuje se pribaviti stručno mišljenje nadležnog tijela za zaštitu kulturne baštine. Navedena stručna mišljenja nisu obvezujuća.

#### Članak 75.

(1) Ako bi se na preostalom području Općine, izvan obuhvata arheoloških nalazišta propisanih ovim Planom, prilikom izvođenja građevinskih ili bilo kojih drugih zemljanih radovi naišlo na arheološko nalazište ili nalaze, radovi se moraju prekinuti te o nalazu bez odlaganja obavijestiti nadležni Konzervatorski odjel, kako bi se sukladno odredbama važećeg Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara poduzele odgovarajuće mjere osiguranja te zaštite nalazišta i nalaza.

### 3.1.2.3. Mjere zaštite povijesnih cjelina

#### Članak 76.

(1) Ovom odredbom obuhvaćena su sljedeće povijesne cjeline naselja: Karojba, Novaki Motovunski, Močibobi, Močitada i Brigi. Ova naselja predstavljaju najvrjednije ruralne ambijentalne sklopove. Unutar predjela zaštite povijesnih cjelina nalaze se tradicijske građevine za koje se podrazumijeva režim intervencija koji uključuje: održavanje, sanaciju, rekonstrukciju i prenamjenu. U slučaju lošega građevnoga stanja moguća je izgradnja zamjenske građevine u istim (sličnim) gabaritima i ponovljenim elementima i materijalima završnog oblikovanja, a sve prema konzervatorskim uvjetima i odobrenju.

(2) U cilju očuvanja graditeljske baštine i povijesnih naselja, te prepoznatljive slike prostora, određeni su predjeli (zone) zaštite koji se razlikuju prema stupnju očuvanosti povijesnoga građevnoga tkiva i prostornome ustroju, kao predjeli (zone) zaštite povijesnih struktura (prostornih i graditeljskih), te kao predjeli (zone) ekspozicije (vizualne izloženosti) naselja.

(3) Predjeli (zone) zaštite povijesnih struktura utvrđene su kao: predjeli zaštite povijesne cjeline A - najstroža zona, B - zona stroge zaštite te K - dodirni (kontaktni) predio.

(4) Zone zaštite (A i B) uključuju povijesni prostor naselja u kojemu je sačuvana tradicijska matrica, mreža cesta i seoskih putova, parcelacija, pripadajuća povijesna (tradicijska) arhitektura stambenih i pratećih gospodarskih zgrada, te urbana i komunalna oprema.

(5) Dodirni (kontaktni) predjeli obuhvaćaju one prostore koji okružuju povijesnu jezgru naselja, u njima preteže nova gradnja, ali se nalaze pojedinačni primjeri povijesne arhitekture. Predio ekspozicije naselja čine pejzažni ili kultivirani prostori, kojima je naselje okruženo.

(6) Za sve građevne zahvate na građevinama i u prostoru povijesnih jezgri označenih kao A i B zona zaštite, u postupku ishoda akta o provedbi ovog plana treba ishoditi posebne uvjete nadležnog konzervatorskog odjela. Na povijesnim građevinama koje su nositelji identiteta (tradicijskim kućama) mogući su radovi konzervacije uz očuvanje izvornog izgleda i oblikovanja, kao i neophodni radovi građevne sanacije. Ukoliko građevinska ekspertiza pokaže da su naprijed predviđeni zahvati neizvedivi, moguća je izvedba replike, u istom volumenu, elementima oblikovanja i završnoj obradi pročelja.

(7) U dodirnim (kontaktnim) predjelima označenim kao K, nove građevine moguće je planirati na način da se njihovom postavom, smještajem, volumenom, primjenom materijala završnog oblikovanja, kao i kvalitetom oblikovanja ne naruše postojeći ambijenti i vizure na njih. Za povijesnu građevnu strukturu evidentiranu unutar kontaktne zone K vrijede odredbe kao i za B zonu.

(8) U zonama zaštite A, B i K isključuje se mogućnost izgradnje građevina za poljoprivrednu proizvodnju te građevina u funkciji gospodarenja šumama.

### 3.1.3. Krajobraz

#### 3.1.3.1. Čuvanje slike naselja

##### Članak 77.

(1) Mjere za očuvanje slike naselja, odnosno kulturnoga krajobraza, među ostalim obuhvaća i sljedeće:

1. Čuvanje prepoznatljivog i svojstvenog obrisa istarskih naselja (gradića) na vrhovima brežuljaka s dominacijom zvonika, koji ne smije biti poremećen nikakvim drugim visokim gradnjama (silosima, tornjevima i sličnim građevinama);
2. U vrtovima i voćnjacima ne treba saditi uneseno (egzotično) bilje, kao ni ono uobičajeno u gradskim prostorima. Valja koristiti svoje drveća, grmlja i cvijeća, primjerene kraju;
3. U predvrtu, između ceste (ulice) i kuće, preporuča se sadnja drveća i ukrasnoga grmlja primjerenoga krajobrazu;
4. Autohtone pejzažne ambijente treba čuvati i omogućiti nastajanje novih, kao što su borici, šumarci i gajevi, skupine stabala i drvoređi (čempresa, borova) i dr.;
5. Treba poticati i unapređivati održavanje zapuštenih poljoprivrednih površina, zadržavajući njihovu tradicijsku i prirodnu strukturu.
6. Autohtone krajobrazne ambijente valja čuvati (osobito uočljive pinije) i omogućiti nastajanje novih, kao što su šumarci i gajevi, skupine stabala i drvoređi duž cesta i putova, i sl.

#### 3.1.3.2. Mjere zaštite poljoprivrednog zemljišta

##### Članak 78.

(1) Poljoprivredno zemljište cijeni se kao osobita ograničena vrijednost i zbog toga se štiti od promjene namjene.

