



Istarska županija
Općina Karojba



OBRAZLOŽENJE

IZMJENE I DOPUNE
PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE
KAROJBA

travanj, 2026.

SADRŽAJ:

str.

1.	POLAZIŠTA	2
1.1.	PRAVNA OSNOVA	2
1.2.	RAZLOZI DONOŠENJA	2
1.3.	PROSTORNA POLAZIŠTA (ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA)	3
1.4.	POPIS ZAHTJEVA JAVNOPRAVNIH TIJELA	4
1.5.	POPIS STRUČNIH PODLOGA KORIŠTENIH U IZRADI NACRTA PRIJEDLOGA PROSTORNOG PLANA	7
2.	CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA	8
2.1.	CILJEVI PROSTORNOG RAZVOJA ŽUPANIJSKOG ZNAČAJA	8
2.1.1.	RAZVOJ GRADOVA I NASELJA POSEBNIH FUNKCIJA I INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA	8
2.1.2.	RACIONALNO KORIŠTENJE PRIRODNIH IZVORA	9
2.1.3.	OČUVANJE EKOLOŠKE STABILNOSTI I VRIJEDNOSTI DIJELOVA OKOLIŠA	13
2.2.	CILJEVI PROSTORNOG RAZVOJA OPĆINSKOG ZNAČAJA	17
2.2.1.	DEMOGRAFSKI I GOSPODARSKI RAZVOJ	18
2.2.2.	ODABIR PROSTORNO - RAZVOJNE STRUKTURE	21
2.2.3.	RAZVOJ NASELJA, DRUŠTVENE PROMETNE I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE	21
2.2.4.	ZAŠTITA KRAJOBRAZNIH PRIRODNIH VRIJEDNOSTI I POSEBNOSTI I KULTURNO -POVIJESNIH CJELINA	22
2.2.5.	RAZVOJ TURIZMA U RURALNOM PROSTORU	25
2.3.	CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA NASELJA NA PODRUČJU OPĆINE	26
2.3.1.	RACIONALNO KORIŠTENJE I ZAŠTITA PROSTORA	26
2.3.2.	UTVRĐIVANJE GRAĐEVINSKIH PODRUČJA	28
2.3.3.	UNAPREĐENJE UREĐENJA NASELJA I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE	30
3.	OBRAZLOŽENJE PLANSKIH RJEŠENJA	24
3.1.	ISKAZ PROSTORNIH POKAZATELJA PREMA NAMJENI POVRŠINA	46
3.2.	OBRAZLOŽENJA IZMJENA I DOPUNA VAŽEĆIH PLANSKIH RJEŠENJA	47
3.2.1.	IZMJENE GRAFIČKOG DIJELA PLANA	47
3.2.2.	IZMJENE TEKSTUALNOG DIJELA PLANA	66

1. POLAZIŠTA

1.1. PRAVNA OSNOVA

Postupak izrade Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine "Karojba" (dalje u tekstu: Izmjena i dopuna Plana) temelji se na odredbama Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23) (dalje u tekstu: Zakon) i Pravilnika o prostornim planovima (NN 152/23) (dalje u tekstu: Pravilnik).

Izrada Izmjena i dopuna Plana utvrđena je Odlukom o izradi Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine "Karojba" (Službene novine Grada Pazina broj 06/22-pročišćeni tekst (dalje u tekstu: Odluka o izradi).

Obuhvat Izmjena i dopuna Plana obuhvaća administrativno područje Općine Karojba i prikazan je u ISPU sustavu ePlanovi – geometrija plana.

U skladu s člankom 66., stavak 1. Zakona pribavljeno je Mišljenje Upravnog odjela za održivi razvoj, Odsjeka za zaštitu prirode i okoliša Istarske županije KLASA: 351-03/24-01/103, URBROJ: 2163-08-02/4-24-1, od 7. kolovoza 2024. godine. Navedenim mišljenjem određeno je da za predmetne Izmjene i dopune Plana nije potrebno provesti postupak ocjene o potrebi strateške procjene niti strateške procjene utjecaja na okoliš, kao ni postupak ocjene prihvatljivosti za ekološku mrežu.

Nositelj izrade izmjene i dopune Plana je Općina Karojba, Jedinствени upravni odjel, u daljnjem tekstu: Nositelj izrade, a odgovorna osoba Nositelja izrade je pročelnik prethodno navedenog tijela.

1.2. RAZLOZI DONOŠENJA

Razlozi za izradu i donošenje Izmjene i dopune Plana su sljedeći:

A. Usklađenost sa zakonskim i podzakonskim okvirom:

1. Zakonska obveza izrade izmjene i dopune Plana i usklađenje sa Zakonom;

Pravna osnova za izradu i donošenje Plana dana je u člancima 86. – 113. Zakona.

Plan se izrađuje u skladu s odredbama Zakona, Pravilnikom i ostalim važećim propisima iz područja prostornog uređenja kao i posebnim propisima.

2. Usklađenje s planom više razine

Izmjenom i dopunom Plana izvršit će se usklađenje s Prostornim planom Istarske županije.

B. Određivanje novih prostorno planskih rješenja:

Izrada Izmjene i dopune Plana je dio procesa kontinuiranog planiranja koji se temelji na praćenju i ocjenjivanju stanja na području Općine Karojba te reagiranju na prostorne pojave i procese koji nisu u skladu s razvojnim ciljevima utvrđenim u Prostornom planu uređenja Općine Karojba kao i na planska rješenja koja se ne potvrđuju u praksi provedbe plana ili nisu u skladu s izmjenama prostornih planova šireg područja i zakonske regulative.

Određivanje novih prostorno planskih rješenja definirano je sljedećim razlozima:

- određivanje planskih rješenja sa svojstvima i sadržajima pridruženih sukladno Pravilniku;
- promjene odnosa izgrađenih i neizgrađenih dijelova građevinskih područja temeljem dostupnih podataka o izgrađenim građevinama u proteklom razdoblju, od zadnjih izmjena i dopuna;
- redefiniranje postojećih i definiranje novih granica obuhvata planova užeg područja (UPU-a) te njihovo ukidanje gdje za to postoje zakonski preduvjeti uz definiranje uvjeta za neposrednu provedbu za neizgrađene i neuređene dijelove građevinskih područja;
- preispitivanje mogućnosti i planiranje novih te proširenja, ukidanja i planske realokacije postojećih građevinskih područja naselja i građevinskih područja izvan naselja u skladu s inicijativama fizičkih i pravnih osoba te u skladu s uvjetima na terenu (ukidanje neperspektivnih građevinskih područja i onih neprikladnih za gradnju), gdje za to postoje zakonski i prostorni preduvjeti;
- analiza, preispitivanje mogućnosti i promjena namjene površina unutar svih građevinskih područja prema iskazanim interesima pravnih i fizičkih osoba, ukoliko su za to ispunjeni zakonski i prostorni uvjeti;
- planiranje novih i revidiranje postojećih površina i građevina prometne i komunalne infrastrukture u skladu sa stvarnim potrebama, postojećim stanjem te projektnim rješenjima izrađenim u razdoblju od zadnjih izmjena i dopuna;
- potreba dopune/korekcije provedbenih odredbi u sljedećem:
 - izmjena provedbenih odredbi koje su se u dosadašnjoj primjeni pokazale nedorečene, nepotpune, ograničavajuće i neprovedive, te

- dopuna istih odredbama kojima će se utvrditi uvjeti gradnje i uređenja za zahvate u prostoru koji do sada nisu bili regulirani ili nisu bili regulirani u dovoljnoj mjeri.

1.3. PROSTORNA POLAZIŠTA (ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA)

Prostorni plan Općine Karojba je strateški dokument prostornog uređenja koji određuje usmjerenja za razvoj djelatnosti i namjenu površina te uvjete za održivi i uravnotežen razvoj Općine.

1.3.3. PLANSKI POKAZATELJI I OBAVEZE IZ DOKUMENATA PROSTORNOG UREĐENJA

Za područje Općine Karojba plan više razine je važeći Prostorni plan Istarske županije kojim su utvrđene polazišta i obaveze za izradu predmetnog Plana.

1.4. POPIS ZAHTJEVA JAVNOPRAVNIH TIJELA

Sukladno članku 90. Zakonu o prostornom uređenju (Narodne novine broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23), Odluka o izradi Izmjena i dopuna Plana dostavljena je javnopravnim tijelima i pravnim osobama s posebnim ovlastima, da dostave zahtjeve za izradu prostornog plana iz svojih djelokruga.

U sljedećoj tablici daje se pregled javnopravnih tijela koja su dostavila svoje zahtjeve s kratkim opisom zahtjevai postupanja po istom (statusu):

Br.	Naziv tijela/pravne osobe	Opis smjernice/zahtjeva	Status smjernice/zahtjeva
1.	Ministarstvo Poljoprivrede, šumarstva i ribarstva KLASA: 350-02/25-01/163 URBROJ: 525-10/668-25-2 Datum: 21. 02. 2025.	Dostavlja se dopis kojim se Zahtjev za davanje smjernica prosljeđuje na Hrvatske šume d.o.o.	Nije bilo postupanja po zahtjevu.
2.	Ministarstvo Poljoprivrede, šumarstva i ribarstva Uprava za poljoprivredno zemljište, biljnu proizvodnju i tržište KLASA: 350-02/25-01/168 URBROJ: 525-06/197-25-2 Datum: 25. 02. 2025.	Dostavljaju zahtjev za usklađenje sa odredbama važećeg Zakona o poljoprivrednom zemljištu: (čl. 22., 29., 83., 60.) i Programom raspolaganja za Općinu Karojba. Dostavlja se popis priloga koje je potrebno priložiti u ovisnosti o planiranim izmjenama i dopunama na poljoprivrednom zemljištu.	Unutar obuhvata Plana nema površina osobito vrijednog poljoprivrednog tla. Realokacije građevinskih područja naselja i građevinskih područja vršene su u manjim površinama i neposredno su vezane na postojeća građevinska područja, a razina prikaza poljoprivrednih površina važećeg Plana izrađena je na kartografskim prikazima koje ne prikazuju katastarske čestice. Zbog prethodno navedenog, nije moguće dostaviti detaljno obrazloženje eventualne prenamjene vrijednog poljoprivrednog tla u građevinsko područje naselja, niti tablični prikaz istog.
3.	Hrvatski operator prijenosnog sustava (HOPS) , Sektor za razvoj, priključenja, izgradnju i upravljanje imovinom KLASA: 700/25 URBROJ: 345-400-440-441/516-25-04/DB Datum: 24.02.2025.	Dostavlja se dopis kojim se utvrđuje da: - unutar granice obuhvata plana nema postojećih elektroenergetskih vodova i postrojenja (DV i TS) napona 400, 220 i 110kV, - HOPS ne planira izgradnju novih dalekovoda ili postrojenja napona 400, 220 i 110 kV.	Nije bilo postupanja po zahtjevu.

IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE KAROJBA

4.	HEP, Operator distribucijskog sustava d.o.o., Služba za realizaciju investicijskih projekata i pristup mreži, Elektroistra Pula Broj: 401100101/3835/25IM Datum: 14.03.2025.	Dostavljaju smjernice iz područja njihovog djelokruga za izradu Izmjena i dopuna PPUO Karojba, za potrebe razvoja buduće elektroenergetske mreže.	Traženi zahtjevi i smjernice ugrađeni su u Odredbe za provedbu Plana, poglavlje 2.3.2. Elektroenergetika.
5.	Hrvatske vode, Vodnogospodarski odjel za slivove sjevernog Jadrana, Đure Šporera 3, Rijeka KLASA: 350-02/25-01/0000087 URBROJ: 374-23-3-25-2 Datum: 10.03.2025.	Dostavlja se dopis kojim se navodi da nema zahtjeva.	Nije bilo postupanja po zahtjevu.
6.	Županijska uprava za ceste Istarske županije, MB Rašana 2/4, Pazin KLASA: 340-01/25-15/07 URBROJ: 2163/1-12/03-14-25-2 Datum: 17.03.2025.	Dostavljaju zahtjeve za lokalne i županijske ceste koje je potrebno ugraditi u Odredbe za provedbu.	Traženi zahtjevi i smjernice ugrađeni su u Odredbe za provedbu Plana, poglavlja 1.4. Ostale odredbe i 2.1.1. Cestovni promet.
7.	Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine KLASA: 940-01/25-03/192 URBROJ: 531-15-2-4-25-2 Datum: 28.02.2025.	Dostavlja se zahtjev za: - dostavu kartografskih prikaza novog građevinskog područja (u odnosu na postojeće), s dopunama tabelarnog prikaza tumačenja razlikovnih površina i namjenama; - podatke u tabličnom prikazu (priložen prijedlog tabličnog prikaza) za ona građevinska područja na kojima se planira prenamjena te smanjenje koeficijenata izgrađenosti i iskoristivosti.	Prikaz novog građevinskog područja u odnosu na novo dan je u točki 3.2. ovog Obrazloženja. Podnositelj se zahtjevom poziva na čl. 9., stavak 20. Zakona o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu RH, te se smatra da se navedeni zahtjevi odnose na čestice u vlasništvu RH. Budući zahtjevom nije dostavljen popis čestica za koje se traže podaci, iste nije moguće dostaviti.
8.	Zavod za prostorno uređenje Istarske županije KLASA: 350-02/25-01/00008 URBROJ: 2163-20/2-25-2 Datum: 21.03.2025.	Dopisom se Nositelja izrade i Izrađivača Izmjena i dopuna Plana poziva na primjenu zakona, pravilnika i propisa koji uređuju prostorno planiranje koje je potrebno primijeniti prilikom izrade Izmjena i dopuna.	Navedeni zakonski i podzakonski akti na odgovarajući način su primijenjeni prilikom izrade Prijedloga Izmjena i dopuna Plana.

IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE KAROJBA

9.	<p>Ministarstvo unutarnjih poslova (MUP), Područni ured civilne zaštite Rijeka, Služba civilne zaštite Pazin, Odjel inspekcije</p> <p>KLASA: 245-02/25-25/98 URBROJ: 511-01-387-25-2. D. K. Datum: 10.03.2025.</p>	<p>Dostavljaju zahtjeve iz područja zaštite od požara s mjerama zaštite od požara koje je potrebno ugraditi u tekstualni dio Plana.</p>	<p>Navedene smjernice, u odgovarajućoj mjeri, ugrađene su u Odredbe za provedbu, poglavlje 3.2.3.1. Zaštita od požara i eksplozija</p>
10.	<p>a. Hrvatska regulatorna agencija za mrežne djelatnosti HAKOM, Ulica Roberta Frangeša – Mihanovića 9, Zagreb, unutar kojeg su sadržani i sljedeće zahtjevi:</p> <p>b. Hrvatski telekom d.d., Odjel za projektiranje pristupne mreže i dokumentaciju, Radnička cesta 21, Zagreb,</p> <p>c. A1 Hrvatska d.o.o.</p> <p>KLASA: 350-05/25-01/104 URBROJ: 376-05-3-25-02; Datum: 19. 02. 2025.</p>	<p>a. Hrvatska regulatorna agencija za mrežne djelatnosti HAKOM, dostavlja zahtjeve i smjernice koje je potrebno primijeniti prilikom izrade Plana odnosno ugraditi u Odredbe za provedbu, a vezano za planiranje elektroničke komunikacijske infrastrukture i druge povezane opreme.</p> <p>b. Hrvatski telekom d.d. dostavlja smjernicu kojom predlaže cjeloviti tekst provedbenih odredbi pokretnih komunikacija te linijske i točkaste infrastrukture fiksnih komunikacija.</p> <p>c. A1 Hrvatska d.o.o. dostavlja izjavu kako u zoni obuhvata Plana nemaju postavljenu svoju fiksnu infrastrukturu niti postojećih objekata elektroničke komunikacijske infrastrukture u smislu antenskih stupova ni baznih postaja.</p>	<p>a. Navedeni zahtjevi i smjernice, ugrađeni su u Odredbe za provedbu Plana, poglavlje 2.2.1. Elektronička komunikacijska mreža</p> <p>b. Navedeni zahtjevi i smjernice, ugrađeni su u Odredbe za provedbu Plana, poglavlje 2.2.1. Elektronička komunikacijska mreža</p> <p>c. Navedeno se prima na znanje.</p>
11.	<p>Hrvatske ceste, Partizanski put 140, Pula</p> <p>KLASA: 350-02/19-01/130 URBROJ: 345-930-562/735-25-13 Datum: 21.02.2025.</p>	<p>Dostavlja se dopis kojim se navodi da nema zahtjeva.</p>	<p>Nije bilo postupanja po zahtjevu.</p>
12.	<p>Upravni odjel za održivi razvoj, Odsjek za zaštitu prirode i okoliša</p> <p>KLASA: 350-03/25-01/65 URBROJ: 2163-08-02/4-25-2 Datum: 05. 03. 2025.</p>	<p>Dostavlja se dopis kojim se navodi da je područje obuhvata Plana:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. unutar zaštićenog područja prirode: pinije u Karojbi, spomenik prirode; 2. izvan područja ekološke mreže; 3. unutar zona sanitarne zaštite: II. i III. zona; 	<p>Mjere zaštite zaštićenog područja prirode i zona sanitarne zaštite na odgovarajući način obrađene su u pripadajućim naslovima Odredbi za provedbu: 3.1.1. Zaštićeni dijelovi prirode i 3.2.2. Vode i more.</p>

IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE KAROJBA

		4. izvan zaštićenog obalnog područja mora. Dostavlja se popis propisa s kojima je potrebno uskladiti Izmjene i dopune Plana u pogledu gospodarenja otpadom.	
13.	Istarski vodovod d.o.o. za proizvodnju i distribuciju vode , Sv. Ivan 8, Buzet BROJ: 93-32/6-2-2025 Datum: 30.04.2025.	Dostavljaju se smjernice o vodoopskrbnoj mreži koje je potrebno ugraditi u tekstualni dio plana te je putem WFS servisa dostavljena mreža postojećih i planiranih cjevovoda.	Navedene smjernice, već su sadržane važećim Odredbama te su ugrađene u Odredbe za provedbu, u naslov 2.4.1. Vodoopskrba i drugo korištenje voda. Grafički prikaz vodoopskrbne mreže usklađen je s dostavljenim slojevima postojećih i planiranih cjevovoda.