(2) Poljoprivredno zemljište Planom uživa poseban položaj i zaštitu. Vrijedno poljoprivredno zemljište utvrđeno ovim Planom mora se intenzivno obrađivati uz primjenu potrebnih agrotehničkih mjera.

#### 3.1.3.3. Mjere zaštite šumskog zemljišta

##### Članak 79.

(1) Šume se ni na koji način ne smiju pretvarati u građevinska područja ili u područja bliska namjeni stanovanja iz možebitnog razloga što se nalaze uz samo građevinsko područje.

(2) Rub šume koja se nalazi uz građevinsko područje (planirano ili postojeće) ni iz kojeg razloga se ne smije sjeći (da se postigne "bolja osvjetljenost" ili "bolja osunčanost" građevne čestice).

(3) Koridore infrastrukture planirati na način da u najvećoj mjeri prate postojeće infrastrukturne koridore te uz prometnice i na način da ne presijecaju šumske površine.

##### Članak 80.

(1) Način zaštite, uređenja i korištenja šuma unutar granica značajnih krajobraza i drugih šuma odvija se temeljem šumsko-gospodarskih osnova i u skladu sa zakonskim propisima, pravilnicima i normama.

(2) Za provođenje ovoga Plana bitne su sljedeće mjere:

- pošumljivanje šikara, makije i krša osobito radi ekološke zaštite i unaprjeđenja ambijenta;
- izgradnja šumskih putova i uređivanje i čišćenje šumskoga zemljišta radi sprječavanja šumskih požara, a na temelju šumsko-gospodarskih osnova;
- pošumljavanje zapuštenih zemljišta, koja nije opravdano obrađivati;
- vraćanje u prvobitno stanje opožarenih šumskih površina.

### 3.1.3.4. Mjere zaštite lokvi

#### Članak 81.

(1) Lokve su mali, zatvoreni, cjeloviti ekosustavi, vrlo često nastanjeni rijetkim ili endemičnim vrstama biljaka i životinja. Sve lokve veće od 0.01 ha predstavljaju ekološki značajna područja.

(2) Položaj lokvi koje se štite prostornim planom, određen je na grafičkom listu 3.1. Posebne vrijednosti. Međutim sve lokve se ovim Prostornim planom štite i zabranjuje se njihovo zatrpavanje, isušivanje ili bilo kakve radnje u bližoj okolici koje bi mogle ugroziti biljni i životinjski svijet unutar same lokve.

#### Članak 82.

(1) Zabranjeno je unošenje stranih (alohtonih) organizama u ekosustave lokvi.

(2) Nije dopušteno od prirodnih lokava stvarati umjetna jezercu sa ukrasnim vrstama biljaka i životinja.

(3) Lokve je potrebno očistiti od nakupljenog otpada organskog i anorganskog porijekla. Ukoliko je to potrebno, lokva se može djelomično ozidati, na način kako se to radilo u prošlosti, kako bi se spriječilo njeno urušavanje i zasipanje, te lakši pristup. Ukoliko je lokva prekomjerno obrasla, potrebno je raslinje prorijediti, no to treba obaviti na stručan način.

### 3.1.4. Ekološka mreža (Natura 2000)

#### Članak 83.

(1) Unutar obuhvata Plana nema područja Ekološke mreže.

## 3.2. Posebna ograničenja

### 3.2.1. Tlo

#### 3.2.1.1. Mjere zaštite od erozije

#### Članak 84.

(1) Planom su propisane sljedeće mjere zaštite od erozije na područjima pojačane erozije prikazane na kartografskom prikazu 3.2. Posebna ograničenja:

- šumsko zemljište se ne smije pretvarati u voćnjake, vinograde, povrtnjake, oranice, livade ili u građevinsko zemljište,
- zabrana skidanja humusnog ili oraničnog sloja; u slučaju da je isti skinut, obvezno provesti sanaciju terena na način da se teren poravna, zatravni i zasade stabla,
- ograničenje ili potpuna zabrana sječe višegodišnjih nasada, osim sječe iz agrotehničkih razloga,
- zabrana preoravanja livada, pašnjaka i neobrađenih površina na strmim terenima radi njihovog pretvaranja u oranice s jednogodišnjim nasadima,
- obvezno zatravljenje strmog zemljišta,
- nije dozvoljeno kopanje jama, zdenaca, jaraka, usjeka za putove i slično,
- prilikom izgradnje u građevinskim područjima obvezna je primjena svih tehničkih propisa, standarda i pravila graditeljske struke za erozivna tla, kojima se mora osigurati mehanička stabilnost te sigurnost u korištenju, a istovremeno izbjeći narušavanje stabilnosti tla na okolnom zemljištu odnosno drugim građevinama te prometnoj i infrastrukturnoj mreži,
- dozvole za gradnju ili rekonstrukciju objekata moraju obavezno sadržavati vodopravne uvjete.

(2) Na područjima na kojima su evidentirana klizišta akti za provedbu prostornog plana te građevinske dozvole se mogu izdavati samo ako su prethodno provedena geomehanička istraživanja kojima su utvrđene mjere sanacije klizišta.

#### 3.2.1.2. Mjere zaštite od potresa

## Članak 85.

- (1) Cjelokupno područje Općine pripada zoni jačine 7°MCS što treba uvažavati prilikom proračuna stabilnosti građevina.
- (2) Protupotresno projektiranje građevina, kao i građenje, potrebno je provoditi sukladno postojećim zakonima, tehničkim propisima i normama. Kod rekonstrukcije starijih građevina koje nisu projektirane u skladu s propisima za protupotresno projektiranje i građenje, izdavanje dozvole za građenje treba uvjetovati ojačavanjem konstruktivnih elemenata na djelovanje potresa.
- (3) U postupku uređivanja prostora i građenja treba poštivati uvjete kojima se sprječava erozija tla, odnosno onemogućavaju zahvati u prostoru kojima se uzrokuje nestabilnost tla i stvaranje klizišta.

### 3.2.2. Vode i more

## Članak 86.

- (1) Općina Karojba nalazi se u III. zoni sanitarne zaštite izvorišta vode za piće, a samo jedan manji dio uz vodotoke Brestovac i Čiže te ponor Čiže nalazi se unutar II. zone, prema Odluci o zonama sanitarne zaštite izvorišta vode za piće u Istarskoj županiji (SNIŽ 12/05, 2/11). Zone sanitarne zaštite prikazane su na kartografskom prikazu 3.2. Posebna ograničenja.
- (2) Na područjima II. zone sanitarne zaštite isključuje se mogućnost izgradnje građevina za poljoprivrednu proizvodnju te građevina u funkciji gospodarenja šumama.
- (3) Svi zahvati na području Plana, ukoliko se nalaze unutar određene zone sanitarne zaštite, mogu se obavljati ukoliko nisu u suprotnosti s odredbama važeće Odluke o zonama sanitarne zaštite. Svako građenje i obavljanje djelatnosti mora biti u skladu s Odlukom o zonama sanitarne zaštite.
- (4) Za eventualne izvedbe zahvata unutar prostora III. i II. zone zaštite izvorišta, koji nisu dopušteni Odlukom o zonama sanitarne zaštite izvorišta vode za piće u Istarskoj županiji (SN 12/05, 2/11) potrebno je izraditi projekt u sklopu kojeg treba detaljnim i namjenskim vodoistražnim radovima ispitati uži lokalitet ("mikrozonu"). Na temelju rezultata ovih istraživanja utvrdit će se pogodnost terena za izvedbu predviđenog zahvata, te na osnovu njegove osjetljivosti odrediti pripadajuće mjere zaštite unutar tog prostora ("mikrozona"), a sve sukladno vodopravnim uvjetima „Hrvatskih voda“.
- (5) Prema Odluci o granicama vodnih područja (NN 79/10), područje Općine nalazi se unutar Jadranskog vodnog područja, a prema Pravilniku o granicama područja podslivova i malih slivova i sektora (NN 97/10) unutar područja malog sliva Mirna-Dragonja koje pripada sektoru E.

## Članak 87.

- (1) Zaštita voda od zagađenja provodit će se u skladu s Odlukom o zonama sanitarne zaštite. Zaštita izvorišta podzemne vode provodi se u skladu s navedenom Odlukom na sljedeći način:
  - U zoni ograničenja i kontrole (III. zona) sanitarne i tehnološke otpadne vode moraju se skupljati nepropusnim sustavom odvodnje i ispuštati izvan zone, a gdje za to nema uvjeta, ispustiti nakon drugog ili odgovarajućeg stupnja pročišćavanja u podzemlje, ili ako je moguće, ponovno koristiti za tehnološku vodu ili za potrebe navodnjavanja. Individualne stambene i prateće gospodarske građevine, na područjima gdje nema tehničke ni ekonomske opravdanosti za gradnju sustava javne odvodnje moraju imati septičku jamu ili tipski (biološki ili drugi odgovarajući) uređaj, s ispuštanjem otpadne vode putem upojnog bunara ili disperzivno u podzemlje. Oborinske vode s prometnih, parkirališnih i manipulativnih površina u III. zoni moraju se odvoditi izvan zone ili nakon pročišćavanja na odjeljivaču ulja i masti ispuštati u podzemlje putem upojnog bunara.
  - U zoni strogog ograničenja (II. zona) potrebno je izgraditi ili rekonstruirati vodonepropustan sustav javne odvodnje s odvodnjom otpadne vode izvan zone te na sustav priključiti otpadne vode postojećih objekata ili iznimno za mala naselja do 2000 ES-a izgraditi uređaj koji će pročititi otpadne vode te izgraditi ispust, a sve u skladu s važećim propisom o graničnim vrijednostima emisija otpadnih voda. Do izgradnje navedenog sustava, postojeće građevine ili građevine za koje nije planirano priključenje na sustav javne odvodnje moraju imati nepropusnu sabirnu jamu s kontrolom pražnjenja putem ovlaštenih institucija. Oborinske vode s postojećih cestovnih prometnica županijskog značaja u II. zoni moraju se odvoditi nepropusnim sustavom odvodnje izvan zone. Dionice postojećih cestovnih prometnica županijskog značaja u ovoj zoni moraju imati objekte za prihvrat razlivenog goriva i drugih opasnih tekućina i bočne branike, a transport opasnih tvari mora se odvijati sukladno posebnim propisima.

## Članak 88.

- (1) Za izgradnju i rekonstrukciju građevina koje se grade u neposrednoj blizini vodotoka, potrebno je ishoditi uvjete za izgradnju od "Hrvatskih voda" u skladu s pozitivnim zakonskim propisima i standardima.
- (2) Zabranjuje se podizanje ograda i potpornih zidova, odnosno izvođenje drugih radova i radnji (odlaganje bio i drugog otpada) koji bi mogli smanjiti propusnu moć korita vodotoka, onemogućiti čišćenje i održavanje vodotoka ili ga ugroziti na neki drugi način.
- (3) Otpadne vode iz domaćinstva, u naseljima bez mreže odvodnje otpadnih voda mreže, moraju se ispuštati u sabirnu ili septičku jamu odnosno preko odgovarajućeg uređaja za pročišćavanje otpadnih voda u prijemnik sukladno uvjetima utvrđenim važećom odlukom o odvodnji otpadnih voda na području Općine Karojba te Odlukom o zonama sanitarne zaštite izvorišta vode za piće u Istarskoj županiji.
- (4) Otpadne vode, koje ne odgovaraju propisima o sastavu i kvaliteti voda moraju se, prije upuštanja u sustav naselja ili recipijent, pročistiti predtretmanom do tog stupnja da ne budu štetne za taj sustav i recipijent.
- (5) Kod izgradnje novih ili asfaltiranja postojećih prometnica i prometnih površina predvidjeti prihvat i otjecanje oborinskih voda izvan II i III zone vodozaštite ili nakon pročišćavanja na odjeljivaču ulja i masti ispuštati u podzemlje putem upojnog bunara. Dionice prometnica županijskog značaja u ovoj zoni moraju imati objekte za prihvat razlivenog goriva i drugih opasnih tekućina te bočne branike.
- (6) Zabranjuje se pranje automobila te drugih vozila i strojeva te odlijevanje vode onečišćene deterdžentima, odlaganje tehnološkog i drugog otpada na zelene površine duž prometnica.