1.5. POPIS STRUČNIH PODLOGA KORIŠTENIH U IZRADI NACRTA PRIJEDLOGA PROSTORNOG PLANA

Obzirom na razloge radi kojih se pristupa izradi izmjene i dopune Plana, kao i ciljeve koje se planira postići kroz izradu izmjene i dopune Plana, za izradu Plana nije planirana izrada posebnih stručnih podloga. U izradi će se koristiti sva raspoloživa dokumentacija prostora koju iz područja svog djelokruga osiguravaju javnopravna tijela kao i sva raspoloživa dokumentacija u posjedu Nositelja izrade koja se pokaže relevantnom za provedbu postupka predmetnih izmjena i dopuna Plana, a ukoliko se ukaže potreba i za drugim posebnim stručnim podlogama od značaja za prostorno-plansko rješenje, iste će biti izrađene.

Stručna rješenja izmjene i dopune Plana izrađuje Stručni izrađivač koji prema posebnom propisu može obavljati poslove prostornog uređenja, koji je ovlašten u postupku prema Pravilniku o izdavanju suglasnosti za obavljanje stručnih poslova prostornog uređenja (NN br. 136/15), odabran u postupku provedenom sukladno propisima o javnoj nabavi, u suradnji s Nositeljem izrade – Jedinstvenim upravnim odjelom Općine Karojba te u skladu sa zahtjevima javnopravnih tijela. Stručni izrađivač izmjene i dopune Plana u suradnji s nositeljem izrade može tijekom izrade, ako je to potrebno, izraditi ili koordinirati izradu stručnih podloga, varijantnih rješenja i drugih podloga koje će izrađivati osobe registrirane za obavljanje stručnih poslova prostornog uređenja, znanstvene institucije i/ili druge stručne osobe.

2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

2.1. CILJEVI PROSTORNOG RAZVOJA ŽUPANIJSKOG ZNAČAJA

Najvažniji ciljevi prostornoga razvoja Županije:

- Urbanistički skladni i svim potrebnim društvenim sadržajima i infrastrukturnim sustavima opremljeni gradovi i općine;
- Snaženje gospodarstva na području Općine, kao uvjeta razvitka cijele Županije;
- Izgradnja prometne i komunalne infrastrukture, kao preduvjeta gospodarskoga snaženja;
- Racionalno korištenje prirodnih izvora, osobito onih potrošivih, i time omogućiti i budućim naraštajima njihovo korištenje;
- Očuvanje ekološke stabilnosti i vrijednih dijelova prirodnoga ili kulturnoga krajolika;
- Povećanje vrijednosti, vrsnoće i izgleda okoliša;
- Stvaranje uvjeta za uključivanje u europske razvojne sustave.

Ostvarivanje navedenih općih prostorno-razvojnih ciljeva županijskoga značaja očituju se u ovom Planu kroz sljedeće činitelje:

- Planiranje građevnih područja za izgradnju naselja (što pretpostavlja demografski rast);
- Planiranje građevnih područja za raznolike gospodarske i društvene djelatnosti (što će omogućiti pripremu zemljišta za izgradnju industrijskih, obrtničkih, poslovnih, trgovačkih, komunalno-servisnih i drugih zgrada i građevina);
- Osiguranje vrsne zaštite prirodnih, krajobraznih i kulturno-povijesnih (poglavito graditeljskih) vrijednosti (što će omogućiti očuvanje prepoznatljivosti krajolika i vrsnijeg turističkoga razvitka);
- Planiranje prometnica (cestovnih i željezničkih) i drugih infrastrukturnih sustava u skladu s razvojnim planovima Županije i Države.

2.1.1. RAZVOJ GRADOVA I NASELJA POSEBNIH FUNKCIJA I INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA

Razvoj Općine, naselja Karojba kao središnjega naselja Općine, te preostalih naselja na području Općine temelji se na zamislama iskazanim u *Programu prostornog uređenja Republike Hrvatske*.¹ Te se zamisli mogu ukratko prikazati kroz sljedeća polazišta:

- U cilju porasta nataliteta i prirodnog priraštaja poželjno je poticati naseljavanja u srednje i male gradove, kao i lokalna središta, gdje valja poboljšati kakvoću življenja.
- Temeljem opredjeljenja prema policentričnom razvitku Republike Hrvatske treba poticati razvitak srednjih i malih gradova. Razvitak treba ostvariti poticajnom investicijskom politikom i decentralizacijom gospodarskih činitelja za što treba osigurati prostorne preduvjete i izgradnju vrsnog prometnog, vodoopskrbnog i energetskog sustava.
- Polazište za nasebinski ustroj prostora treba biti planiranje mreže naselja pri čemu treba razvijati ili utemeljivati lokalna žarišta razvitka, kao uporišta za policentrični razvitak mreže gradskih središta.

Usmjeravanje urbanizacije ne smije počivati samo na mreži istarskih gradskih naselja, već težište mora biti i na mreži svih tipova lokalnih središta u ruralnim krajevima, što se u svakom slučaju odnosi i na prostor Općine Karojba. S tim ciljem treba planirati ravnomjerniji i usklađeniji razvitak i razmještaj stanovništva te raspršenost stambenih, radnih, uslužnih i rekreacijskih namjena. Valja izbjegavati pre naglašeno usmjeravanje ili specijalizaciju na samo jednu djelatnost. Oživljavanje seoskih krajeva, kakvi su krajevi Općine, treba provoditi povezivanjem seoskih i gradskih gospodarstava i tako osnažiti pojedina područja, a što se može primijeniti na prostor Općine.

Preobrazba postojećih gradova i naselja treba ostvariti veće razvojne sposobnosti te poboljšati sveukupne uvjete života, uz istovremeno ostvarivanje programa zaštite krajobraza te prirodne i kulturne baštine. Preobrazbu gradskih područja potrebno je temeljiti na urbanoj obnovi i politici povećanja komunalnih i drugih standarda življenja. Preobrazbu prijelaznih (gradsko-seoskih) područja kao što su prostori Općine Karojba treba usmjeravati prema širenju i učvršćivanju gradskog načina života uz nužnu obnovu infrastrukture. Preobrazbu seoskih (ruralnih) područja valja temeljiti na revitalizaciji zbog ukupnih civilizacijskih ciljeva i zbog demografske i socijalne iscrpljenosti. Manji gradovi kao subregionalna središta (takvi su susjedni Pazin i Poreč) trebali bi se potvrditi u ulozi nositelja

¹ "PROGRAM PROSTORNOG UREĐENJA REPUBLIKE HRVATSKE", Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i stanovanja, Zagreb, srpanj, 1998.

urbanizacije uz prevladavanje oskudne ponude životnih mogućnosti i nerazvijenosti institucija što umanjuje njihovu privlačnost.

Područna i lokalna središta (mali gradovi - trgovišta, općinska središta i ostala razvojna žarišta) treba osposobiti da budu organizatori razvojnih promjena na većim lokalnim područjima. Kao osnovica njihove preobrazbe predlaže se primjena metode reurbanizacije, revitalizacije i infrastrukturne rekonstrukcije s ciljem poboljšanja uvjeta života, učvršćivanja građanskog životnog stila i osposobljavanja tih naselja za ulogu lokalnih središta. Sela treba dugoročno ciljano i usmjeravano oživljavati. Trebalo bi prepoznati sela za koja postoji nedvosmisleni javni interes, sela gdje je javno zanimanje ograničeno samo na potporu u izgradnji najvažnije tehničke infrastrukture i sela koja ovise samo o autonomnoj motivaciji.

Prvovažnost treba dati urbanoj obnovi postojećeg naseobinskoga tkiva pri čemu valja očuvati graditeljski identitet povijesnih središta naselja. Treba poticati optimalno korištenje postojećih izgrađenih područja i zaustaviti njihova daljnja neopravdana širenja.

Položaj Općine i naselja u okviru Županije treba promatrati kroz nužnost osiguranja razvoja naselja u sklopu Županije, poradi poboljšanja postojećih obilježja urbane mreže i skladnijega regionalnoga razvoja.

Iako prema trenutnim demografskim pokazateljima nema potrebe za većim povećanjem postojećih naselja, predviđeno je njihovo proširenje, kako se barem s te strane ne bi ometali poželjni procesi demografskog i svekolikog drugog razvoja Općine. Cilj ovoga Plana jest da se osiguraju sve prostorne pretpostavke za poželjan gospodarski i demografski boljitak Općine. Ovim Planom nastoje se osigurati sve prostorne pretpostavke.

U prostoru Županije (kartogram 1-3) važnost naselja Karojba s pripadajućim naseljima trebalo bi promatrati na razini LOKALNOGA SREDIŠTA (općinska središta i druga inicijalna razvojna središta), koja se oblikuju na periferiji središta kakav je Pazin ili Poreč, na značajnom prometnom pravcu. Tijekom povijesti, ali i danas, u okvirima Županije naselje Karojba ne ističe se ničim osobitim što bi ga izdvajalo od mnogih sličnih naselja - ni u smislu posebnih funkcija, niti u smislu osobitih infrastrukturnih sustava.

Cilj je ovoga Plana da osigura prostorne pretpostavke za ostvarivanje gore navedenih smjernica razvoja, a one će se očitovati kroz:

- * Osiguravanje građevnih područja za poticanje demografskoga rasta,
- * Osiguravanje prostornih pretpostavki za gospodarski razvitak sredine, kako u smislu proizvodnih i servisnih djelatnosti tako i u smislu umjerenih turističkih razvojnih programa osiguravajući za to odgovarajuće površine,
- * Naglašavajući i štiteći kao važnu prednost prirodne i kulturne svojstvenosti kraja.

Prirodno i kulturno naslijeđe vrijednosti su koje se ovim Planom ističu. Među selima i zaselcima zamjetna je postupnost građenja s porastom stanovništva. Proces njihova današnjeg unutrašnjeg rasplinjavanja teče na štetu tradicijske autohtonosti - i to ne samo razvijenih oblika etno-arhitekture nego i prostornog sustava. Svima je zajedničko većinom građenje u kamenu, a to je danas rijetko slučaj. Sela imaju zasebnu unutrašnju tradicijsku matricu građenja, koja nije unaprijed zadana nekom planskom geometrijom svojstvenom koloniziranim područjima, nego se povodi za potrebama malih seoskih gospodarstava na razini poluzadružnoga života. Ovi zanimljivi otisci prošlih vremena danas bivaju rastočeni skoro do neprepoznatljivosti

2.1.2. RACIONALNO KORIŠTENJE PRIRODNIH IZVORA

Cilj ovoga Plana je, između ostaloga, racionalno korištenje prirodnih izvora jer su oni potrošivi, a naša je dužnost da sačuvamo prirodne izvore i za buduće naraštaje. Za ostvarenje toga prostorno-planerskoga cilja pomažu suvremena svjetska stremljenja i pooštrena mjerila u zaštiti okoliša, ponajprije zamisao održivoga razvitka, zamisao sveobuhvatnog planiranja i upravljanja prostorom i okolišem te sve izraženija svijest o nužnosti štovanja prirodnoga i kulturnoga naslijeđa.

Odrednice ponašanja i korištenja prirodnih sustava u Županiji trebale bi biti:

1. RACIONALNOST - vrijeme je racionalnog raspolaganja prostorom u skladu s trenutnim mogućnostima. Racionalnost u pristupu odnosi se prvovažno na racionalno korištenje prostora za izgradnju, očuvanjem fizičke i funkcionalne cjelovitosti te kakvoće poljodjelskog i šumskog zemljišta;
2. ZAŠTITA PROSTORA - očituje se kroz zaštitu njegovih vrijednosti, vrijednih prirodnih i stvorenih resursa te kroz očuvanje biološke raznolikosti. Pretjerana urbanizacija i nerespektiranje prirode, ekološki su degradirali i u cijelosti uništili brojne prostore u zemlji i svijetu, prostore važne za čovjekovo življenje i njegovu budućnost. Svijest o potrebi zaštite okoliša svakim danom sve više jača i postaje čimbenik kojega se ne može zaobići;

3. VALORIZACIJA NASLIJEĐA - bogatstvo naslijeđa, kako kulturno-povijesnog tako i prirodnog, te spoznaja o važnosti zaštite kulturne i prirodne baštine traže da se s osobitom pozornošću pristupi vrednovanju i revalorizaciji svega što je vrijedno u prostoru, što je važno za njegov identitet i što bi moglo biti u funkciji gospodarskoga napretka.

Usprkos degradacijama u prostoru koje su se i kod nas desetljećima dešavale, a nastavljaju se i danas, pa tako i u ovoj Županiji, stupanj ugroženosti okoliša je umanjen upravo zahvaljujući razmjerno kontinuiranoj izradi prostorno planske dokumentacije i ipak kontroli građenja u prostoru.

U povijesti čovječanstva čovjek je uvijek težio napretku i uvijek ga je ostvarivao. Problem je nastao onda kada je prestao respektirati prirodni ambijent, kada ga je počeo svjesno ili nesvjesno uništavati možda i ne sluteći da su razmjerno male granice izdržljivosti prirode. Oni najrazvijeniji u svijetu postaju svjesni da su te granice dostignute i da sve učinjene devastacije treba sanirati. Da ne bismo učinili iste greške prostornog razvitka i korištenja prostora potrebno je ponašati se s osobitom skrbi prema zaštiti prostora, prema slikovitom i vrijednom prirodnom ili kultiviranom krajoliku, koji nije samo naša baština nego mora biti i baština svih budućih naraštaja. Nužno je ovo istaknuti jer je zaštita prostora važan i nezaobilazan cilj ovoga Plana, time i dijela prostora Županije.

Iz prethodnog analitičkog postupka zaključuje se da postoje mnogi ograničavajući čimbenici mogućega razvoja, ali i da postoje mnoge prednosti kojima raspolaže Općina, a koje u danom trenutku mogu, uz odgovarajuću pripremu bitno utjecati na povoljan opći razvitak. Svrha je ovoga Plana da osigura prostorne planske elemente za mogući razvoj.

2.1.2.1. Zamisao održivoga razvitka

ODRŽIVI RAZVITAK je naziv koji se danas u svijetu koristi kada se želi označiti i istaknuti razvitak koji ide u susret današnjim potrebama, ali uz osiguranje mogućnosti razvitka i budućim naraštajima. ODRŽIVI RAZVITAK ne ograničava gospodarski rast, ali on ne smije ugrožavati čovjekovo zdravlje, biljne i životinjske svojte, tijek prirodnoga razvitka i prirodna dobra. Dakle, ODRŽIVI RAZVITAK označava onaj razvitak koji skrbi o okolišu, koji je tehnički podoban, gospodarski provodljiv i društveno prihvatljiv.

Kao rezultat brojnih dokumenata usvojenih na Konferenciji Ujedinjenih naroda o okolišu i razvoju (UNCED, Rio de Janeiro, 1992.) održane su tri konferencije održivih gradova i mjesta: prva je održana u Aalborgu (Danska) 1994., druga u Lisabonu (Portugal) 1996. i treća u Hannoveru 2000. godine. Na prvoj konferenciji u Aalborgu, koja je bila rezultat potrebe da se dokument nazvan *Agenda 21* iz Rio de Janeira počne stvarno primjenjivati na lokalnoj razini, povelju o održivosti potpisalo je 80 europskih gradova i mjesta. Time je započela europska kampanja za održive gradove i mjesta, naglašena u drugom poglavlju Povelje o održivosti. Krajem 1998. godine Povelju je potpisalo oko 400 europskih gradova i mjesta.

POVELJA EUROPSKIH GRADOVA I MJESTA O ODRŽIVOSTI (*Olborška povelja*), prihvaćena od sudionika Europske konferencije o održivim gradovima i mjestima (600 sudionika iz 30 europskih zemalja, među njima i Hrvatska) održana 27. svibnja 1994. u Aalborgu, sastoji se iz tri dijela: I. dio - *Deklaracija o konsenzusu: europski gradovi i mjesta na putu održivosti*, II. dio - *Europska kampanja za održive gradove i mjesta* i III. dio - *Uključivanje u procese lokalne Agende 21: lokalni planovi djelovanja na postizanju održivosti*.

Iz Deklaracije o konsenzusu: *Europski gradovi i mjesta na putu održivosti* valja izdvojiti najvažnije dijelove, koji postaju ishodište današnjega prostornoga planiranja i jedno od najvažnijih polazišta ovoga Plana. Načela održivoga razvitka ugrađena su u ovaj Plan u mjeri koliko je to najviše moguće prostorno-planerskim mjerama. Za preporučiti je da se i maleni gradovi i veća mjesta u Hrvatskoj, svojim potpisom o prihvaćanju *Deklaracije* djelatno uključi u *Europsku kampanju za održive gradove i mjesta* i time pridonesu očuvanju prirodnoga naslijeđa i stoljećima stvaranoga graditeljskog i kulturno-povijesnog identiteta.