### 3.2.2.1. Mjere zaštite od poplava

## Članak 89.

- (1) Obrana od poplava provodi se sukladno važećem Zakonu o vodama i Državnom planu obrane od poplava. Područje Općine pripada sektoru E - Sjeverni Jadran - branjenom području 22 - područja malih slivova "Mirna - Dragonja" i "Raša - Boljunčica".
- (2) Radi obrane od poplava bujičnim vodama planira se dorada provedbenih planova obrane od poplava te provođenje preventivnih mjera održavanja, izgradnje, rekonstrukcije i dogradnje sustava zaštite od štetnog djelovanja voda - regulacijskih i zaštitnih vodnih građevina, te njihov nadzor.
- (3) U cilju sprječavanja od poplava postojeći vodotoci i kanali trebaju se redovito čistiti od izraslog biljnog materijala i održavati.

### 3.2.3. Područja posebnih ograničenja

#### 3.2.3.1. Zaštita od požara i eksplozija

## Članak 90.

- (1) Pri projektiranju građevina obvezno je primjenjivati sljedeće:
  - Vatrogasne pristupe građevinama izvesti u skladu sa zakonima, pravilnicima i normama. Svaki zahvat u prostoru mora biti u skladu s propisima područja u kojemu se izvodi;
  - Planirati odgovarajuće vatrogasne pristupe, vatrogasne prilaze i površine za operativni rad vatrogasnih vozila radi omogućavanja spašavanja osoba iz građevina i gašenja požara na građevinama ili otvorenom prostoru;
  - Vatrogasne pristupe planirati tako da omogućavaju kretanje vatrogasnog vozila vožnjom naprijed;
  - Slijepe vatrogasne pristupe duže od 100 metara planirati tako da na svom kraju imaju okretišta koja omogućavaju sigurno okretanje vozila;
  - Građevine projektirati na način da se osigura propisana otpornost na požar, spriječi širenje požara na susjedne građevine, spriječi širenje vatre i dima unutar građevine, omogućiti da osobe mogu neozlijeđene napustiti građevinu, odnosno da se osigura njihovo spašavanje i zaštita spašavatelja;

- U svrhu sprječavanja širenja požara na susjedne građevine, građevina mora biti udaljena od susjednih građevina najmanje četiri metra. Moguća je manja udaljenost u izgrađenim dijelovima građevnih područja naselja ako se dokaže (uzimajući u obzir požarno opterećenje, brzinu širenja požara, požarna obilježja materijala građevine, veličinu otvora na vanjskim zidovima građevine i dr.) da se požar neće prenijeti na susjedne građevine. Ako se građevina izgrađuje kao prislonjena uz susjednu građevinu (na međi) mora se zadovoljiti uvjet da bude odvojena od susjedne građevine požarnim zidom vatrootpornosti najmanje 90 minuta;
- Gradnju ili rekonstrukciju postrojenja u kojima se koriste ili proizvode zapaljive tekućine, zapaljivi plinovi ili eksplozivne tvari i postrojenja s povećanim rizikom od nastanka požara i eksplozija planirati na način da se poštuju sigurnosne udaljenosti na razini predmetne lokacije;
- Projektiranje mjera zaštite od požara temeljiti na pozitivnim hrvatskim zakonima i na njima temeljenim propisima i prihvaćenim normama iz područja zaštite od požara te pravilima tehničke prakse;
- Mjere zaštite od požara u prostornom planu provoditi u skladu s Procjenom zaštite od požara i tehnoloških eksplozija i Planom zaštite od požara Općine Karojba.

### 3.2.3.2. Svjetlosno onečišćenje

#### Članak 91.

- (1) Svjetlosno zagađenje je svaka nepotrebna, nekorisna emisija svjetlosti u prostor izvan zone koju je potrebno osvijetliti, a do koje dolazi zbog uporabe neekoloških te nepravilno postavljenih rasvjetnih tijela.
- (2) Mjere zaštite od svjetlosnog onečišćenja obuhvaćaju prilagodbu javne rasvjete propisanim standardima, da bi se smanjila nepotrebne, nekorisne ili štetne emisija svjetlosti u prostor te poboljšala ušteda na potrošnji električne energije.
- (3) Mjere zaštite od svjetlosnog onečišćenja određuje se na temelju zdravstvenih, bioloških, ekonomskih, kulturoloških, pravnih, sigurnosnih, astronomskih i drugih standarda.

### 3.2.4. Zrak

#### Članak 92.

- (1) Zaštita zraka provodi se sukladno odredbama Zakona o zaštiti zraka i propisa donesenih temeljem tog Zakona.
- (2) Unutar obuhvata Plana, a osobito unutar gospodarskih zona, zona proizvodne namjene nije dozvoljena djelatnost koja bi mogla uzrokovati zamjetna povećanja emisije onečišćujućih tvari u zrak. Prije izgradnje gospodarske građevine koja bi mogla biti izvor onečišćenja zraka treba utvrditi mjere zaštite primjenom najboljih dostupnih tehnologija, tehničkih rješenja i mjera.
- (3) U organizaciji tehnološkog procesa i uređenjem građevne čestice potrebno je spriječiti raznošenje prašine, širenje neugodnih mirisa i sl., kojima se može pogoršati uvjete korištenja susjednih građevnih čestica.
- (4) Najveći dopušteni porast emisijskih koncentracija zbog novog izvora onečišćenja određen je Uredbom o graničnim vrijednostima onečišćujućih tvari u zraku.
- (5) Za prostor u obuhvatu plana definira se obveza očuvanja I. kategorije kakvoće zraka.
- (6) Potrebno je kontinuirano pratiti i utvrđivati kakvoću zraka, a temeljem osnovane sumnje prekoračene vrijednosti onečišćenja zraka provesti posebna mjerenja i izraditi sanacijski program.

## 3.3. Posebni načini korištenja

### 3.3.1. Područja posebnog načina korištenja

#### Članak 93.

- (1) Unutar obuhvata Plana nema područja za koja se određuju posebni načini korištenja.

### 3.3.2. Područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite

## Članak 94.

(1) Na kartografskom prikazu 3.3. Posebni načini korištenja prikazana su područja na kojima su vidljivi tragovi površinskih iskopa boksita te za koje je potrebno preoblikovanje oštećenog krajobraza.

## POJMOVI

### Članak 4.

(1) Pojedini pojmovi u smislu ovoga Pravilnika i prostornih planova, koji se izrađuju i donose u skladu s ovim Pravilnikom, imaju sljedeće značenje:

#### 1. Osnovni pojmovi

- *koridor* je obuhvat područja posebnih uvjeta (ograničenja) određen prostornim planom unutar kojeg se smješta građevina za koju još nije određen točan prostorni položaj, pri čemu se koridor može odrediti za gradnju nove ili rekonstrukciju postojeće građevine
- *zaštitni prostor* je obuhvat područja posebnih uvjeta postojećih građevina infrastrukturnih sustava u kojemu su u svrhu njihove zaštite ili zaštite okolnih građevina i površina, prostornim planom ili posebnim propisom nadležnog tijela propisana ograničenja ili je posebnim propisom nadležnog tijela propisana obveza utvrđivanja posebnih uvjeta u provedbi prostornog plana
- *interpolacija* je gradnja zgrade u pretežito izgrađenom uličnom potezu, na građevnoj čestici smještenoj između dvije već izgrađene, odnosno uređene građevne čestice, uključivo i uglovna građevna čestica
- *regulacijska linija* je linija koja razgraničava prometnu površinu od površina drugih namjena
- *građevinski pravac* je pravac, odnosno linija kojom se određuje minimalna udaljenost pročelja građevine od regulacijske linije
- *obvezni građevinski pravac* je pravac, odnosno linija na kojoj se obvezno smješta pretežiti dio pročelja građevine pri čemu ostali dio pročelja građevine ne smije odstupiti za više od 10 % od propisane minimalne udaljenosti građevinskog pravca od regulacijske linije
- *namjena prostora, površine, zemljišta, odnosno građevine* je određena zakonom kojim se uređuje prostorno uređenje
- *primarna namjena* je jedna ili više osnovnih namjena prostora, površine, zemljišta, odnosno građevine određena prostornim planom na način propisan ovim Pravilnikom
- *sekundarna namjena* je jedna ili više pratećih namjena primarnoj namjeni određena prostornim planom na način propisan ovim Pravilnikom, koja se ne može planirati niti graditi bez i prije primarne namjene prostora i udio kojih ne može iznositi više od 35 % ukupne građevinske (bruto) površine na čestici, ne može se planirati na samostalnoj građevnoj čestici, niti se za istu može odrediti obuhvat zahvata
- *prateća namjena* na području pojedinih primarnih namjena je namjena koja se može smjestiti na zasebnoj građevnoj čestici ili se smatra sekundarnom namjenom
- *glavna građevina* je osnovna građevina na građevnoj čestici čija je namjena u skladu s primarnom namjenom prostora, odnosno površine
- *postojeća građevina* je građevina izgrađena na temelju građevinske dozvole ili drugog odgovarajućeg akta kojim se odobrava građenje i svaka druga građevina koja je prema posebnom zakonu s njom izjednačena
- *pomoćna građevina* je građevina koja se gradi na građevnoj čestici glavne građevine, čija namjena upotpunjuje namjenu glavne građevine i/ili služi uporabi glavne građevine