ULOGA EUROPSKIH GRADOVA I MJESTA

Tijekom povijesti gradovi su postojali i nadživljavali carstva, države i režime i opstali kao središta društvenoga života, nositelji gospodarstva i čuvari kulture, baštine i tradicije. Bili su središta industrije, obrta, trgovine, obrazovanja i vlasti. Osamdeset posto europske populacije živi u gradskim područjima. Današnja razina potrošnje prirodnih izvora u industrijskim zemljama dovodi do uništenja prirodnih bogatstava. Održivi život ljudi na Zemlji ne može se postići bez održivih lokalnih zajednica (lokalnih vlasti), koje su najbliže žarištima problema okoliša i građanima. Zbog toga gradovi i mjesta imaju ključnu ulogu u procesu mijenjanja načina života, proizvodnje, potrošnje i obrazaca uređenja prostora.

NAČELA ODRŽIVOSTI

Razvidno je da zamisao održivoga razvoja pomaže da svoj standard življenja temeljimo na prihvatnom kapacitetu prirode (ne trošiti više nego što ima!). Smisao je održivosti okoliša očuvanje prirodnih dobara. To znači da obnovljive tvari, vodne i energetske izvore ne trošimo brže nego što su ih prirodni sustavi u stanju obnoviti, a da neobnovljive izvore ne trošimo brže nego što ih održivi obnovljivi izvori mogu nadoknaditi. Održivost okoliša podrazumijeva da količina oslobođenih štetnih tvari ne nadmašuje sposobnost zraka, vode i tla da ih preuzmu i prerade. Održivost okoliša obuhvaća i očuvanje biološke raznolikosti, ljudskoga zdravlja i kakvoće zraka, vode i tla na razini koja će biti dostatna za trajno očuvanje života i dobrobiti ljudi, životinjskog i biljnog svijeta.

LOKALNE STRATEGIJE ZA POSTIZANJE ODRŽIVOSTI

Grad/Općina ili mjesto najveća je jedinica koja je u stanju početi rješavati nesklad u arhitekturi, društvu, gospodarstvu, politici, prirodnim izvorima i okolišu. Grad/Općina ili mjesto je ujedno i najmanja jedinica u kojoj se takvi problemi mogu smisleno rješavati na cjelovit, sveobuhvatan i održiv način. S obzirom na to da se gradovi i mjesta međusobno razlikuju, svaki mora naći svoj put prema održivosti.

ODRŽIVOST KAO LOKALNI STVARALAČKI PROCES KOJI TEŽI POSTIZANJU SKLADA

Održivost okoliša nije ni vizija niti nepromjenjivo stanje, već lokalni stvaralački proces koji teži postizanju sklada i obuhvaća sva područja lokalnog odlučivanja. Procesom upravljanja koji počiva na održivosti moguće je donositi odluke koje neće štiti interese današnjih, nego i dobrobit budućih naraštaja.

RJEŠAVANJE PROBLEMA IZVANA

Grad/Općina ili mjesto ne može sebi dopustiti prenošenje problema u širu okolicu ili njihovo odgađanje za budućnost. Svi problemi ili nesklad u gradu moraju se rješavati na gradskoj razini ili će se utopiti u neku veću cjelinu, na regionalnoj ili državnoj razini.

ODRŽIVO USMJERENJE GRADSKOGA GOSPODARSTVA

Prirodna dobra, poput atmosfere, tla, voda i šuma, postala su ograničavajući čimbenici u gospodarskom razvoju mnogih gradova i mjesta pa stoga u njih moramo ulagati. Prednost imaju:

- ulaganje u očuvanje preostalih prirodnih dobara: zalihe podzemnih voda, tlo, staništa rijetkih vrsta;
- poticanje rasta prirodnih dobara snižavanjem današnje razine njihova iskorištavanja, primjerice neobnovljivih izvora energije;
- ulaganja kojima se smanjuje pritisak na zalihe prirodnih bogatstava, povećavanjem uzgojenih prirodnih bogatstava, primjerice parkova za rekreaciju u središtima gradova radi smanjivanja pritiska na prirodne šume;
- povećanje djelotvornosti krajnje primjene proizvoda, primjerice energetske kuća, gradskoga prometa koji ne šteti okolišu.

DRUŠTVENA JEDNAKOST ZA ODRŽIVOST GRADSKO SREDINE

Namjera je sjediniti osnovne društvene potrebe ljudi, zdravstvenu zaštitu, zapošljavanje i stambene programe sa zaštitom okoliša. Potrebno je raditi na poboljšavanju kakvoće života građana. Valja procjenjivati učinke svake moguće gospodarske djelatnosti na održivost kako bi se uspelo otvoriti trajna radna mjesta i dobiti dugotrajne proizvode koji će udovoljavati načelima održivosti.

OBRASCI ODRŽIVE NAMJENE ZEMLJIŠTA

Shvaća se važnost djelotvornog pristupa naših lokalnih vlasti prostornom planiranju i izgradnji zemljišta koji obuhvaća stratešku procjenu svih planova iz vidokruga zaštite okoliša. Zamisli o ravnopravnim među-regionalnim odnosima trebale bi omogućiti da postignemo sklad između grada i sela i da spriječimo da gradovi samo iskorištavaju prirodna bogatstva svoje okolice.

OBRASCI ODRŽIVOGA KRETANJA U GRADU

Teži se poboljšanju pristupačnosti i očuvanju društvenoga blagostanja i gradskoga načina života uz smanjivanje automobilske prijevoza. Za održivi grad najvažnije je da se smanji potreba za pokretljivošću i da se zaustavi promicanje i potpora nepotrebnoj uporabi motornih vozila. Prednost treba dati ekološki neštetnim sredstvima prijevoza (posebice pješaćenju, biciklizmu, javnom prijevozu), tako što u središte planiranja treba postaviti kombinaciju tih načina kretanja.

ODGOVORNOST ZA GLOBALNU KLIMU

Velika opasnost za prirodni i izgrađeni okoliš je globalno zagrijavanje. Potrebno je smanjiti emisije stakleničkih plinova u atmosferu. Važno je zaštititi svjetske izvore biomase, kao što su šume i fitoplanktoni, koji imaju važnu ulogu u zemljinom ciklusu kruženja ugljika. Potrebno je smanjivati emisije od izgaranja fosilnih goriva. Jedino održivo rješenje su obnovljivi izvori energije.

SPRJEČAVANJE ONEČIŠĆAVANJA EKOSUSTAVA OTROVNIM TVARIMA

Sve više otrovnih tvari se oslobađa u zrak, vodu, tlo i, čime se povećava prijetnja ljudskom zdravlju i ekosustavu. Treba poduzeti sve što je u našoj moći da buduća onečišćenja zaustavimo/spriječimo na izvoru.

LOKALNA SAMOUPRAVA KAO PREDUVJET

Gradovi i mjesta trebali bi smoci snage, znanja i stvaralačkih sposobnosti da razviju održive načine života i da uredi i vode svoje gradove prema ostvarivanju održivosti. Gradske i mjesne vlasti, kao demokratski izabrani predstavnici svojih lokalnih zajednica, trebaju biti spremni preuzeti odgovornost za zadaću preustrojstva svojih gradova i mjesta kako bi se postigla održivost. Važno je da na lokalnoj razini postoji dostatna moć i da lokalne vlasti im čvrstu financijsku osnovu.

GRAĐANI KAO KLJUČNI ČIMBENIK I UKLJUČIVANJE ZAJEDNICE

Građani bi trebali biti upoznati sa svim aktivnostima u svezi održivoga razvitka koje se temelje na dokumentu *Agenda 21*, kao ključnom dokumentu prihvaćenom na Konferenciji o planetu Zemlji u Rio de Janeiru. Svim građanima i zainteresiranim skupinama treba osigurati pristup svim informacijama i mogućnost sudjelovanja u postupcima lokalnoga odlučivanja. Potrebno je iznaći mogućnost za izobrazbu na području održivosti, ne samo za javnost već i za odabrane predstavnike i službenike lokalne vlasti.

INSTRUMENTI I SREDSTVA UPRAVLJANJA GRADOM ZA POSTIZANJE ODRŽIVOSTI

Gradovi bi trebali primijeniti političke i tehničke instrumente i alate koji su na raspolaganju za vođenje grada kao ekosustava. Potrebno je ustanoviti nove sustave financiranja zaštite okoliša koji omogućavaju jednako ekonomično gospodarenje i prirodnim i izgrađenim bogatstvima, odnosno "novcem". Sustave obračuna i izvještavanja potrebno je temeljiti na drukčijim pokazateljima, uključujući i pokazatelje kakvoće gradskog okoliša i pokazatelje održivosti gradskoga sustava².

2.1.2.2. Sveobuhvatno planiranje i upravljanje prostorom i okolišem

S gledišta *održivoga razvitka* nameće se nužnost drukčijeg promišljanja i planiranja prostora gdje neće biti čovjek i njegove često puta nepromišljene i sebične potrebe prvovažni zadatak planiranja. U svijetu se danas prihvaća predložak sveobuhvatnoga planiranja, tj. sveobuhvatnoga (integralnoga) pristupa razvitku vezanoga za zaštitu okoliša uz uvažavanje zatečenih vrijednosti krajolika i trajno očuvanje okoliša kao razvojnoga vrela od neprocijenjive vrijednosti, a sve uz puno sudjelovanje javnosti. U suvremenom gospodarskom razvoju prostor (zemljište) pomalo gubi svoje tradicijsko značenje prvovažnoga gospodarskoga izvora prihoda jer se težište pomiče prema znanju, poduzetništvu, informatičkim i prometnim sustavima. U tržišnom gospodarstvu prostor ima svoju uporabnu vrijednost, dok se vrijednost okoliša (pojam okoliša je širi od prostora) još uvijek teško vrednuje. I prostor i okoliš su ograničeni i zato je neophodno integralno i sustavno planiranje i gospodarenje prostorom i okolišem.

Pod sustavom upravljanja prostorom i okolišem podrazumijevamo: a) društveni i gospodarski razvitak; b) svrsishodno korištenje prirodnih izvora i kulturnoga naslijeđa, c) zaštitu okoliša i d) provedbu i kontrolu sustava upravljanja prostorom i okolišem³.

U metodološkom smislu u ovaj Plan ugrađene su označnice sveobuhvatnoga planiranja i upravljanja prostorom i okolišem. Odrednicama ovoga Plana stvoreni su i prostorno-planerski preduvjeti

² Vrela: Črnjar, Mladen. 1997. Integralno planiranje i upravljanje okolišem i prostorom, u: Hrvatski prostor - temeljno nacionalno dobro, Zbornik radova okrugloga stola, Zagreb: Urbanistički institut Hrvatske, str. 42.; Kelemen-Pepeonik, Valerija. 1998. Europska kampanja za održive gradove i mjesta, "Okoliš" (Zagreb), god. 8, br. 85, str. 45; Povelja europskih gradova i mjesta o održivosti (Olborška povelja), "Okoliš" (Zagreb), god. 8, 1998., br. 85, str. 45-48; Europska kampanja za održive gradove i mjesta, "Okoliš" (Zagreb), god. 9, 1999., br. 86, str. 52-53, br. 88, str. 40-42; Papafava, Mirjana. 1999. Održivi razvoj i nacionalni savjeti za održivi razvoj u zemljama srednje i istočne Europe, "Okoliš" (Zagreb), god. 9, 1999., br. 90, str. 10-12.

³ Vrela: Črnjar, Mladen. 1997. navedeno djelo, str. 41-48.

da se u provedbi primjene načela sveobuhvatnoga planiranja i upravljanja prostorom i okolišem. Tijekom izrade Plana, u širokom demokratskom postupku anketiranja, informiranja i konzultiranja sa svima tko je mogao i htio pripomoći da Plan bude što cjelovitiji i što sveobuhvatniji, uvijek su prevladavali opći interesi i prihvaćanje konkretnih pojedinačnih prijedloga i želja, ako oni nisu bili protiv općeg interesa i ako su bili u skladu s očuvanjem cjelokupnoga vrijednoga naslijeđa.

2.1.2.3. Štovanje prirodnog i krajobraznoga naslijeđa

Bogatstvo prirodnog i krajobraznoga naslijeđa, kao i kulturno-povijesnoga, te svjetska nastojanja i spoznaje u zaštiti prirodne baštine zahtijevaju da s osobitom pozornošću pristupimo vrednovanju i ponovljenom vrednovanju svega što je važno za prepoznatljivost i očuvanje izvornih ili nasljeđenih vrijednosti istarskoga i hrvatskoga krajolika. Očuvanje i skrb za prirodnu i krajobraznu baštinu, kao i ispravno korištenje spomenički vrijednih građevina i sklopova, važno je ne samo iz razloga očuvanja istarskog i hrvatskog kulturnog identiteta, nego i s gledišta svekolikoga napretka, poglavito gospodarskog i turističkog.

Prirodno i kulturno naslijeđe cijenimo kao prvovažno polazište u prostorno-planskom osmišljavanju. Taj je cilj u najvećoj mogućoj mjeri ugrađivan tijekom izrade ovoga Plana. Za Plan se bez dvojbe može reći da je "zaštitarski" plan, a to znači da su poduzete sve prostorno-planske mjere da se vrijedno prirodno, krajobrazno i kulturno-povijesno naslijeđe Općine prepozna, da se prostorno-planerskim mjerama zaštiti, da se stvore preduvjeti za njegovu obnovu i da se omogući njihovo uključivanje u svakodnevni gospodarski i društveni život. U prostorno-planerskom smislu napravljeno je sve što je bilo moguće da se pridonese očuvanju identiteta Općine, a time i cijele Istre, kroz vrednovanje prirodne, krajobrazne i kulturne baštine.

2.1.3. OČUVANJE EKOLOŠKE STABILNOSTI I VRIJEDNOSTI DIJELOVA OKOLIŠA

Rješenja ovoga Plana temelje se na principima koji pomažu očuvanju stabilnosti i vrijednosti dijelova okoliša Općine, a time i Županije. Rješenja se temelje na principima:

- * ODRŽIVOGA RAZVOJA, koji će koristiti prostor Općine, njene prirodne i stvorene resurse tako da ne dođe do nepovratnog uništavanja prostora;
- * ZAŠTITE PROSTORA I OKOLIŠA, čiji se elementi u početcima planiranja ravnopravno vrednuju u kontekstu svih planskih potreba;
- * MOGUĆNOSTI PROSTORA da primi određene namjene bez posljedica.

Analizom mogućnosti prostora (koje su u krajnjem slučaju okviru mogućega razvoja) i želja prostornoga rasta dolazi se do prostorno planskih rješenja ovoga Plana, koja niti u kojem slučaju nisu niti bi trebala pogoršavati, već po mogućnosti čak poboljšavati, prirodno-ekološko stanje prostora Općine.

Krajolik i njegove komponente odraz su identiteta nas samih, naše kulture i prošlosti. On je posljedak svih naših dobrih i loših postupaka u prostoru i tim je veća planerska obaveza njegove zaštite. Međutim, kako je krajolik rezultat svekolikih prostornih aktivnosti, njegova zaštita se ne sastoji samo u identifikaciji i zaštiti određenih prostora kroz kategoriju *zaštićeni krajolik*, već i u korektnoj izradi planova, a iznad svega kontroli njihove provedbe.

Nakon što su u Europi i svijetu, uslijed pretjerane i nepromišljene urbanizacije kao i nepoštivanja prirode i njenih zakonitosti, degradirani ili ekološki u cijelosti uništeni brojni prostori važni za čovjekovo življenje i njegovu budućnost, svijest o potrebi zaštite okoliša svakim danom sve je jača. Postao je to čimbenik kojega se nigdje, pa ni u politici, više ne može zaobići. Usprkos dugotrajnom zanemarivanju hrvatskoga prostora, koje se nerijetko nastavlja i danas, stupanj degradacije u većini slučajeva još nije katastrofalan, odnosno, to je, srećom, tek u okviru ograničenih predjela. Uništavanje prostora (krajolika) posljedica je bezobzirnog ponašanja, želje za ostvarenjem brzog profita i nekontroliranoga prostornoga razvoja. Nažalost, upravo u nekim dijelovima Županije, osobito obalnom, ali i na nekom važnim pravcima u unutrašnjosti, izgradnja je krenula takvim tokovima da se skoro sasvim izgubila svojstvena slika istarskoga krajolika.

Na području Općine od osobite vrijednosti i značenja su prirodni i antropogeni krajolici, koje valja osobito štovati, čuvati i unapređivati s ciljem zaštite čovjekova okoliša i očuvanja prirodnoga bogatstva kako se ne bi doveo u pitanje opstanak i zdrav život čovjeka u budućnosti. Brojne skupine biljaka i životinja postupno nestaju ili im prijeti izumiranje. U svijetu je danas ugroženo 53% ribljih vrsta, 45% gmazova, 42% sisavaca i 30% vodozemaca. Na obali rijeka ili na močvarnom području nastanjeno je više od 50% ugroženih ptica. Od 12.500 svojti europskoga raslinja, 21% je ugroženo. U posljednje

vrijeme 27 biljnih svojta u Europi je izumrlo. Osobito su ugrožene svojte koje žive u vodi te na kiselom i vapnenastom tlu. U opasnosti je i više od 30% prijašnjih rijetkih i dosad neugroženih vodenih biljaka⁴.

2.1.3.1. Ekologijska načela

U cilju očuvanja ekološke stabilnosti i vrijednih dijelova okoliša nužno je na području Općine štovati glavna ekologijska načela, koja se navode u *Strategiji prostornoga uređenja Republike Hrvatske*. Ona su sljedeća:

- * načelo prevencije, što podrazumijeva primjenu ekoloških kriterija u prostornom planiranju;
- * načelo cjelovitosti, što podrazumijeva međutjecaj sa širim prostorom okoliša u cjelini;
- * načelo očuvanja i unapređivanja postojećega stanja;
- * načelo ravnomjernosti razvoja, što podrazumijeva podjednaku vrsnoću okoliša u svim dijelovima prostorima;
- * načelo kooperacije/konsenzusa, što podrazumijeva povećanje demokratizacije odlučivanja;
- * načelo tržišne regulacije, što znači da prostor ima cijenu koju korisnici moraju platiti u skladu s ekološkim činiteljima korištenja prostora.