- *prateća građevina druge namjene* je građevina koja se gradi isključivo na građevnoj čestici glavne građevine, a određena je kao sekundarna namjena prostornim planom
- *prirodni teren* je neuređeni i/ili hortikulturno uređeni dio građevne čestice, bez podzemne gradnje, bez nadzemne gradnje, bez natkrivanja, bez parkiranja, bez bazena, bez teniskih igrališta i sl., a temeljna mu je svrha osiguravanje prirodne upojne površine s ciljem ublažavanja posljedica, odnosno prilagodba klimatskim promjenama
- *zelene površine* su javne zelene površine i zaštitne zelene površine, ako ovim Pravilnikom nije drugačije propisano
- *javne zelene površine* su javni parkovi (perivoji), gradske park-šume, dječja igrališta, vrtovi (botanički, zooški i sl.)
- *zaštitna zelena površina* je prirodna površina i/ili površina oblikovana radi potrebe zaštite (okoliša, reljefa, nestabilnih padina, od erozija, voda, potočnih dolina, od buke, klimatskih promjena i sl.), a obuhvaćaju i zaštitne zelene površine uz infrastrukturne građevine i ostale kultivirane zelene površine
- *smještajne jedinice koje nisu povezane s tlom na čvrsti način* su jedinice koje se postavljaju u sklopu jedinstvene funkcionalne cjeline ugostiteljsko-turističke namjene i za čije postavljanje nije potrebna građevinska dozvola
- prema ovom Pravilniku kampom se ne smatra pružanje usluge smještaja u domaćinstvu na smještajnim jedinicama na otvorenom prostoru – usluge kampiranja u domaćinstvu određene posebnim propisom
- *odmorište za kamp prikolice i autodomove (kampere)* je parkiralište koje je opremljeno da zadovolji specifične zahtjeve vozila za kampiranje u prolazu
- *hotel* je građevina jedinstvene funkcionalne cjeline ugostiteljsko-turističke namjene koja se planira i gradi u građevinskom području naselja (hotel baština, difuzni hotel, hotel (s depandansom), aparthotel (s depandansom), pansion, integralni hotel, lječilišne vrste (s depandansom), hotel posebnog standarda (s depandansom)) ili u izdvojenom građevinskom području izvan naselja (hotel (s depandansom), lječilišne vrste (s depandansom), hotel posebnog standarda (s depandansom))
- *turističko naselje* je jedinstvena funkcionalna cjelina ugostiteljsko-turističke namjene u sklopu koje je moguće planirati hotel (s depandansom), lječilišne vrste (s depandansom), hotel posebnog standarda (s depandansom), vrsta smještajne građevine vile, s pratećim sadržajima
- *adrenalinski park* je posebna vrsta zabavnog parka namijenjenog rekreaciji i zabavi, a uređen je na otvorenom i opremljen spravama (npr. viseći mostovi, mreže, užad, poligoni s preprekama, koloture, zidovi za slobodno penjanje, poligoni za paintball, zip line, spuštalice i slična nepokretna ili prijenosna oprema projektirana isključivo za rekreaciju i zabavu, a ne kao sredstvo za prijevoz osoba)
- *zabavni park* je jedinstvena funkcionalna cjelina s uređenim i ograđenim otvorenim i zatvorenim prostorima i građevinama, opremljenim zabavnim sadržajima i atrakcijama, a može biti organiziran i kao tematski park
- *krajobraz*, odnosno *krajolik* je određeno područje, percipirano od čovjeka, čiji je karakter rezultat međusobnog djelovanja prirodnih i/ili ljudskih čimbenika
- *vidikovac* je mjesto posebno uređeno za promatranje krajobraza

- *zona ekspozicije* je područje određeno prostornim planom, koje okružuje kulturno dobro i za koje se prostornim planom određuju smjernice zaštite, odnosno uvjeti ili zabrana gradnje i/ili uređenja u svrhu sprječavanja negativnog utjecaja na osobite vrijednosti kulturnog dobra
- *zona posjetiteljske infrastrukture* je zona organiziranog posjeta turista, odnosno prostorna cjelina namijenjena uređenju površina i gradnji građevina za potrebe posjećivanja i upravljanja zaštićenim područjem
- *zona tradicijske izgradnje* je područje tradicijskih naseobina i/ili građevina izvan građevinskih područja usko povezanih s kontinuiranim povijesnim gospodarskim korištenjem poljoprivrednih površina i mora (ribarstvo, stočarstvo, poljodjelstvo i maslinarstvo)
- *površina unutarnjih voda* je svaka prirodna ili umjetna vodena površina na kopnu, koja je stalno ili povremeno pod vodom (vodotok, izvorište, jezero, lokva, akumulacija, ribnjak, te retencija, kanal i inundacija)
- *površina infrastrukture* je površina namijenjena gradnji i uređenju infrastrukturnih sustava (prometnog, komunikacijskog, energetskog i vodnogospodarskog)
- *manja infrastrukturna građevina* je građevina i/ili uređaj infrastrukture u distribucijskoj mreži (npr. trafostanica 10(20)/0,4kV, crpna i prepumpna stanica ili slična građevina koja je dio distribucijske mreže infrastrukturnog sustava) koja se može graditi i postavljati na prostorima, odnosno površinama svih namjena određenim prostornim planom, a u skladu s tehnološkim potrebama
- *prometni sustav* su površine namijenjene gradnji i uređenju cestovnog, željezničkog, pomorskog, riječnog (jezerskog), zračnog, biciklističkog i pješačkog prometa
- *cesta državnog značaja* je cesta koja čini sustav cestovnog prometa državnog značaja
- *cesta područnog (regionalnog) značaja* je cesta koja čini sustav cestovnog prometa područnog (regionalnog) značaja
- *cesta lokalnog značaja* je cesta koja čini dio sustava cestovnog prometa lokalnog značaja i određuju se prostornim planom uređenja grada, odnosno općine
- *cesta* je infrastrukturna površina, odnosno građevina koja se u prostornom planu određuje građevnom česticom (cestovnim zemljištem), trasom ili koridorom
- *staze* su pješačke, biciklističke, konjičke i slične staze, izuzev staza za motorna vozila
- *željeznička pruga* je infrastrukturna površina, odnosno građevina koja se u prostornom planu određuje građevnom česticom (pružnim pojasom), trasom ili koridorom
- *željeznička pruga za posebni promet* je posebna vrsta željezničke pruge u odnosu na njegovu specifičnu namjenu (željeznički industrijski kolosijek, turistički kolosijek, željeznički kolosijek u morskoj luci, luci unutarnjih voda ili u robnom terminalu i dr.)
- *luka* je površina određena prostornim planom u sustavu pomorskog ili riječnog prometa, odnosno prometa na unutarnjim vodama, koja obuhvaća izgrađeni i uređeni, odnosno planiran za gradnju, kopneni dio obale i pripadajući akvatorij i namijenjena je lučkim djelatnostima
- *privezište* je građevina (primjerice ponton, gat, mol, riva) namijenjena za privez plovila na moru:
  - a) uz izdvojeno građevinsko područje izvan naselja ugostiteljsko-turističke namjene (ponton, gat, mol) odnosno u sklopu tog izdvojenog građevinskog područja izvan naselja ukoliko se planira kopneni dio privezišta – riva
  - b) u svrhu akvakulture

c) u svrhu priveza na nenaseljene otoke i otočiće

– *urbano područje* je građevinsko područje naselja, u pravilu, centralnog središnjeg naselja administrativne jedinice koja ima status grada po posebnom propisu.