Od dvadeset bitnih preporuka, koje je prihvatio "Svjetski kongres o nacionalnim parkovima i zaštićenim područjima" održan 1992. godine u Caracasu ("*Okoliš*", br. 26-27, 1993., str. 14-15), izdvojiti ćemo deset koje su osobito primjenjive u našim prilikama:

- * Jačanje podrške zaštićenim područjima što pretpostavlja odgoj i školovanje te stvaranje javnoga mnijenja u korist zaštićenih područja;
- * Među raznolikim svjetskim promjenama, koje ugrožavaju zaštićena područja, valja upozoriti da se djelotvorna zaštita biljnih i životinjskih svojta i staništa može osigurati jedino smanjenjem onečišćenja svih vrsta;
- * Očuvanje biološke raznovrsnosti važan je cilj zaštite okoliša;
- * Očuvanje zaštićenih područja nije moguće bez podrške i plodne suradnje s lokalnim zajednicama;
- * Turizam može pomoći osigurati opstanak zaštićenim područjima, ali ako se razvija nepromišljeno i bez štovanja naslijeđenih krajobraznih vrijednosti tada može uništiti zaštićena područja;
- * Valja poticati privatne vlasnike zemljišta i nevladine organizacije da obave svoju ulogu u ponašanju u zaštićenim područjima;
- * U budućnosti će se veća pozornost posvetiti obnovi staništa te biljnih i životinjskih svojta (osobito doline potoka);
- * Preživljavanje zaštićenih područja često je ovisno o održavanju hidroloških procesa;
- * Osigurati vrijedna područja od posljedica loše izrađenih razvojnih i prostornih planova;
- * Potrebno je podizati kakvoću i poboljšati školovanje osoblja koje skrbi za zaštićene predjele i zaštićene građevine (jedna osoba u Gradu/Općini trebala bi se stručno baviti problemima zaštite okoliša).

2.1.3.2. Biološka i krajobrazna raznolikost

Na skupštini Ujedinjenih naroda o okolišu i razvitku (UNCED) u Rio de Janeiru u lipnju 1993. godine, predstavljen je svjetskoj javnosti SPORAZUM O BIOLOŠKOJ RAZNOLIKOSTI kojega je potpisalo oko 157 zemalja, a među njima je i Hrvatska. Sporazum je stupio na snagu 29. prosinca 1993. godine i od tada se taj dan obilježava kao Međunarodni dan zaštite biološke raznolikosti. Hrvatska je postala punopravna potpisnica Sporazuma 5. siječnja 1997. godine. Obveza svake potpisnice Sporazuma je donošenje nacionalne strategije zaštite biološke raznolikosti i nacionalnoga izvješća o stanju biološke raznovrsnosti. Sporazum je sročan i potpisan s ciljem očuvanja i održivoga (razumnoga) korištenja biološke raznolikosti, tj. biljnih i životinjskih svojta i njihovih staništa.

Na sjednici održanoj 10. travnja 1997., vlada Republike Hrvatske donosi Odluku o izradi *Nacionalne strategije i akcijskoga plana zaštite biološke i krajobrazne raznolikosti* (NSAP). Kao nositelj ovoga zadatka određeno je Ministarstvo kulture - tadašnja Uprava za zaštitu kulturne i prirodne baštine. Ulogu nositelja preuzela je 1998. g. Državna uprava za zaštitu prirode i okoliša, danas Ministarstvo zaštite okoliša i prostornog uređenja. Svrha NSAP-a zaštite biološke i krajobrazne raznolikosti je prepoznati postojeću biološku raznolikost Hrvatske i utvrditi ciljeve i metode njezina očuvanja i održivoga korištenja. Pri tome je osobito važno izdvojiti glavne razloge ugroženosti biološke raznolikosti i pronaći stvarna i djelotvorna rješenja za njihovo uklanjanje ili smanjenje. Hrvatski državni sabor donio

⁴ Vrelo: Tomić, I. (1998.) Šume - zelena pluća našeg planeta, "Hrvatske šume", god. II., br. 18, str. 5.

je 30. lipnja 1999. *Strategiju i akcijski plan za zaštitu biološke i krajobrazne raznolikosti Republike Hrvatske* (NN 81/1999.).

Jedno od temeljnih načela Strategije glasi: *“Republika Hrvatska je svjesna da sveukupna biološka i krajobrazna raznolikost predstavlja njezinu temeljnu vrijednost i glavni resurs za daljnji razvitak. Cilj je Republike Hrvatske očuvati i unaprijediti postojeću biološku i krajobraznu raznolikost unutar zemlje, te pokušati vratiti dio izgubljenih svojti i staništa, gdje je to moguće i opravdano.”*

Iz *Pregleda stanja i zaštite biološke i krajobrazne raznolikosti Hrvatske* (NN 81/1999.) valja izdvojiti one dijelove koji su primjenjivi za područje Istarske županije:

Ekološki sustavi

- * Zbog razvedenosti reljefa, geoloških, pedoloških, hidroloških i klimatskih prilika, te djelomice zbog ljudskih utjecaja - cijela Hrvatska, a tako i Istra, odlikuje se raznolikošću ekoloških sustava i staništa, koja se odražava i u velikom bogatstvu i raznolikosti biljaka, gljiva i životinja. Ta obilježja, zajedno s lokalnom tradicijom korištenja prostora, stvaraju i bogatstvo krajobrazne raznolikosti. U usporedbi sa stanjem ekoloških sustava većine europskih zemalja, Hrvatska se odlikuje visokim stupnjem očuvanosti prirode.
- * Stanje šuma kod nas je dobro, znatno bolje nego u većini europskih zemalja. Oko 95% šumskih sastojina ima prirodni sastav, a šumske površine nisu se smanjile zadnjih sto godina.
- * Močvarne i povremeno plavljene riječne doline predstavljaju jednu od najvećih vrijednosti biološke i krajobrazne raznolikosti posebice u usporedbi sa zapadnom i srednjom Europom. To je i najugroženiji ekološki sustav posvuda u Hrvatskoj.
- * Iako su većinom nastali djelovanjem čovjeka, travnjaci su poluprirodna staništa koja uvelike obogaćuju biološku i krajobraznu raznolikost. Na europskoj razini, značajne su osobito plavne livade i pašnjaci.

Vrste i podvrste

- * Izrazita raznolikost ekoloških sustava i staništa uvjetuje i veliku raznolikost biljnih, gljivljih i životinjskih vrsta i podvrsta. Hrvatska se svrstava među prvih nekoliko zemalja Europe glede bogatstva biološke raznolikosti. Osobito se ističu endemične svojte te relikti (preostaci) iz tercijara ili razdoblja oledbi.
- * Niski je stupanj istraženosti hrvatske flore, mikoflore i faune. Hrvatska je među rijetkim europskim zemljama koja nema opisanu floru, mikofloru i faunu svoga područja.

Genetska raznolikost

- * Zaštita biološke raznolikosti razumijeva također popisivanje i očuvanje zavičajnih sorti kultiviranih biljaka i pasmina udomaćenih životinja. U Hrvatskoj nisu još načinjeni cjeloviti popisi. Sve takve sorte i pasmine predstavljaju i značajnu nacionalnu kulturnu baštinu, jer je u njihov uzgoj uloženi trud i znanje brojnih naraštaja u kombinaciji s uvjetima života i podneblja.

Razlozi ugroženosti krajobrazne i biološke raznolikosti su sljedeći:

- * Razlozi ugroženosti krajobraza jesu: 1. Neravnomjerna, jednolična i ambijentalno neusklađena urbanizacija; 2. Krupni infrastrukturni zahvati (prometnice, energetske građevine: dalekovodi, cjevovodi, akumulacije; vodnogospodarske građevine: regulacije vodotoka, kanali, akumulacije-retencije, nasipi); 3. Poljodjelske djelatnosti (melioracije, komasacije, monokulture, sječa šumaraka, drvoreda i živica) i 4. Neplanska, lokacijski i arhitektonski neprikladna gradnja stambenih, ladanjskih i turističkih zgrada na krajobrazno istaknutim mjestima.
- * Razlozi ugroženosti biološke raznolikosti jesu: 1. Promjene staništa (uništavanje, degradacija, rascjepkanost); 2. Onečišćenje okoliša (tla, vode i zraka); 3. Prekomjerno iskorištavanje prirodnih izvora (izlov, krivolov, sječa, sakupljanje, uznemirivanje) i 4. Unošenje stranih vrsta u ekološke sustave.

Nacionalni strateški ciljevi zaštite biološke i krajobrazne raznolikosti, koje valja primijeniti u što skorijoj budućnosti i za područje Istarske županije, jesu:

Opći strateški ciljevi

- * Provesti cjelovito popisivanje svih činitelja biološke i krajobrazne raznolikosti;
- * Kartirati rasprostranjenost predjela i mjesta koja se odlikuju svojstvima biološke i krajobrazne raznolikosti;
- * Procijeniti stanje ugroženosti svih činitelja biološke i krajobrazne raznolikosti;
- * Izraditi i provesti akcijske planove zaštite ugroženih predjela, mjesta i činitelja biološke i krajobrazne raznolikosti;

- * Nadgledati promjene tijekom vremena i mjeriti učinke provedbe akcijskih planova;
- * Razviti mehanizme provedbe.

Posebni strateški ciljevi

- * Očuvanje krajobraza - Osigurati očuvanje postojeće krajobrazne raznolikosti, koja oslikava bogatstvo sveukupne prirodne i kulturne baštine Hrvatske;
- * Zaštita ekoloških sustava i staništa - Očuvati postojeće prirodne i unaprijediti umjetno stvorene močvare te zaštititi vode od prekomjernog onečišćenja; Održati postojeće stanje šuma te ga unaprijediti ugrađivanjem dodatnih mjera zaštite biološke raznolikosti u šumama; Sačuvati postojeće travnjake (zaustaviti smanjenje njihove površine) kao vrijednih antropogenih staništa bogatih biološkom raznolikošću; Poticati mjere u poljodjelstvu kojima se osigurava očuvanje što veće biološke raznolikosti na oraničnim površinama; Kartirati staništa i na temelju analize ugroženosti osigurati zakonsku zaštitu rijetkih i ugroženih tipova staništa;
- * Zaštita vrsta i podvrsta - Očuvati postojeću raznolikost biljnih, gljivljih i životinjskih vrsta i podvrsta, a gdje je moguće i prikladno, ponovno vratiti nekoć izumrle zavičajne svojte;
- * Zaštita genetske raznolikosti udomaćenih svojti - Očuvati postojeću genetsku raznolikost izvornih i ugroženih pasmina domaćih životinja i kultiviranih biljaka svim prikladnim metodama konzervacije (in situ, ex situ, inter situ);
- * Zaštita kroz sektore - Kroz suradnju između svih ovlaštenih sektora osigurati održivo korištenje bioloških resursa;
- * Poboljšanje stanja u znanosti - U svrhu djelatne zaštite, u najkraćem roku podići osnovnu razinu informacija o biološkoj i krajobraznoj raznolikosti, uključujući znatne napore na jačanju potrebnog znanstveno-istraživačkog kadra;
- * Poboljšanje stanja u obrazovanju i obavješćivanju javnosti - Poticati sve metode obrazovanja u području zaštite biološke i krajobrazne raznolikosti na svim razinama školstva; Poticati sve metode obavješćivanja javnosti o problematici zaštite biološke i krajobrazne raznolikosti, te poticati sudjelovanje javnosti u zaštiti.

U *Strategiji i akcijskom planu biološke i krajobrazne raznolikosti Republike Hrvatske* (NN 81/1999.) navode se strateške smjernice, koje valja primjenjivati i ugrađivati ih u prostorne planove županija, gradova i općina. Ističu se one strateške smjernice koje su primjenjive na području obuhvata ovoga Plana:

Očuvanje krajobraza

- * Načiniti potanko vrednovanje bioloških, geoloških i kulturnih svojstava pojedinih tipova krajolika, te estetskih značajki koje proizlaze iz njihova međudjelovanja;
- * Razraditi mehanizme očuvanja postojeće krajobrazne raznolikosti i ključnih značajki pojedinih tipova krajolika;
- * Utjecati na javnost i vlast, kao i na vlasnike i korisnike zemljišta, kako bi ih se potaknulo na održavanje lokalne prepoznatljivosti krajolika;
- * Poticati programe obnove i oživljavanja građevina tradicijske arhitekture, a prilikom planiranja novih gradnji uvažavati i uključivati elemente tradicijske arhitekture.

Zaštita ekoloških sustava i staništa

- * Močvare i vode - Zadržati preostale prirodne tokove rijeka i potoka; Osigurati zaštitu voda od onečišćenja; Unaprijediti umjetne vodene i močvarne biotope u smislu poprimanja što prirodnijih značajki;
- * Šume - Gospodarenje šumama i dalje temeljiti na načelima prirodnoga sastava i prirodne obnove; Spriječiti smanjivanje šumskih površina i u njima strogo ograničiti svaku izgradnju; Razraditi posebne mjere gospodarenja šumama koje su u sastavu različitih kategorija zaštićenih dijelova prirode; Istraživati prorijeđene vrste čije brojčano stanje ima tendenciju smanjenja, primjerice: nizinski brijest, pitomi kesten, voćkarice;
- * Travnjaci i oranice - Gospodariti poljodjelskim zemljištem uz osiguranje odgovarajućih prirodnih ekoloških uvjeta koji će zaštititi spontani biljni i životinjski svijet; Spriječiti isušivanje i očuvati vodni režim nizinskih vlažnih travnjaka; Ne poticati hidromelioracije u svrhu osposobljavanja poljodjelskoga zemljišta za povećanje proizvodne sposobnosti, već svrhovitije koristiti postojeće, a posebice zapuštene poljodjelske površine; Prilikom okrupnjavanja poljodjelskih površina očuvati mrežu prirodnih i poluprirodnih staništa koja nisu zanimljiva s proizvodnoga stajališta, posebno uz ceste, putove i kanale; Na oranicama držati pokrovnost korova od 10% uz odgovarajuće tretiranje; održavati i uvoditi važne dijelove staništa poput živica; Razvijati ekološko poljodjelstvo te obnoviti i poticati razvoj sela na ekološki prihvatljivim oblicima poljodjelske proizvodnje; Odstraniti iz uporabe aktivne tvari u sredstvima za zaštitu bilja koje su

dokazane visokotoksične (lindan, atrazin) te smanjiti uporabu insekticida širokoga spektra i koristiti selektivne insekticide; Poboljšati kakvoću tala i pratiti stanje tla.

- * Staništa - Kartirati staništa i načiniti analizu ugroženosti; Zaštititi najugroženije predjele i mjesta.

Zaštita kroz sektore

- * Ugraditi mjere zaštite i održivoga korištenja bioloških resursa u sva područja koja njima gospodare ili djeluju na njih; Načiniti planove zaštite biološke i krajobrazne raznolikosti izvan zaštićenih područja; Ponoviti dosadašnje vrednovanje prostora sa stajališta biološke i krajobrazne raznolikosti i rezultate ugraditi u prostorne planove; Ojačati načela zaštite biološke i krajobrazne raznolikosti u procesu procjene studija utjecaja na okoliš; Sustavno rješavati probleme vezane uz sve oblike onečišćenja tla, zraka i voda.

U *Izvješću o stanju okoliša u Republici Hrvatskoj* (NN 88/1998.) navodi se da je među ciljevima zaštite okoliša u ostvarivanju održivog razvitka i trajno očuvanje izvornosti biološke raznolikosti prirodnih zajednica i očuvanje ekološke stabilnosti. Osobito se ističe⁵ značenje *in-situ* očuvanja biološke raznolikosti što znači očuvanje svojta i ekoloških sustava u njihovom prirodnom okruženju, a u slučaju udomaćenih ili kultiviranih vrsta u okruženju u kojemu su razvili svoja specifična svojstva. Prostorni plan uređenja grada ili općine može biti dobro polazište za daljnja istraživanja u svezi zaštite biološke i krajobrazne raznolikosti. Gradovi i općine bi trebali pokrenuti provedbu odluke Hrvatske vlade o izradi akcijskoga plana zaštite biološke i krajobrazne raznolikosti za područje grada, odnosno općine. Možda bi nositelj izrade plana mogla biti najbliža osnovna ili srednja škola (nastavnici biologije), ili bi škola barem morala u većoj mjeri biti uključena u rad na zaštiti biološke i krajobrazne raznolikosti.

Načela i osnovne strateške smjernice *Strategije i akcijskoga plana biološke i krajobrazne raznolikosti Republike Hrvatske* ugrađeni su u Plan u najvećoj mogućoj mjeri. Neke pojedinosti nisu napravljene u cijelosti kako se to navodi u *Strategiji i akcijskom planu* (primjerice: inventarizacija i kartiranje) iz razloga što takva studija nije izrađena. Takvu bi studiju trebalo izraditi prije izrade Županijskoga prostornoga plana.

Izrađivači ovoga Plana postavili su, kao jedan od prvovažnih zadataka, djelotvorno i u najvećoj mogućoj mjeri ugraditi navedene principe u ovaj Plan i tako pripomoći očuvanju ekološke stabilnosti i vrijednih dijelova okoliša. To je osobito razvidno kroz primjenu najvažnijih ekologijskih čimbenika procjene prostora, a oni se u Planu osobito iskazuju na dva načina:

1. Planom su određene prostorne cjeline u kojima se okoliš treba u najvećoj mogućoj mjeri štititi. To su predjeli zaštite prirodnih i krajobraznih, te naslijeđenih graditeljskih vrijednosti. U smislu zaštite biološke i krajobrazne raznolikosti na području Općine i Istarske županije valja osobito cijeniti dolinske livade (uz potoke i manje rijeke) zbog estetskih i ponajviše bioloških osobitosti. Takvi prostori trebaju biti pošteđeni bilo kakve izgradnje koja bi mogla promijeniti ekološke uvjete staništa. U svrhu što djelotvornijeg očuvanja ekološke stabilnosti treba provesti zaštitu i na lokalnoj razini pa se ovim Planom predlaže zaštita vrijednih dijelova okoliša. Nakon donošenja ovoga Plana, gradske/općinske i županijske nadležne službe trebaju provesti daljnji formalno-pravni postupak za zaštitu svih predloženih vrijednih dijelova okoliša.
2. Planom su određeni ekološki manje osjetljivi predjeli krajolika, koje je moguće koristiti pod posebnim uvjetima ili su pogodni za daljnji razvoj i urbanizaciju.

2.2. CILJEVI PROSTORNOG RAZVOJA OPĆINSKOG ZNAČAJA

U skladu s postojećim društveno-političkim i gospodarskim prilikama, koje nameću razumno, svrsishodno i odmjereno korištenje prostora, te u skladu sa suvremenim europskim i svjetskim spoznajama o nužnosti zaštite okoliša i prostora u kojemu živimo, prilikom izrade ovoga Plana postavljene su SLJEDEĆI CILJEVI:

RACIONALNOST U KORIŠTENJU PROSTORA

Trenutak u kojem živimo nije vrijeme "velikih" i utopističkih ideja i koncepata, te općenito nerealnih planova i želja. Potreba je da se PROSTOR RACIONALNO KORISTI u skladu s trenutnim i u bližoj budućnosti sagledivim mogućnostima. Razboritost i odmjeranost u pristupu izradi prostorno-planske dokumentacije i korištenja prostora niti u kojem slučaju na znači isključivanje urbanističke vizije kao komponente prostornoga razvoja.

⁵ The Bulletin - glasilo Regionalnoga centra zaštite okoliša za srednju i istočnu Europu, Zagreb, srpanj/kolovoz 1997.; Izvješće o stanju okoliša u Republici Hrvatskoj (sažetak), NN 88/1998.; Strategija i akcijski plan zaštite biološke i krajobrazne raznolikosti Republike Hrvatske, NN 81/1999.

NASLJEDE KAO TEMELJ IDENTITETA

Bogatstvo nasljeđa, kako kulturnog tako i prirodnog, te suvremeni svjetski trendovi i spoznaje u zaštiti kulturne i prirodne baštine traže da se s OSOBITOM POZORNOŠĆU PRISTUPI VREDNOVANJU I PONOVLJENOM VREDNOVANJU SVEGA ŠTO JE DRAGOCIJENO U PROSTORU, što je važno za njegov identitet i što bi izravno ili posredno moglo biti u funkciji svekolikoga gospodarskoga napretka prostora.

Općim ciljem prostornog razvoja općinskoga značaja može se smatrati težnja za postizavanjem višeg (objektivno mogućeg) stupnja razvijenosti kroz ostvarivanje ODRŽIVOG RAZVITKA poradi BOLJE KAKVOĆE ŽIVOTA stanovništva na svim područjima Općine, ali i šire. Taj će se cilj ostvariti, odnosno može se ostvariti:

- * Unutrašnjom konsolidacijom i integracijom prostora (demografskom revitalizacijom, gospodarskim oživljavanjem, prometnom povezanošću, funkcionalnom organizacijom prostora i sl.);
- * Očuvanjem i povećanjem vrijednosti kakvoće prostora (čuvanjem i unapređivanjem svih čimbenika prirodne i kulturne baštine zbog čuvanja privlačnosti kraja);
- * Uključivanjem kvalitetnim prometom u hrvatske i europske razvojne i integracijske sustave.

S gledišta korištenja prostora težište je na:

- * Očuvanju fizičke cjelovitosti područja, prvenstveno racionalnim korištenjem prostora za gradnju,
- * Uvažavanju prirodnih značajki prilagođivanjem proizvodnje biološkim ciklusima i lokalnim uvjetima bez onečišćenja i
- * Uvažavanju strukturnih značajki kroz očuvanje krajobrazne fizionomije kao sinteze djelovanja prirodnih i kulturnih sastavnica cjelovitoga prostora Općine.

Osobito značenje ima STROGA ZAŠTITA POSEBNO VRIJEDNIH RESURSA: nezagađenog tla, prirodnih ostataka šuma, neizgrađenih površina u važnim vizurama, krajobraznih vrijednosti izraženih kroz čimbenike prirodne i kulturne graditeljske baštine. Opći razvojni ciljevi, općinski, ali i županijski i nacionalni, koji trebaju biti ugrađeni u ovaj Plan odnose se na:

- * OSNAŽIVANJE PROSTORNO-RAZVOJNE STRUKTURE kroz uravnoteženi razvitak područja stvaranjem okosnica i težišta razvitka na šturom sustavu naselja;
- * KVALITETNU EVOLUCIJU razvoja u prostoru s osloncem na resurse, koje čine prirodna i kulturna graditeljska dobra, ljudski potencijal, ljepota krajolika, raznolikost i osobitost dijelova prostora.

Do danas se donekle u Općini održao samo povijesno utemeljen odnos poljodjelskih i izgrađenih naseobinskih predjela, prožet vizualnim skladom prirodnog i kultiviranog (pitomog i skladno modificiranog) prostora. Zato se u Općini kao postulat urbanističkog planiranja i programiranja razvoja nameće temeljno načelo uređenja putem INTEGRALNOG OČUVANJA POVIJESNIH I PRIRODNIH (uglavnom modificiranih) DOBARA Općine poradi zaštite preostalih autohtonih vrijednosti i vrsnoća.

2.2.1. DEMOGRAFSKI I GOSPODARSKI RAZVOJ

2.2.1.1. Ciljevi demografskoga razvoja

Današnji demografski razvoj Općine možemo tipološki opisati kao *regeneracija* - OPORAVAK. No, budući demografski razvoj teško je predvidjeti jer zavisi o brojnim činiteljima, čije se kretanje u budućnosti samo po sebi teško može prognozirati. U svakom slučaju gospodarski razvoj Općine i radna mjesta, kao važni čimbenici razvoja nekoga kraja, trebali bi u budućnosti utjecati na oživljavanje većeg uzlaznog demografskoga razvoja. Bez ovog preduvjeta teško se može računati s aktivnijom demografskom situacijom u okviru same Općine. Osim što je potrebno osigurati stabilan trend rasta populacije, potrebno je poboljšati i sastav populacije osobito u smislu poboljšanja starosne strukture i stručne kvalifikacije.

2.2.1.2. Ciljevi gospodarskoga razvoja

Osnovni cilj upravljanja i kreiranja gospodarskoga razvoja treba biti usmjeravanje razvoja prema gospodarskom, tehnološkom i ekološki optimalnom iskorištavanju ukupnih raspoloživih prirodnih i kadrovskih mogućnosti s ciljem poboljšanja standarda življenja.

Demografski cilj mora se ostvariti kroz opstanak postojećega stanovništva, poticanje obitelji na više djece uz istovremeno stvaranje uvjeta njihova školovanja i ostanka u mjestu rođenja. Treba poticati povratak djelomično raseljenih, pogotovo mlađih kadrova u radnoaktivnoj dobi te stvarati uvjete za (po potrebi) imigracijska kretanja, tj. naseljavanje prostora Općine odgovarajućim stručno osposobljenim stanovništvom.

Primijenjene tehnologije i ostvarena razina produktivnosti u velikoj mjeri bi trebale odrediti potreban broj stalne radne snage, a tek potom po potrebi povremenu ili sezonsku radnu snagu. U ovisnosti o raspoloživim ukupnim resursima ne smije se dozvoliti monostrukturna orijentacija gospodarstva na samo jednu granu, već treba raditi na zamisli raznovrsne gospodarske strukture, oslobođene industrijskih zagađivača. Pored raznovrsnosti razvoja gospodarskih grana, potrebno je razvijati i polivalentnost domaćinstava (obiteljskih gospodarstava) tako da se može osiguravati prihod iz više izvora (što je i dosad bio slučaj), ali sada to obavljati na višoj i kvalitetnijoj razini.

Kao jedan od prvovažnih budućih ciljeva svakako mora biti i težnja da se ulaže u razne oblike gospodarskih djelatnosti, ali i podiže javni standard društvene opremljenosti (cjelovita infrastrukturna opremljenost, školske, zdravstvene, kulturne, sportske i ostale usluge). Navedeni ciljevi trebali bi se ostvarivati kroz određene poticajne i razvojne mjere, promicanje ulaganja u vidu izrade prostornih planova niže razine ali malog prostornog obuhvata, investicijskih projekata, idejnih rješenja određenih zona i slično.

Za neposredno oživotvorenje zacrtanih ciljeva i provođenje navedenih mjera bit će potrebna usklađenost i zajedničko djelovanje odgovarajućih službi na državnoj, županijskoj i lokalnoj razini, a sve u cilju ostvarenja zacrtanih programa i kvalitetnijeg načina života koji će onemogućiti iseljavanje, a poticati će useljavanje uz primjenu odgovarajućih mjera zaštite i unapređenja prostora i okoline.

Polazeći od analize postojeće gospodarske strukture te od mogućnosti i ograničenja gospodarskoga razvoja valja navesti prvovažne ciljeve gospodarskoga razvoja Općine:

- Ubrzati rast gospodarskih aktivnosti u cilju iskorištavanja prednosti i raspoloživih resursa;
- Težiti stvaranju usklađenog modela gospodarskoga razvitka te graditi očekivanu razvijenost sveukupne infrastrukture;
- Poticati one gospodarske aktivnosti kojih je posljedica povećano kretanje ljudi, dobara i usluga;
- Povećati djelatnost upravljanja i organiziranosti pojedinih poduzeća;
- Težiti rastu investicijskih aktivnosti uz očuvanje ekološki vrijednog područja, a u skladu s donesenim razvojnim planovima i programima;
- Stvarati preduvjete za otvaranje novih radnih mjesta, a osobito u malom i srednjem poduzetništvu te obiteljskim gospodarstvima (usmjerenih i prema turističkoj djelatnosti).

Sukladno već navedenom, a u zavisnosti o raspoloživim prirodnim i ljudskim resursima, osnovne aktivnosti u planiranom gospodarskom razvitku trebaju se usmjeriti na tri temeljne djelatnosti i to na:

- 1) POLJODJELSTVO kao temeljnu djelatnost, osobito u smislu privođenja raspoloživih resursa tradicionalnim kulturama, okrupnjivanjem posjeda⁶ gdje je to moguće i oslanjanjem na proizvodnju zdrave ekološke hrane;
- 2) INDUSTRIJU oslonjenu na razvoj malih i srednjih kapaciteta uz eliminaciju bilo koje vrste zagađivanja;
- 3) USLUŽNE DJELATNOSTI i OBRTNIŠTVO utemeljeno na stvaranju predjela "malih" poduzetničkih "inkubatora" i razvitka obiteljskih gospodarstava i obrta te izletničkog turizma.

U odabiru i poticanju određenih gospodarskih aktivnosti u svakom slučaju treba promicati one, koje su stručno utemeljene i dokazane, one koje koriste i unapređuju raspoložive prirodne resurse, nisu veliki energetske potrošači, te ne zahtijevaju veće količine sirovina i repromaterijala. Treba voditi računa o stvaranju potreba za radnim mjestima, koja se najvećim dijelom mogu popunjavati iz rezerve radne snage, dijelom doškolovanjem ili prekvalifikacijom.

POLJODJELSTVO je po važnosti prva gospodarska grana. Osnovni pravci i ciljevi razvoja poljodjelstva morali bi se temeljiti na:

- Optimalnom vrednovanju svih uvjeta za razvoj poljodjelstva i
- Na proizvodnji onih proizvoda za koje već i sada postoji izražena potražnja u okolnom prostoru i široj regiji, osobito uzimajući u obzir blizinu gradova Pazina i Poreča, pa i Rijeke.

Kao najvažniji poljodjelski proizvodi bit će, zbog blizine navedenih gradova, povrtlarske kulture. Danas se povrtlarski proizvodi, iako postoji mogućnost prodaje, još uvijek proizvode uglavnom za osobne potrebe. Jedan od prednosti poljodjelske proizvodnje mogla bi biti i "zdrava hrana" s posebnom ponudom u ugostiteljstvu, za što postoje uvjeti, a za sada takve ponude uopće nema ili je nedovoljna.

⁶ Okrupnjivanje ne podrazumijeva odustajanje od mozaika šumskih i poljodjelskih površina, već se pod tim podrazumijeva vlasničko okrupnjivanje uz zadržavanje strukture koja tvori današnji izgled istarskoga krajolika.

IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE KAROJBA

Sve ove mjere za pokretanje i poticanje poljodjelske proizvodnje najvećim bi se dijelom oslanjale na obiteljska gospodarstva, koja ne bi trebala postati monokulturna. Potrebno je urediti postojeće i izgraditi mrežu novih poljskih putova za korištenje mehanizacije (traktora i sl.). Obradene poljodjelske površine potrebno je zaštititi od izgradnje i po mogućnosti spajanjem i zamjenom određenih površina stvarati veće posjede radi lakše obrade i boljih rezultata.

INDUSTRIJA kao sekundarna djelatnost trenutno je razmjerno loše razvijena, gotovo da je i nema, iako za nju postoje uvjeti.

IZLETNIČKA TURISTIČKA DJELATNOST ima uvjete za razvoj seoskoga i seljačkoga turizma. Podizanjem razine infrastrukturne opremljenosti i stanovanja u okviru poljodjelskih gospodarstava razvijat će se povoljnosti za takvu vrstu gospodarske djelatnosti. Treba ju poticati kroz nastojanje individualnog poduzetništva.

USLUŽNE DJELATNOSTI I OBRRTNIŠTVO dijelom već postoji pa ih treba razvijati i dopunjavati, ali uvoditi i nove uslužne djelatnosti temeljenih na stručnom pristupu i visokoj tehnologiji. U tom smislu podržavat će se razvoj trgovine kao servisa određenim djelatnostima (poljodjelstva, turizma, građevinarstva i sl.), iako se ove djelatnosti trenutno nalaze u poslovnim teškoćama. Za očekivati je izlazak iz krize te brži razvoj i uklapanje u sustav s ostalim djelatnostima.

Navedeno je razmjerno najlakše ostvariti poticanjem malog poduzetništva odnosno svojevrsnog poduzetničkog "inkubatora", u okviru kojega bi se uz prethodno osigurane i infrastrukturno opremljene gospodarske predjele mogli graditi razni servisi i mali obrti. Valjalo bi poticati i zanatske djelatnosti u kojima bi se mogao zaposliti određen broj radnika.

U tercijarnim djelatnostima, osim radnika koji rade u turističkim uslugama obližnjih gradova na obali, moglo bi se razvijati financijske, intelektualne i poslovne usluge, obrazovanje, kultura, zdravstvena zaštita i rad u tijelima državne vlasti, te u lokalnoj samoupravi u okvirima potreba Općine. Razvoj navedenih djelatnosti podrazumijeva i postojanje visokoobrazovanoga stanovništva, kojeg trenutno nema, ali bi ga stipendiranjem i poticanjem na druge načine trebalo u budućnosti osigurati prema stvarnim potrebama. Razvoj djelatnosti obrazovanja, športa, kulture i zdravstva treba planirati sukladno s ukupnim gospodarskim razvitkom.

Zaključak

Iz izložene analize postojećega gospodarskoga razvoja, ograničenja i mogućnosti razvoja te planiranoga gospodarskog i ukupnoga društvenoga razvitka Općine može se zaključiti sljedeće:

- Postojeći gospodarski ustroj i razvoj nemaju potrebni i zadovoljavajući rast što povratno utječe na određene teškoće u ukupnom razvoju i planiranju mjera za budući razvoj;
- Broj radno aktivnog stanovništva ispod je prosječnih kriterija, a stagnira i opada broj zaposlenih;
- Veliki je broj zaposlenih izvan Općine;
- Uzroke navedenoga stanja nalazimo u neinvestiranju, nedovoljnom i neadekvatnom korištenju raspoloživih kapaciteta i resursa;
- Sve navedene postavke utječu na pad životnoga standarda i sukladno tome na poteškoće u održavanju demografske strukture populacije.

U cilju prevladavanja navedenih teškoća i pronalaženjarješenja, uz optimalno korištenje svih raspoloživih resursa i programiranja održivoga razvoja, potrebno je poduzeti sljedeće mjere i radnje:

1. Razvoj svih djelatnosti i gospodarskih grana usmjeravati prema donesenim programima uz poduzimanje investicijskih aktivnosti;
2. Osigurati svu potrebnu infrastrukturu za gospodarski razvoj najvećim dijelom uz potporu države i njezinih institucija;
3. Pripremati programe razvoja svih djelatnosti na temelju donesenih kriterija i iste ponuditi zainteresiranim ulagačima;
4. Kroz donošenje i prilagođavanje prostornih i možebitnih drugih planova, osigurati prostorne mogućnosti zacrtanog razvoja uz primjenu ekoloških normi očuvanja okoline;
5. Poticati osobito razvoj obiteljskih gospodarstava i mogućnost dvojnih zanimanja;
6. Stvoriti pretpostavke za demografski razvitak i povećanje broja stanovnika;
7. Svim mjerama osigurati povećanje broja radno aktivnog stanovništva i zaposlene radne snage;
8. Sve navedene radnje i aktivnosti poduzimati u cilju povećanja životnog i cjelokupnog društvenog standarda.

U svim mjerama i programima potrebno je voditi računa o specifičnosti života i privređivanja na ovakvim prostorima, te unaprijediti povezanost sa širim prostorom.