## 2. Građevine prema namjeni

– *građevina stambene namjene* je zgrada namijenjena stalnom i povremenom stanovanju (tipologije propisane prostornim planom u odnosu na broj stanova, katnost, oblikovanje i sl.)

– *građevina stambeno-poslovne namjene* je zgrada namijenjena stalnom i povremenom stanovanju i obavljanju djelatnosti sukladno prostornom planu čiji sadržaji, razinom buke i emisijom u okoliš sukladno posebnim propisima, ne smetaju okolini i ne umanjuju uvjete stanovanja, rada i boravka na odnosnoj i susjednim građevnim česticama i smatra se građevinom mješovite namjene

– *građevina javne i društvene namjene* određena je zakonom kojim se uređuje prostorno uređenje i uključuje smještaj i pratećih namjena sukladno Prilogu II. ovoga Pravilnika

– *građevina proizvodne namjene* je građevina gospodarske namjene namijenjena obavljanju industrijskih, obrtničkih i/ili poljoprivrednih (prerađivačkih) djelatnosti te ostalih proizvodnih djelatnosti, uključujući i prateće namjene sukladno Prilogu II. ovoga Pravilnika

– *građevina poljoprivredne namjene* je gospodarska građevina namijenjena obavljanju poljoprivredne proizvodnje:

d) građevina za uzgoj životinja

e) građevina u funkciji ratarske proizvodnje, vinogradarstva, maslinarstva, uzgoja i prerade biljaka (voća, povrća, cvijeća, ljekovitog bilja i dr.), algi i gljiva

f) pomoćna građevina u sklopu poljoprivrednih gospodarstava i

g) ostale građevine u funkciji poljoprivredne proizvodnje

– *građevina poslovne namjene* je građevina namijenjena obavljanju uredskih, servisnih, uslužnih (uključujući i ugostiteljskih), trgovačkih i ostalih poslovnih djelatnosti, uključujući i prateće namjene sukladno Prilogu II. ovoga Pravilnika

– *građevina komunalno-servisne namjene* je poslovna građevina komunalnih poduzeća s odgovarajućim površinama, radionicama, spremištima i prostorima deponija (npr. soli za posipanje prometnica) za potrebe komunalnih poduzeća, te reciklažna dvorišta namijenjena odvojenom prikupljanju i privremenom skladištenju manjih količina posebnih vrsta otpada sukladno posebnom propisu, reciklažna dvorišta za građevni otpad u svrhu obavljanja djelatnosti sakupljanja, oporabe i zbrinjavanja građevnog otpada i građevine namijenjene razvrstavanju, mehaničkoj obradi i privremenom skladištenju građevnog otpada, te građevine za potrebe zbrinjavanja životinja

– *građevina ugostiteljsko-turističke namjene* je građevina namijenjena obavljanju gospodarskih djelatnosti ugostiteljstva i turizma (usluge smještaja, prehrane, pića i napitaka) sukladno posebnim propisima, uključujući i prateće namjene sukladno Prilogu II. ovoga Pravilnika

– *ugostiteljski sadržaji* podrazumijevaju zgrade bez smještaja, odnosno poslovnu uslužnu namjenu (restorane, barove i sl.)

– *građevina mješovite namjene* je građevina unutar koje se uz primarne planira i jedna ili više sekundarnih namjena u skladu s ovim Pravilnikom

– *infrastruktura* je pojam određen zakonom kojim se uređuje prostorno uređenje

- *građevina sportsko-rekreacijske namjene* je građevina namijenjena sportskim i rekreacijskim aktivnostima, uključujući i prateće namjene sukladno Prilogu II. ovoga Pravilnika
- *prostori/građevine za boravak osoblja/zaposlenih* su prostori/građevine u sklopu odabrane primarne namjene, a koji se ne uračunavaju u smještajni kapacitet određen prostornim planom, smještaju iza glavne građevine, a ne manje od 100 m od obalne crte i gdje ne postoji ugroza za zdravlje osoblja i zaposlenih za vrijeme boravka (buka, zagađenje zraka i sl. prema posebnim propisima).