Navedena analiza, demografskih kretanja i zaposlenosti, raspoloživih prirodnih izvora i strategije gospodarskoga razvoja, može poslužiti kao koristan materijal za izradu modela razvoja, a s ciljem razvoja malih sredina i time smanjivanja pritiska na useljavanje u veće urbane cjeline. Ovakvim bi se modelom mogla uz znatno manja ulaganja po radnoj jedinici osigurati mnoga nova radna mjesta i potrebni sadržaji za postojeće stanovnike i povrat dijela iseljenih domicilnih stanovnika.

U skladu s navedenom analizom potrebno je osigurati prostorno-planske elemente, koji će u prostornom smislu osigurati mogućnost ostvarenja navedenih gospodarskih ciljeva. To će se osigurati prvenstveno kroz određene prostora za gospodarski i turistički razvoj.

2.2.2. ODABIR PROSTORNO - RAZVOJNE STRUKTURE

Smanjivanje lokalnih utjecaja i nadvladavanje prirodnih ograničenja lokalnoga prostora, podređivanje prirode sve većim zahtjevima čovjeka, izjednačavanjem društvenih vrijednosti u velikim zemljopisnim zonama, prodiranjem "urbanog" u sve pore prostora zahvaljujući to mnogim tehnološkim rješenjima - vodi gubitku lokalnih specifičnosti i krizi identiteta svojstvenih lokalnih prirodnih i umjetnih ambijenata, utopljenih u urbano-ruralnim prostorima pazinske i porečke aglomeracije, pa i šire, u prostranom ruralno-urbanom kontinuumu intermetropolitanskog prostora.

Spriječiti jednoličan kontinuirano izgrađen prostor, fizičko spajanje elemenata strukture naselja duž prometnica, sprječavanje velikih kontinuiranih građevnih površina naselja, temeljni je cilj odabira prostorno razvojne strukture Općine. Cilj se treba ostvariti kroz:

- * Svrhovito i restriktivno određivanje građevnih područja naselja, što će u mnogome zavisiti o već izgrađenim prostorima, a u duhu lokalne tradicijske izgrađenosti;
- * Oblikovanje razmjerno uočljive strukture izgrađenog (antropogenog) - neizgrađenog (prirodnog) prostora u sklopu izgrađenih dijelova građevnih područja;
- * Čuvanje tradicijskih jezgara (ako ih još ima);
- * Izgradnja ostalih građevnih predjela (zona), ponajprije gospodarskih i izletničko-turističkih, na način da se spriječi prostrana i kontinuirana izgrađenost prostora;

Čuvanje elemenata prirodne baštine kao strukturnih elemenata prostora, koji će pokušati osigurati, uz zaštitu preostalih elemenata kulturno-prostornih tradicijskih čimbenika, prepoznatljivost i regionalnu svojstvenost prostora Općine (to podrazumijeva oblikovanje sustava zaštite prostora različitih razina strogoće).

2.2.3. RAZVOJ NASELJA, DRUŠTVENE PROMETNE I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

Nastanjeni prostori Općine spadaju prema svojim obilježjima većinom u *prijelazna područja* koja su još uvijek na razini tek nižeg stupnja urbanizacije. Seoskih naselja nema. Opća svojstvenost daljnjeg pravca razvoja naselja *prijelaznih područja* (gradsko-seoskih, urbano-ruralnih, odnosno ruralno-urbanih) treba biti infrastrukturna rekonstrukcija i izgradnja. Glavni ciljevi trebaju biti:

- * Olakšati pučanstvu pristup društvenim dobrima i institucijama;
- * Povećati svakodnevnu ekološku i funkcionalnu sigurnost područja;
- * Poduprijeti i poboljšati osobnu i obiteljsku perspektivu stanovnika područja i
- * Proširiti mogućnost individualizacije lokalnog načina života⁷.

Infrastrukturni sustavi smatraju se glavnim čimbenikom usmjerenja razvoja. Cilj je uspostaviti mrežu infrastrukturnih sustava Općine, osigurati potrebne kapacitete uz:

- * Sigurno i kvalitetno prometno povezivanje prostora Općine (unutar Općine, ali i šire);
- * Osiguranje sustava opskrbe vodom;
- * Osiguranje dovoljnih količina kvalitetne energije;
- * Bolje korištenje postojećih infrastrukturnih kapaciteta.

⁷ "PROGRAM PROSTORNOG UREĐENJA REPUBLIKE HRVATSKE", op.cit.

2.2.4. ZAŠTITA KRAJOBRAZNIH PRIRODNIH VRIJEDNOSTI I POSEBNOSTI I KULTURNO - POVIJESNIH CJELINA

Suvremena europska načela vrednovanja i zaštite kulturne baštine temelje se na saznanju da je arhitektonski spomenik bilo koje vrste i značenja nedjeljivo povezan s neposrednom okolinom, a samim tim i širim regionalnim prostorom i krajolikom. Jedno od osnovnih načela zaštite graditeljske baštine je težnja da se spriječi uništavanje neposrednog krajolika, kako bi arhitektonski spomenik očuvao svoje izvorno okruženje, a time i svoje prostorne vrijednosti i cjelovito značenje. Uveden je izričaj *kulturni krajolik* koji potiče cjelovit pristup vrednovanju kulturne i prirodne baštine.

Na takvim shvaćanjima izrasta i zamisao *prostorne baštine*. Pod *prostornom baštinom* podrazumijevamo "topografski definirana područja u kojima je osobito izražen kvalitetan suživot kulturne baštine i prirodnih osobitosti sredine, odnosno kao cjelina je iznimnih povijesnih, arheoloških, umjetničkih, kulturnih, znanstvenih, socijalnih i tehničkih vrijednosti". Uz tradicijski pojam *zaštite spomenika kulture i prirode*, ravnopravno se pojavljuje i *zaštita kulturnih i prirodnih dobara* ili *zaštita kulturnih, prirodnih i krajobraznih vrijednosti*, odnosno vrednovanje svih oblika proizvoda prirode i ljudske stvaralačke djelatnosti. Smatrajući da kulturno i prirodno naslijeđe predstavlja skladnu cjelinu, čiji su elementi nedjeljivi, proširena je terminologija zaštite na izričaje *zaštite kulturne i prirodne*, odnosno *prostorne baštine*.

Suvremena zamisao očuvanja prirodnih, krajobraznih i kulturno-povijesnih (graditeljskih) vrijednosti polazi od pretpostavke sveobuhvatne (cjelovite, integralne) zaštite gdje je nemoguće utvrditi njihovu međusobnu granicu. Iako se zaštita provodi po posebnim (različitim) zakonima, prostorni plan je prilika za sveobuhvatno sagledavanje i cjelovitu zaštitu.

S ciljem sustavne skrbi za *zaštitu prirodnih vrijednosti*, kako je određeno u *Programu prostornog uređenja Republike Hrvatske*, ovim Planom treba uspostaviti cjelovitu zaštitu prirodnih vrijednosti koju treba provoditi kroz istraživanje i sustavno vrednovanje prostora te kroz određivanje zaštite. U svrhu cjelokupne zaštite prirode, kako u predjelima zaštite tako i u onim područjima gdje ovim Planom nije određena posebna zaštita, potrebno je osobito učiniti sljedeće:

- * Sprječavati zahvate i djelatnosti posljedice kojih su uništavanje, oštećenje i smanjenje raznovrsnosti biljnog i životinjskog svijeta.;
- * U cilju zaštite bioraznovrsnosti sačuvati i zaštititi što gušću mrežu očuvanih biotopa; u sklopu gospodarenja šumama očuvati dio starih šuma koje su skloništa šumske faune; prilikom regulacija vodotokova sačuvati dio postojećih živica, šumaraka, prirodnih potoka i drugih vodenih staništa, a pri gradnji prometnica izbjegavati presijecanje ključnih staništa, te osigurati prijelaze i prolaze za faunu;
- * Umanjiti, odnosno ispraviti štetne posljedice velikih graditeljskih zahvata (autocesta, željeznička pruga) ili pridobivanja mineralnih sirovina (površinski kopovi) metodom biološke rekultivacije;
- * Pri vodnogospodarskim zahvatima voditi računa o činjenici da oni donose značajne promjene za širi prostor te predvidjeti mjere ublažavanja negativnih posljedica;

U cilju sustavne skrbi za zaštitu graditeljske baštine, kako je određeno u *Strategiji i Programu prostornog uređenja Republike Hrvatske*, osnovna opredjeljenja su sljedeća:

- * Uspostava cjelovitog i usklađenog sustava zaštite prirodnih i kulturnih vrijednosti prostora;
- * Neprekidno istraživanje i vrednovanje graditeljske baštine te poticanje temeljen stručne i znanstvene obrade radi djelotvornije zaštite, ali i radi uključivanja u razvojne programe;
- * Zaštita mogućih arheoloških predjela i mjesta u skladu s načelima arheološke struke i konzervatorske djelatnosti;
- * Revizija postojeće konzervatorske dokumentacije za zaštićene povijesne cjeline;
- * Uspostava uravnoteženih odnosa između osnovnih izvornih povijesnih oblika graditeljske baštine i suvremenih graditeljskih pojava, osobito na području povijesnih urbanih i ruralnih cjelina, radi očuvanja njihovih povijesnih vrijednosti koje svjedoče o identitetu područja kojemu pripadaju;
- * U sklopu modela revitalizacije seoskih cjelina primijeniti integralne oblike zaštite, te poticati osnivanje muzeja na otvorenom i predstavljanja narodnoga stvaralaštva radi odgojno-obrazovnih, ekoloških i turističkih učinaka.

Europskom konvencijom o krajoliku, *krajolikom* se smatra područje izgled kojega je određen djelovanjem i međudjelovanjem prirodnih i ljudskih čimbenika. Krajolik se mora shvatiti kao prostorno-ekološku, gospodarsku i kulturnu cjelinu u kojoj valja štovati načelo raznolikosti i posebnosti krajolika. Prema smjernicama prostornog uređenja *Radne zajednice Alpe Jadran* (1997.) ciljevi i opredjeljenja su

osigurati vitalni kvalitetni krajolik uz čuvanje i naglašavanje identiteta pojedinih područja. Potrebno je prepoznati i sačuvati pojedine tipove krajolika, primjerice: krajolik s visokim stupnjem gospodarske učinkovitosti, krajolik s visokim stupnjem prirodnosti, krajolik s visokim stupnjem identiteta, nove kakvoće krajolika (osobito vezano uz naselja). U sklopu ovoga Plana osigurana je zaštita i primjereno uređenje sljedećih područja: 1. područja s karakterističnim uzorcima naselja, 2. područja uz naselja, 3. područja s naglašenim značenjem kulturnih krajolika, 4. područja izuzetnih, svojstvenih vizualnih oblika s velikom raznolikošću prirodnih i kulturnih elemenata, 5. područja većeg značenja za zaštitu prirode (prirodni vodotoci, šume i dr.), 6. područja prirodnih biotopa (posebna staništa, močvare i dr.), 7. područja podvrgnuta spontanim prirodnim procesima (poplavna, erozijska, potresna, klizišta). Planiranim zahvatima u prostoru treba što manje mijenjati krajolik kako bi se očuvale lokalne posebnosti, a pri projektiranju trasa infrastrukturnih mreža treba skrbiti o njihovu uklapanju u krajolik, i gdje je moguće uspostavljati zajedničke infrastrukturne pojase.

U svrhu očuvanja i unapređenja krajobrazne raznolikosti u *Programu prostornoga uređenja Republike Hrvatske* propisuje se sljedeće:

- * Izbjegavati pravocrtne regulacije vodotoka, a duž postojećih regulacija i agromeliorativnih zahvata omogućiti opstanak i mjestimičnu obnovu vlažnih biotopa i ambijenata;
- * Duž međa vratiti živicu (ako su nekoć postojale) u svrhu biološke i krajobrazne raznolikosti;
- * Spriječiti daljnju neplansku izgradnju ladanjskih zgrada i drugih građevina na krajobrazno izloženim mjestima;
- * Očuvati seoske krajolike i omogućiti razvitak sela uz oživljavanje seoskoga gospodarstva, biopoljodjelstva, šumarstva, obrtništva, rukotvorskijh vještina, turizma, te poticanja seoskoga stanovanja kao mogućnosti izbora. Pri tom je potrebno očuvati sliku naselja i kultiviranoga krajolika, a građevna područja odrediti na način da se očuvaju oblikovne (morfološke) i ustrojbene (strukturne) značajke graditeljske baštine, poglavito oblik parcela, smještaj građevina i tradicijski obiteljski vrt;
- * Očuvanje prepoznatljivosti povijesnih cjelina poluurbanijh obilježja treba temeljiti na poštivanju jedinstvenosti svakoga naselja, njegovoj povijesnoj slojevitosti, zakonitostima rasta i preobražaja. Potrebno je odrediti granice zaštite na principima najstrože i potpune zaštite povijesne organizacije i strukture, odnosno odrediti predjele (zone) u kojima su mogući graditeljski zahvati, a da se time ne narušavaju vrijednosti najstrožega povijesnoga središta. Osobitu pozornost valja posvetiti dodirnim predjelima povijesnoga središta i rubnim dijelovima povijesnih naselja, štiteći mjerilo, zatečene vrijednosti i graditeljsku tradiciju. To se osobito odnosi na prostore koji su po kulturno-povijesnim značajkama i vizualnim dosezima povezani s Motovunom, najočuvanijom povijesnom jezgrom okolnoga područja.

Povijesne cjeline i ambijenti, kao i pojedinačne građevine sa spomeničkim obilježjima, zajedno sa svojim okolišem moraju biti na vrstan način (tj. u skladu s njihovim prostornim, arhitektonskim, etnološkim i povijesnim označnicama) uključeni u budući razvitak. To prije svega podrazumijeva sljedeće:

- * Zadržavanje i očuvanje prostornih odnosa stvorenih tijekom povijesti, koji se iskazuju u cjelovitoj slici prostora kao kulturnoga krajolika;
- * Očuvanje prostorne cjelovitosti naselja, prije svega njegova volumena, okružena predjelima kultiviranoga krajolika;
- * Zadržavanja i afirmaciju povijesnih oblika komunikacija - starih cesta, pješačkih putova i staza ("Put istarskoga razvoda"), proštenjarskih putova često praćenih pokloncima i raspelima;
- * Očuvanje povijesnoga naseobinskoga ustroja, parcelacije i tradicijske arhitekture;
- * Očuvanje povijesnih oblika naseljenosti - sela i zaselaka (osamljenijh gospodarstava - stancija) u sklopu njihova prostornog okruženja, povijesne matrice, parcelacije i tradicijske građevne strukture;
- * Oživljavanje starih zaselaka i osamljenijh gospodarstava, koji su danas katkada gotovo bez stanovnika, prometno su odijeljeni i teško pristupačni, a izuzetne su etnološke, arhitektonske i ambijentalne vrijednosti;
- * Očuvanje i obnovu tradicijskih zgrada (stambenijh i gospodarskih) i svih ostalih povijesnih građevina spomeničkih svojstava kao nositelja prepoznatljivosti prostora;
- * Očuvanje povijesnih slika krajolika i prepoznatljivijh vidika;
- * Očuvanje i njegovanje izvornijh i tradicijskih uporaba građevina i sadržaja, poljodjelskih kultura (vinograda i maslinika) i tradicijskoga načina obrade zemlje (osobito poznatih tartufa);
- * Zadržavanje i očuvanje prepoznatljivijh toponima, naziva sela, zaselaka, brjegova i potoka - od kojijh neki imaju povijesno (arheološko) i simboličko značenje (potok Krvar, Krč, Glavica, Gradina, Brig, Vrh, Stražine, Suri kunfin).
- * Očuvanje i obnovu svih građevina i sklopova sa spomeničkim obilježjima;

- * Istraživanje i prezentaciju arheoloških nalaza i mjesta.

U cilju očuvanja, zaštite i unapređenja kulturne i prirodne baštine, što znači očuvanje prepoznatljivosti, valja istaknuti načela zaštite koja bi trebala biti polazna osnova budućega razvitka:

- * Kulturna i prirodna baština predstavlja temelj prepoznatljivosti i dokaz je neprekinutoga slijeda razvitka sredine pa ju treba štiti od svakog daljnjeg oštećenja i uništavanja temeljnih vrijednosti;
- * Osim pojedinačnih građevina, kulturnu baštinu čini i prostorna baština - bilo da je posljedak ljudskog djelovanja kroz povijest ili da je djelo prirode;
- * Osim vrednovanih građevina, obično prepoznatljivih primjera određenoga stila, kulturnu baštinu čine i skromna ostvarenja tradicijske stambene izgradnje (lokalne tradicijske kuće i sklopovi kuća) koje bi kao nositelje identiteta trebalo čuvati u izvornoj namjeni;
- * Prirodni krajolik je neponovljiv, a svako novo širenje građevnih područja u vrijedne krajobrazne prostore znači osiromašenje krajolika i gubitak samosvojnosti prostora.
- * Potrebno je ostvariti edukativne staze kulturne baštine što će potaknuti ovu vrstu turizma.

Zaštita i obnova kulturne i prirodne baštine postavlja se kao prvovažni zadatak na kojemu Istra, ali i cijela Hrvatska, treba graditi svoj identitet. Budući da graditeljska spomenička baštine Općine Karojba posjeduje kulturno-povijesnu, arhitektonsku, gradograditeljsku, etnološku i dokumentarnu vrijednost - za potrebe izrade ovoga Plana izrađena je *Analiza zaštite kulturne baštine*, odnosno *Konzervatorska podloga*. Cilj te analize bio je da se utvrde osnovni prostorni i razvojni čimbenici očuvanja kulturne baštine, te da se dadu smjernice i uvjeti za korištenje prostora, za djelovanje u prostoru i za pojedinačne graditeljske zahvate na spomenicima. Zaštita graditeljske baštine se provodi prema usvojenim načelima cjelovite zaštite prostora, ali i očuvanjem autentičnosti kroz obnovu izvorne građevine. Zaštita se utvrđuje prema kriteriju zoniranja (označavanja područja i predjela) te propisana konkretnim načinima (modalitetima) obnove. Ugradba rezultata analize zaštite kulturne baštine u ovaj Plan, jedan je od načina provođenja zaštite.

Najveći dio prostora Općine vrednovan je kao područje kulturnoga krajolika, osobito dijelovi prostora koji se vide iz Motovuna i iz kojih se vidi Motovun, a to su područja oko Rakotula i Novaka Motovunskih, te prostori vezani uz znameniti Put istarskoga razvoda i izvor Valigaštar. Potrebno je s osobitom pozornošću pristupiti planiranju građevnih područja kako ne bi došlo do narušavanja kvalitetnih prostornih odnosa, uz očuvanje vrijednih vizura na sela. Za građevine najveće kulturno-povijesne vrijednosti potrebno je provesti konzervatorsko-restauratorska istraživanja prije bilo kakvih zahvata. Za sva naselja s očuvanom povijesnom građevnom ustrojbom potrebno je provesti detaljno popisivanje svih vrijednosti naselja (prostornih i graditeljskih) temeljem kojih će se odrediti smjernice za potrebne i moguće zahvate.

Zaštita kulturnoga nasljeđa, osobito onoga graditeljskoga, ovisi o društvenim prilikama, stvarnim vlasničkim odnosima, novčanim sredstvima i drugim čimbenicima. Stručne konzervatorske službe i službe lokalne uprave (županijske i općinske) trebale bi izraditi model pomoći imaćima i korisnicima spomenika kulture te ustrojiti povjerenstvo za neprekidno praćenje zaštite i obnove kulturne baštine. Istodobno valja razvijati svijest o važnosti i vrijednosti baštine kroz edukaciju, razvijanjem estetskih kriterija i kritičke misli u smislu isticanja dobrih primjera te ukazivanja na loše i neprimjerene zahvate. Značajnu ulogu u tome mogao bi imati lokalni tisak, lokalni radio, izložbe i sl. Treba stalno isticati i promicati ideje očuvanja kulturne i prirodne baštine i okoliša. Vrijedno je poticati donacije, ali isto tako ostvarivati male zahvate uređenja u koje se uključuje čitava javnost.

Glede stupnja očuvanja prirodnih i krajobraznih vrijednosti, te tradicijskih oblika izgradnje i naseljavanja područja Općine Karojba i Istarske županije u cjelini, potrebno je planirati razvitak koji će se temeljiti na uvažavanju i svrhovitom iskorišćivanju temeljnih vrijednosti područja. To znači, prije svega, očuvanje ravnoteže i odnosa izgrađenoga i prirodnoga krajolika, uz razumno planiranje građevnih područja kako ne bi došlo do narušavanja vrsno ocijenjenih kulturno-povijesnih i prirodnih vrijednosti. Planiranje gospodarskih građevina prihvatljivo je u predjelima s nižom prostornom i krajobraznom kakvoćom i u naseljima svrstanim u niže razrede. Važno je osigurati djelotvorne načine za sprječavanje bespravne gradnje u vinogradima i ostalim kultiviranim krajolicima. Zaštita cjelokupnosti prostora kulturne i prirodne baštine (krajolika) provodi se na način određivanja predjela zaštite, a pojedinačnih vrijednosti kulturne baštine (zgrada, građevina) provodi se određivanjem pravila ponašanja prilikom graditeljskih zahvata.

Dosadašnjim vrednovanjem kulturne i prirodne baštine područja Općine Karojba, a osobito u sklopu konzervatorske analize rađene za potrebe ovoga Plana, utvrđeno je postojanje vrijednoga nasljeđa županijskog, lokalnog i mjesnog značaja. Zbog toga bi razvojne i gospodarske planove, posebice turističke, valjalo temeljiti na korištenju i očuvanju kulturne i prirodne baštine. Trebalo bi izraditi

programa za zaštitu i obaviti potanko istraživanje najvrijednijega kulturnoga i prirodnoga naslijeđa. Trebalo bi, primjerice, učiniti sljedeće:

- * Potanko istražiti i dokumentirati vrijedna tradicijska naselja u svrhu obnove pojedinačnih zgrada i graditeljskih sklopova kako bi se mogli uključiti u seoski turizam;
- * Izraditi studiju vinogradarstva u svrhu ispitivanja mogućnosti uređenja vinske ceste i prikladne ugostiteljske ponude;
- * Istražiti tradiciju starih obrta te potaknuti njihovu obnovu i obnovu starih zgrada;
- * Izraditi studiju njege krajolika kojom će se istražiti mogućnosti krajobraznoga uklapanja pojedinih prevelikih ili neprikladnih građevina;
- * Izraditi studije sanacije pojedinih zapuštenih predjela prirodnog krajolika te zapuštenih naseobinskih predjela u kojima treba predvidjeti zahvate naseobinske obnove;
- * Ustrojiti općinsko povjerenstvo koje će stalno brinuti o zaštiti i obnovi kulturne i prirodne baštine;
- * Osigurati novčanu potporu vlasnicima spomenika kulture i utemeljiti fond za obnovu, uređenje i održavanje povijesno vrijednoga graditeljstva.

Kod provođenja ovog Plana bilo bi potrebno uspostaviti jači nadzor županijske službe, koja bi trebala pratiti neprimjerene zahvate u prostoru te zajedno s konzervatorskom službom usko surađivati na provođenju zaštite kulturne i prirodne baštine i sankcioniranju neprihvatljivih gradnji.

Kulturno naslijeđe cijenimo kao prvovažno polazište u prostorno-planskom osmišljavanju. Taj je cilj u najvećoj mogućoj mjeri ugrađivan u ovaj Plan. Za Plan se bez dvojbe može reći da je "zaštitarski" plan, a to znači da su poduzete sve prostorno-planerske mjere da se vrijedno prirodno, krajobrazno i kulturno-povijesno naslijeđe Općine Karojba prepozna, da se prostorno-planerskim mjerama zaštiti, da se stvore preduvjeti za njegovu obnovu i da se omogući njihovo uključivanje u svakodnevni gospodarski i društveni život. U prostorno-planerskom smislu napravljeno je sve što je bilo moguće da se pridonesu očuvanju identiteta prostora Općine i Istarske županije, kroz vrednovanje prirodne, krajobrazne i kulturne baštine.

Stanovište je da će u budućnosti prirodna sastavnica prostora (njegova netaknutost i ljepota uz svojstven identitet kraja i krajolika), uz izrazite kontraste što se mogu sresti u okviru razmjerno uskih zemljopisnih prostora Europe, biti od presudnog utjecaja na stvaranje snažne komparativne prednosti u sklopu opće turističke ponude Države. **STOGA JE IZNIMNO VAŽNO ČUVATI PRIRODNE VRIJEDNOSTI PROSTORA JER ĆE TE VRIJEDNOSTI BITI ONA "ROBA" ŠTO ĆE SE NAJVIŠE TRAŽITI U BUDUĆNOSTI.** Raznolikost našega krajolika, daje nam izrazitu prednost u odnosu na mnoge poznate izvan europske destinacije, koje jesu egzotične i svojstvene, ali su u konačnici bez izrazitih kontrasta u okviru širih prostora (lijepe, ali jednolične). Na bogatstvu sačuvane prirode i krajolika, te kulturne baštine velikih umjetničkih, oblikovnih i ambijentalnih (ali, SAČUVANIH) vrijednosti, uz zaokruživanje ostale nužne ponude - Općina bi trebala temeljiti strategiju svoga razvoja. U dijelu turističkoga gospodarstva postoje mogućnosti za razvoj izletničkog, seoskog i seljačkog turizma i s time u svezu povezanih usluga.

Očuvanje kakvoće prostora Općine, uvažavanje njegovih prostorno-ekoloških i socio-kulturnih činitelja, uključivanje prirodne i kulturno-povijesne baštine u turističku ponudu, osobito u smislu seoskog i seljačkog turizma, unapređenje i obogaćivanje ponude, pomaganje razvoja poljodjelski usmjerenih prostora Općine i njihovo uključivanje u cjelinu razvoja Općine, razvoj prerađivačke industrije, servisa i usluga - čimbenici su na kojima počivaju prostorna rješenja ovoga Plana i njegov je doprinos *Strategiji i Programu prostornog uređenja* Republike Hrvatske.

2.2.5. RAZVOJ TURIZMA U RURALNOM PROSTORU⁸

Istra, kao i cijela Hrvatska posjeduje znatne gospodarske, kulturne i prirodne uvjete za razvoj seoskih područja, posebice turizma. Uz proizvodnju i pripremu hrane, ravnopravno treba uključiti i seoski turizam kao dopunsku djelatnost i to u sklopu obnove sela i cjelokupnog razvitka ruralnoga prostora. Time se postiže povezivanje turizma i poljodjelstva, što se stalno naglašava kao prednost i neiskorištena mogućnost u Hrvatskoj. Program održivoga razvitka seoskih područja pretpostavlja razvitak turizma u skladnom odnosu prirode i čovjeka, odnosno u razboritom odnosu s prirodnim, krajobraznom i kulturno-povijesnom baštinom.

S gledišta sela i njegovih stanovnika postavljaju se sljedeći ciljevi:

- * Oživljavanje seoskog prostora,
- * Osposobljavanje seoskog stanovništva za samostalni razvitak
- * Cjelovito rješavanje problema ruralnoga prostora u samoga sela,

⁸ Potrebu razvoja turizma na selu (u ruralnom prostoru) potaknulo je Ministarstvo turizma Republike Hrvatske 1994. godine kada je osnovalo *Savjet za ruralni razvitak*. *Prikaz mogućnosti razvoja turizma u ruralnom prostoru* napravljen je na temelju programa Ministarstva turizma Republike Hrvatske iz 1998.

- * Djelatno uključivanje žena u razvitak sela,
- * Zaštita i očuvanje vrednota i identiteta sela i seoskih ambijenata
- * Razvoj poljodjelstva,
- * Poticanje primarne seljačke proizvodnje i prerade poljodjelskih proizvoda.

S gledišta turističke djelatnosti postavljaju se sljedeći ciljevi:

- * Proširenje postojeće turističke ponude,
- * Ublažavanje sezonskih obilježja turističkoga poslovanja (produžetak sezone),
- * Korištenje svih postojećih mogućnosti (resursa),
- * Stvaranje cjelovitoga turističkoga proizvoda,
- * Rekreacija u tijesnoj svezi s prirodom i čistim okolišem.

Očekivani učinci razvitka turizma na selu su IZRAVNI (povećanje prihoda stanovnicima sela i općinama), ali još više NEIZRAVNI (posredni), od kojih valja istaknuti neke kao što su:

- * Poticanje turističkoga načina razmišljanja na cjelokupnom ruralnom prostoru,
- * Uključivanje ostalih aktivnosti (poljodjelska proizvodnja, proizvodnja i prodaja suvenira, razvoj komunalne infrastrukture sela i različitih uslužnih djelatnosti i dr.),
- * Demografska obnova i zapošljavanje,
- * Očuvanje naseljenosti seoskih prostora,
- * Očuvanje prirodne baštine i kulturnoga krajolika te njihovo skladno uključivanje u turističko korištenje.

Turizam na selu i u seoskom prostoru omogućava različite oblike turističke djelatnosti, kao što su:

- * Turizam na seljačkim gospodarstvima,
- * Turističke ceste, putovi i staze (vinske ceste, putovi kulturne baštine, hodočasnički putovi, biciklistički putovi, planinarske staze, konjičke staze i dr.),
- * Raznoliki oblici turističke ponude u seoskom prostoru - kulturni, vjerski, športsko-rekreacijski, lovni, ribolovni, vinski, gastronomski, edukacijski, zdravstveni, eko-turizam i dr.).

2.3. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA NASELJA NA PODRUČJU OPĆINE

2.3.1. RACIONALNO KORIŠTENJE I ZAŠTITA PROSTORA

Nužno je provesti konsolidaciju prostornog uređenja naselja temeljem isticanja i čuvanja još sačuvanih njihovih temeljnih obilježja, očuvanje njihovih regionalnih tradicijskih vrijednosti, uz racionalno planiranje prostornih obuhvata građevnih područja sukladno potrebama smještaja stanovništva i gospodarskih djelatnosti.

U skladu s postojećim političkim i gospodarskim prilikama, koje zahtijevaju od svih svrhovito gospodarenje te u skladu sa suvremenim europskim i svjetskim spoznajama o nužnosti zaštite okoliša i krajolika u kojemu živimo, prilikom izrade ovoga Plana postavljena su sljedeća polazišta za racionalno korištenje i zaštitu prostora:

EUROPSKI PRISTUP PLANIRANJU

Glavne težnje današnjeg europskog prostornog razvitka mogu se ukratko izraziti na sljedeći način:

- * Prihvatiti pristup nadopunjavanja i suradnje gradova i naselja kako bi se izbjeglo nepotrebno i skupo nadmetanje;
- * Promicati oživljavanje postojećih umjesto osnivanja novih gradskih (seoskih) područja;
- * Ostvarivati novi razvitak sela obnovom urbano-ruralnih odnosa (jer razlika između gradskih i seoskih područja sve više nestaje) i promicanjem gospodarskih djelatnosti primjerenih ruralnim područjima;
- * Očuvati različitost kulturnog krajolika;
- * Učvrstiti rijetko naseljena izdvojena područja pristupom udruživanja javnih i privatnih djelatnosti u svrhu smanjenja i zaustavljanja iseljavanja pučanstva iz ruralnih područja;
- * Omogućiti razvitak prirodnog i zdravog okoliša u područjima gdje se napuštanje zemljišta ne može izbjeći temeljem principa ODRŽIVOG RAZVITKA.⁹

⁹ **BLAŽEVIĆ-PERUŠIĆ, JOSIPA:** "EUROPSKI TRENDOVI I ZAŠTITA HRVATSKOG PROSTORA", u: Hrvatski prostor - temeljno nacionalno dobro, Zbornik radova okruglog stola, Zagreb, UIH, str. 19-22.

Veliku ulogu u promicanju europskih načela planiranja prostora provodi Hrvatska sekcija ECOVAST-a, Europskoga vijeća za sela i male gradove. Europska udruga ECOVAST utemeljena je 1984. godine s ciljem unapređenja dobrobiti seoskih sredina i očuvanja ruralnog nasljeđa diljem Europe. Osnovna djelatnost usmjerena je na očuvanje i unapređenje kulturno-povijesnih, ekoloških, socijalnih i gospodarskih vrednota te na cjelovit i održiv razvitak sela i malih gradova. ECOVAST ima savjetodavnu ulogu u Vijeću Europe, a intenzivno surađuje i s Europskom komisijom. Djelovanje ECOVAST-a osobito je značajno uzme li se u obzir da je 85% ukupne površine europskoga kontinenta seosko područje i da na njemu živi više od polovice europskoga stanovništva. Upravo je seosko područje izvor najvećega dijela hrane, drva, mineralnih i drugih sirovina. Ta područja nude ljepotu, mir i odmorišta, a bogat su izvor nedirnute prirode.

Strategija ECOVAST-a za ruralnu Europu temelji se na tri osnovna principa: 1) jednaka briga za čovjeka i okoliš, 2) cjelovitost akcija i 3) traženje mišljenja i uključivanje lokalnoga stanovništva.

ECOVAST djeluje u različitim vidovima ruralnoga života, među kojima valja istaknuti: oživljavanje seoskoga gospodarstva; poljodjelstvo - novi naglasak; šumarstvo; proizvodnja, obrtništvo i uslužne djelatnosti; seoski turizam; telekomunikacije; stanovanje na selu; usluge u seoskim područjima; društvena i kulturna vitalnost; zaštita baštine, prirodno nasljeđe, kulturno nasljeđe; edukacija; partnerstvo u pristupima i djelovanju.

Poželjno bi bilo djelatno uključivanje u rad ECOVAST-a i drugih institucija. Cilj djelovanja ECOVAST-a u interesu je Općine i Županije, odnosno u interesu je skladnog i održivog razvoja Općine, njenih stanovnika i brojnih seoskih naselja. Zbog toga su i ciljevi djelovanja ECOVAST-a ugrađeni u ovaj Plan s nadom da će biti stvarno razrađeni u provedbi Plana. Okupljajući u svoje članstvo pojedince, upravna tijela i nevladine udruge, od lokalne do međunarodne razine, ECOVAST služi kao most između onih koji donose odluke i onih koji djeluju na lokalnoj razini, između stručnjaka i provoditelja.

ZAMISAO ODRŽIVOGA RAZVITKA

Zamisao održivoga razvitka je opće prihvaćeno polazište u prostornom uređenju država, regija, gradova i općina. Uvažavanje principa održivoga razvoja nema zamjene, ako se želi očuvati koliko-toliko zdravi uvjeti za život čovjeka na Zemlji. Podrobnije o zamisli održivoga razvoja navedeno je u pisanome dijelu ovoga Plana pod naslovom 2.1.2.1.

SVEOBUHvatNO PLANIRANJE I UPRAVLJANJE PROSTOROM I OKOLIŠEM

U svijetu se danas prihvaća predložak sveobuhvatnoga planiranja, tj. sveobuhvatnoga pristupa razvitku vezanog za zaštitu okoliša uz uvažavanje zatečenih vrijednosti krajolika i trajno očuvanje okoliša kao razvojnog vrela od neprocjenjive vrijednosti, a sve uz puno sudjelovanje javnosti. Podrobnije o sveobuhvatnom planiranju i upravljanju prostorom i okolišem navedeno je u pisanome dijelu ovoga Plana pod naslovom 2.1.2.2.