### 3. Dijelovi i etaže zgrade

- *etaža* je prostor podruma, suterena, prizemlja, kata, uvučenog kata ili potkrovlja
- *nadzemna etaža* je suteran, prizemlje, kat, uvučeni kat i potkrovlje
- *podzemna etaža* je podrum
- *podrum (Po)* je dio zgrade, odnosno građevine koji je potpuno ukopan ili je ukopan više od 50 % svoga obujma u konačno uređeni teren
- *suteran (S)* je dio zgrade, odnosno građevine koji je ukopan do 50 % svoga obujma u konačno uređeni teren
- *prizemlje (P)* je dio zgrade, odnosno građevine čija se razina završne plohe konstrukcije pada nalazi na koti konačno uređenog terena ili najviše 1,5 m iznad najniže kote konačno uređenog terena ili dio zgrade koji se nalazi iznad podruma i/ili suterena
- *kat (K)* je dio zgrade, odnosno građevine koji se nalazi iznad prizemlja
- *uvučeni kat (Uk)* je najviša etaža zgrade, odnosno građevine oblikovana ravnim krovom čiji zatvoreni ili natkriveni dio iznosi najviše 75 % površine dobivene vertikalnom projekcijom svih zatvorenih nadzemnih dijelova zgrade, odnosno građevine, uvučen obvezno s ulične strane
- *potkrovlje (Pk)* je dio zgrade, odnosno građevine koji se nalazi iznad suterena, prizemlja ili zadnjega kata i neposredno ispod kosog ili zaobljenog krova, čija visina nadozida nije viša od 1,2 m mjereno od gornje kote međukatne konstrukcije, uz uvjet da se nagib krova zajedno s visinom sljemena obvezno propisuje u prostornom planu ovisno o lokacijskim uvjetima
- *galerija* je prostor unutar jedne samostalne uporabne cjeline (stan, poslovni prostor, garaža i sl.) i/ili funkcionalne jedinice (hotelska soba, apartman i sl.) odvojen zasebnim podom unutar etaže, a njezina površina ne smije biti veća od 75 % neto površine te etaže
- *tehnička etaža* je prostor zgrade, odnosno građevine namijenjen isključivo smještaju i razvodu instalacija i/ili koji nije namijenjen boravku ljudi, odnosno smještaju životinja, biljaka i stvari
- *balkon* je vanjski dio etaže zgrade, odnosno građevine otvoren s najmanje dvije svoje strane, a koji može biti u ravnini dviju susjednih pročelja te dijelom ili u potpunosti istaknut izvan ravnina pročelja zgrade/građevine
- *lođa* je vanjski dio etaže zgrade, odnosno građevine otvoren jednom svojom stranom
- *terasa* je otvoreni vanjski dio zgrade, odnosno građevine koji se nalazi uz ili na toj zgradi/građevini
- *krovovi* građevina su: kosi krovovi (jednostrešni, dvostrešni, višestrešni), ravni krovovi (nagiba do 6 %), zaobljeni krovovi, krovovi nepravilnih geometrijskih oblika ili kombinacija navedenih

- *krovnna kućica* je dio krovne konstrukcije potkrovlja, odnosno krovni istak, s otvorom istaknut iznad ravnine krovne plohe
- *istak pročelja* je zatvoreni unutarnji dio etaže kata istaknut u odnosu na ravninu pročelja zgrade/građevine.

#### 4. Zgrade prema smještaju na građevnoj čestici

- *slobodnostojeća zgrada* je zgrada koja je sa svih strana odmaknuta od granica građevne čestice ili koja je sa svih strana odmaknuta od granica građevne čestice osim od regulacijske linije na kojoj je izgrađena
- *poluugrađena zgrada* je zgrada kojoj se jedna bočna strana nalazi na granici građevne čestice, a s drugih strana ima neizgrađen prostor (vlastitu građevnu česticu ili javnu površinu)
- *ugrađena zgrada* je zgrada kojoj se dvije bočne strane nalaze na granicama građevne čestice, a s drugih strana ima neizgrađen prostor (vlastitu građevnu česticu ili javnu površinu)
- *dvojna zgrada* se sastoji od dvije zasebne poluugrađene zgrade koje se naslanjaju jedna na drugu
- *niz* je sklop zgrada na tri ili više građevne čestice u nizu na kojima su krajnje poluugrađene zgrade, a između njih jedna ili više ugrađenih zgrada
- *uglovnica* je zgrada izgrađena na građevnoj čestici s najmanje dvije regulacijske linije, odnosno koja se nalazi na raskrižju ulica ili ulice, trga ili parka, a graniči s ulicom, trgom ili parkom s najmanje dvije strane.

#### 5. Prostorni pokazatelji

- *koeficijent izgrađenosti (kig)* je odnos površine zemljišta pod građevinama i površine građevne čestice
- *koeficijent iskoristivosti (kis)* je odnos građevinske (bruto) površine svih građevina na građevnoj čestici i površine građevne čestice
- *koeficijent iskoristivosti nadzemno (kispn)* je odnos građevinske (bruto) površine nadzemnih etaža svih građevina na građevnoj čestici i površine građevne čestice
- *koeficijent iskoristivosti podzemno (kisp)* je odnos građevinske (bruto) površine podzemnih etaža svih građevina na građevnoj čestici i površine građevne čestice
- *zemljište pod građevinom* je vertikalna projekcija svih zatvorenih dijelova građevine na građevnu česticu, otvorenih i natkrivenih konstruktivnih dijelova građevine, osim balkona, uključujući i terase u prizemlju građevine kada su iste konstruktivni dio podzemne etaže
- *građevinska (bruto) površina (GBP)* definirana je propisom koji uređuje način izračuna građevinske (bruto) površine zgrade
- *visina pročelja (H)* je visinska razlika najniže kote konačno uređenog terena uz pročelje građevine i najviše kote gornjeg ruba stropne konstrukcije zadnjega kata, odnosno vrha nadozida potkrovlja građevine, na istom pročelju građevine
- *ukupna visina (Huk)* je visinska razlika najniže kote konačno uređenog terena uz pročelje građevine i kote njezina najvišeg dijela
- *kosi teren* je teren prosječnog nagiba većeg od 12°

– *konačno uređeni teren* je uređena površina čestice (zemljana podloga, opločenja i sl.) čija visinska kota, uz pročelje gdje se određuje visina zgrade, može biti viša maksimalno 1,5 m u odnosu na visinsku kotu terena prije gradnje, a sve u svrhu oblikovanja terena. Pod konačno uređenim terenom ne smatra se ulazna rampa najveće širine pročelja 5,0 m za podzemnu ili suterensku garažu, te vanjske stube najveće širine 1,50 m prislonjene uz građevinu za potrebe pristupa u podrumsku ili suterensku etažu.

(2) Pojmovi uporabljeni u ovom Pravilniku imaju značenje određeno propisima kojima se uređuju upravna područja prostornog uređenja i gradnje, te posebnim propisima koji su od utjecaja na prostorno uređenje i gradnju, ako ovim Pravilnikom nije propisano drukčije.