ŠTOVANJE KULTURNOG I PRIRODNOG NASLJEĐA

Bogatstvo kulturno-povijesnog, prirodnog i krajobraznoga nasljeđa te svjetska nastojanja i spoznaje u zaštiti kulturne i prirodne baštine zahtijevaju da s osobitom pozornošću pristupimo vrednovanju i ponovljenom vrednovanju svega što je važno za prepoznatljivost i očuvanje izvornih ili naslijeđenih vrijednosti krajolika. Očuvanje i skrb za kulturnu i prirodnu baštinu, kao i ispravno korištenje spomeničkih vrijednosti građevina i sklopova, važno je ne samo iz razloga očuvanja kulturnog identiteta, nego i s gledišta sveukupnog napretka, poglavito gospodarskog i turističkog. Podrobnije o principima zaštite kulturnog i prirodnog naslijeđa navedeno je u pisanome dijelu ovoga Plana pod naslovima 2.1.2.3. i 2.2.4.

ŠVRHOvitOST I RAZBORitOST U PLANIRANJU

Kraj drugog tisućljeća u ozračju svjetskih promišljanja, te trenutne gospodarske mogućnosti Hrvatske nisu skloni pretjeranim i neostvarivim graditeljskim i prostorno-planerskim zamislima. Živimo u doba kada se nameće potreba za svrsishodnim raspolaganjem i trošenjem prostora u skladu s mogućnostima prostora i okoliša, kao i u skladu s gospodarskim mogućnostima.

U skladu s navedenim načelima racionalnoga korištenja i zaštite prostora, ovaj Plan teži omogućavanju optimalnog, ujednačenog prostornog razvoja svih sastavnica Općine: fizičkih, gospodarskih, demografskih i društvenih, uz čuvanje biološke i povijesno-kulturne sastavnice prostora Općine u skladu s već navedenim tezama.

Preduvjet svekolikog rasta jest KVALITETNIJE PROMETNO POVEZIVANJE I INFRASTRUKTURNO OPREMANJE, kako Općine tako i širega (županijskoga) prostora.

Principi racionalnog korištenja prostora utvrđeni su *Zakonom o prostornom uređenju*. Može se smatrati da su to društvena opredjeljenja u odnosu na prostor, shvaćanje njegove vrijednosti, njegove

neobnovljivosti, te svijesti o štetnosti neracionalne i neorganizirane potrošnje prostora. Stoga izdvajamo opće ciljeve, koje je važno poštovati i prilikom izrade nove prostorno-planske dokumentacije za Općinu:

- * Vrednovanje zatečenoga stanja s unapređenjem već postojećih vrijednosti (krajolika, kulturne baštine, poljodjelskih i vodenih površina i dr.);
 - * Racionalno trošenje prostora novom izgradnjom;
 - * Zaštita poljodjelskih i šumskih površina od neplanske izgradnje;
 - * Donošenjem novih dokumenata prostornog uređenja riješiti problem građevina "divlje izgradnje" u skladu s iznesenim stavovima i pravilima struke;
 - * Ujednačavanje prostornih uvjeta života stanovnika Općine;
 - * Razvoj naselja i radnih mjesta, te središnjih funkcija oko postojećih i mogućih jezgara razvoja;
 - * Zaštita i unapređenje identiteta naselja, te fizionomije ostalih manjih naselja;
 - * Osiguranje optimalne prometne povezanosti i prometne organizacije naselja;
 - * Planiranje i osiguranje površina za budući prostorni razvoj uz njihovo osiguranje od neplanskog korištenja,
 - * Smanjenje nepovoljnih utjecaja čovjeka na njegovu okolinu.
- U postizanju navedenih općih ciljeva interes Općine je:
- * Da se elementi županijske, državne i šire integracije (ponajprije prometne integracije) ISKORISTE KAO POTICAJ za unutarnji oporavak gospodarstva, za razvoj turizma (osobito izletničkog, seljačkog i seoskog), infrastrukture, za povećanje interesa vanjskih gospodarskih čimbenika kao ulagača, za zaštitu prirodne i kulturne graditeljske baštine, razvoj posebnih djelatnosti i razvoj ruralnog prostora;
 - * Da se funkcionalna i ukupna ekološka cjelovitost i različitost područja Općine očuva, a razvoj planira po načelu predodređenosti prostora za određene djelatnosti primjerene temeljnim značajkama prostora;
 - * Da se pod teretom težnje za ubrzanim razvojem ne izgube temeljne prostorne i krajobrazne osobitosti.

Razmjerno je velik broj čimbenika koji ograničavaju širenje naselja, odnosno izgradnju stambenih, ali i drugih građevina. Sva ograničenja, koja je bilo moguće spoznati tijekom izrade ovoga Plana uzeta su u obzir prilikom planiranja širenja naselja. Zbog nepostojanja i nemogućnosti izrade stručnih studija tijekom izrade Plana, mnogi od ovih činitelja su uzimani u obzir djelomično - na temelju obilaska terena i podataka koje je bilo moguće tom prilikom prikupiti. Ako se prilikom provedbe Plana utvrde precizna i na terenu uočljiva ograničenja, ne samo u Planu navedena nego i druga, potrebno je to zabilježiti i onemogućiti možebitnu izgradnju na takvim terenima.

2.3.2. UTVRĐIVANJE GRAĐEVINSKIH PODRUČJA

Granice građevnih područja neposredno su proizišle iz temeljne namjene prostora. Pri izradi granica građevnih područja poštovane su, do izvjesne razine,

- a) Postojeće granice građevnih područja zacrtane važećim Prostornim planom (bivše) Općine Pazin;
- b) Nove pojave i procesi u prostoru Općine, koji su se u međuvremenu zbili i
- c) važeći viši planski dokumenti.

Površine građevnih područja su u cjelini smanjene. Građevna područja za potrebe industrije i servisa su određena temeljom stvarnih potreba. Cjelovita građevna područja za turizam te za sport i rekreaciju nalaze se na dvije lokacije, ali je moguć njihov razvoj i unutar građevnih područja naselja.

Sva ograničenja, koja je bilo moguće spoznati tijekom izrade ovoga Plana, uzeta su u obzir prilikom planiranja širenja naselja. Zbog nepostojanja i nemogućnosti izrade stručnih studija, tijekom izrade ovoga Plana, mnogi od ovih činitelja su uzimani u obzir djelomično - na temelju obilaska terena i podataka koje je bilo moguće tom prilikom prikupiti. Ako se prilikom provedbe ovoga Plana utvrde precizna i na terenu uočljiva ograničenja, ne samo ovdje navedena nego i druga, potrebno je to zabilježiti i onemogućiti možebitnu izgradnju na takvim terenima.

Građevna područja su određena temeljem:

- a) Građevnih područja u važećem Prostornom planu (bivše) Općine Pazin;
- b) Obilaska terena;
- c) Prijedloga općinskih službi i mještana, mjesnih odbora;
- d) Izgrađenosti važećega građevnoga područja;
- e) Procjene o mogućnosti uklapanja postojećih građevina u građevna područja planirana ovim Planom.

Za utvrđivanje građevnih područja uzimaju se u obzir:

1. Tradicijska obilježja naselja i
2. Ograničenja uslijed vrijednosti i posebnosti krajolika, te prirodnih i kulturno-povijesnih cjelina.

TRADICIJSKA OBILJEŽJA NASELJA. Općina Karojba većim dijelom zauzima prostor *istarskog ravnjaka* i crvene Istre, poljodjelskoga prostora prošaranog malim naseobinskim skupinama nastanjenim izrazito malim brojem stanovnika. Zamisao "razdrobljenoga" odnosno nejedinstvenoga građevnoga područja posljedak je želje da se sačuva prepoznatljivost tradicijskoga krajolika s manjim skupinama stambenih zgrada utopljenih u prostoru ("mozaik" sela i zaselaka, voćnjaka, vrtova i gajeva). Da bi se to ostvarilo nužno je planirati *manju gustoću* da bi parcele bile veće i da bi udio voćnjaka, vrtova i gajeva bio znatan unutar obrisa naselja i unutar granice građevnoga područja.

OGRANIČENJA USLIJED VRIJEDNOSTI I POSEBNOSTI KRAJOLIKA, TE PRIRODNIH I KULTURNO-POVIJESNIH CJELINA. U predjelima prepoznatljivih krajolika te vrijednoga prirodnoga i kulturno-povijesnoga naslijeđa izgradnja je onemogućena ili je svedena na mjeru koja je primjerena stupnju zaštite. Na planu građevnih područja urisani su predjeli i granice zaštite kulturnoga i prirodnoga naslijeđa iz razloga da izdavanje akta nadležnog tijela o uvjetima uređivanja prostora i građevnih dozvola bude djelotvornije i jednostavnije. Prilikom izdavanja dozvola za zgrade i građevine u ovim predjelima potrebno je ishoditi suglasnost nadležnih državnih institucija za zaštitu kulturne baštine te zaštite prirode i okoliša. Građevna područja urisana su na katastarskim kartama umanjena u mjerilo 1:5000. Na planu su označena građevna područja namijenjena za izgradnju, kao i predjeli zaštite kulturnoga i prirodnoga naslijeđa gdje je moguća gradnja pod određenim uvjetima.

Valja istaknuti još neka važna ograničenja za izgradnju:

- a) Sprječavanje neprekinute izgradnje duž prometnica;
- b) Nastojanje da se izbjegnu velike površine građevnih područja kakve su bile planirane važećim Prostornim planom (bivše) općine Pazin;
- c) Nastojanje da odnos izgrađenog i neizgrađenog ne pređe odnos 50% : 50% u korist neizgrađenog;
- d) Čuvanje šuma i vrijednoga poljodjelskoga zemljišta (urisano temeljom karata - moguće je da postoji nesklad između stanja na terenu i stanja na kartama zbog njihove neažurnosti);
- e) Čuvanje predjela zaštite kulturnog i prirodnog naslijeđa (građevine i površine za zaštitu urisane su na listovima u grafičkom dijelu plana);
- f) Zaštitni pojasi tehničke infrastrukture.

Planom su predviđena smanjenja građevnoga područja. Izvršene ispravke imale su cilj da zadovolje potrebe i zahtjeve stanovnika, a da se ipak poštuju sva ograničenja koja proizlaze iz oblička terena, zaštite kulturne i prirodne baštine te drugih uvjeta.

U sklopu građevnog područja moguća je izgradnja (obnova):

- a) Stambenih zgrada;
- b) Stambeno-poslovnih zgrada (stambene zgrade združene s uslužnim, obrtničkim, trgovačkim i drugim djelatnostima);
- c) Gospodarskih zgrada (obrtničke radionice, mali proizvodni pogoni);
- d) Zgrada javnih namjena ili s javnim sadržajima;
- e) Uslužnih djelatnosti (društvene, trgovačke i turističke /samostalne turističke i u kombinaciji sa stanovanjem/).

Moguće je graditi ili obnavljati i prilagođivati postojeće gospodarske zgrade za obrtničke radionice i male proizvodne pogone, ako nije ugrožen život i rad ostalih stanovnika naselja i ako to uvjeti zaštite kulturne i prirodne baštine dozvoljavaju. Sve površine namijenjene stanovanju u Općini predviđene su za obiteljsko stanovanje. Gospodarske zgrade u naselju, kao i sve nove ili obnovljene zgrade, moraju se skladno uklopiti u sliku naselja i krajolika. U tu svrhu valja koristiti tradicijske materijale kraja.

Građevne površine naselja negdje se povećavaju, negdje se smanjuju, a ponegdje se osnivaju nove površine za izgradnju (minimalno), ali u cjelini gledano područja namijenjena za izgradnju ipak se smanjuju. Teži se zadržavanju zgusnute, ali rastresite izgradnje, planiranju građevnih područja uokolo postojeće izgradnje, a po mogućnosti na nepoljodjelskom zemljištu, čime se slijedi oblik naselja i izgradnja svojstvena za istarski kraj.

Građevna područja za gospodarske predjele određuju se za gradnju proizvodnih, poslovnih, servisnih, skladišnih i komunalnih građevina, te građevnih pogona i pogona za preradu mineralnih sirovina, kao i drugih gospodarskih zgrada. Sve takve građevine trebaju biti na vizualno zaklonjenim, ali prometno pristupačnim mjestima.

Na planu građevnih područja urisane su granice zaštite kulturnog i prirodnog naslijeđa s ciljem da izdavanje lokacijskih i građevnih dozvola bude djelotvornije i u provedbi jednostavnije. Prilikom izdavanja lokacijske i građevne dozvole za zgrade i građevine u ovim zonama potrebno je ishoditi suglasnost nadležnih državnih institucija za zaštitu kulturne i prirodne baštine.

2.3.3. UNAPREĐENJE UREĐENJA NASELJA I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

Zamisao prostornog uređenja Općine temelji se na:

- * Teoretskim polazištima za planiranje;
- * Štovanju prirodnih, krajobraznih, kulturno-povijesnih i drugih naslijeđenih vrijednosti;
- * Nastavljanju vrijedne i korisne tradicije gospodarenja i svekolikoga čovjekova djelovanja u ovome kraju.

Ovim planom nisu predviđene i nisu dozvoljene one djelatnosti čovjeka koje bi mogle ugroziti, oštetiti ili obezvrijediti kulturni krajolik po kojemu je Općina prepoznatljiva. Nisu dozvoljene niti one djelatnosti i ponašanje pojedinaca ili zajednice koji ne skrbe za zaštitu okoliša i ne jamče siguran i zdrav život budućim naraštajima. Polazeći od shvaćanja da želimo i moramo na najbolji mogući način odrediti pravila ponašanja u prostoru Općine, da moramo koliko je god to moguće udovoljiti potrebama današnjih stanovnika, ali da ne smijemo zaboraviti na buduće naraštaje.

Poljodjelsko zemljište i šume zauzimaju razmjerno velike površine i one se moraju čuvati u najvećoj mogućoj mjeri. Osobito to vrijedi za vizualno eksponirane doline. Skrb za očuvanjem krajolika u ovom planu daje dobro polazište za primjeren razvitak poljodjelstva u budućnosti.

Planom su predviđene površine za izgradnju, kako stambenih tako i gospodarskih zgrada. Plan daje mogućnost uređenja radnoga područja Općine (čista industrija malog obima, obrt, poduzetništvo), što bi moglo pomoći rastu broja stanovnika i razvitku naselja Općine.

Postojeće kulturno i prirodno naslijeđe, iako nedovoljno štice u svakodnevnom životu i danas u reliktima, neprocjenjivo je bogatstvo za razvitak kulturnog identiteta ovoga kraja. Zbog toga je svim naslijeđenim vrijednostima posvećena osobita pozornost, skrb i zaštita, kako bi se stvorili zdravi i vrsni preduvjeti za jači gospodarski razvitak.

Planom je predviđena, a stvoreni su i uvjeti, za potrebnu tehničku infrastrukturu. Tamo gdje je to bilo potrebno urisani su pojasevi magistralne infrastrukture (osobito se to odnosi na prometni sustav, sustav elektroopskrbe, vodoopskrbe).

Prilikom planiranja proširenja naselja treba posvetiti osobitu pozornost očuvanju slike naselja i pripadajućih zaselaka, odnosno njihovom svojstvenom izgledu grupiranosti. Uglavnom postoji težnja izgradnje duž prometnica, a što izobličuje tradicijske oblike gradnje i ustrojbe naselja, te prekida naše veza s oblikovnim izražajem prošlosti.

U cilju provođenja ovoga Plana i zaštite prostora, potrebno je donijeti i detaljnije prostorne planove u skladu s općim društvenim i gospodarskim razvojem Općine, a u svrhu postupnog promišljenog ostvarenja ovoga Plana. Neophodno je stalno provjeravanje odrednica Plana, kako u globalnoj zamisli, tako i u pojedinim elementima, kao i njegovo usklađivanje s promjenama koje će uslijediti u cilju zaštite i optimalnog korištenja prostora. Potrebno je osigurati neprestano praćenje ostvarenja prostorno-planske dokumentacije.

3. OBRAZLOŽENJE PLANSKIH RJEŠENJA

Osnovna namjena prostora

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)

Pravilnikom o prostornim planovima određen je sadržaj svake od pojedinih prethodno navedenih namjena, a ista je po potrebi dopunjena i dodatno razrađena pod točkom 2. pojedinog pravila provedbe ovog Plana.

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

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.

Građevinsko područje naselja i njegovi izdvojeni dijelovi

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.

Građevinska područja naselja iz prethodnog stavka određena su za stambenu namjenu – poljoprivredna domaćinstva (S5).

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 Klambеši, 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

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).

Izdvojeno građevinsko područje izvan naselja

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)

Infrastrukturni sustavi

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.

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.

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.

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

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.

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.

Projektanu dokumentaciju infrastrukturnih mreža planiranu unutar obuhvata cestovnog koridora i zaštitnog pojasa javnih cesta potrebno je izgraditi u skladu sa prethodno ishodenim uvjetima nadležne uprave za ceste.

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

Prometni sustav

Cestovni promet

Na području obuhvata Plana nalaze se ceste županijskog značaja:

1. Postojeće:

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

2. Planirane:

- istočna obilaznica naselja Karojba
- zapadna obilaznica naselja Karojba

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.

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.

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

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.

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

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.

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.

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.

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.

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.

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

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.

Nije dozvoljena sadnja živica, drveća i drugih nasada koji bi zatvorili vidno polje i time ugrožavali promet. Građevnoj čestici može se omogućiti kolno-pješački pristup s javne cestovne površine, odnosno pristupni put.

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.

Javne pješačke površine

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.

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.

Komunikacijski sustav

Elektronička komunikacijska mreža

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

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

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

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

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.

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

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.

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

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.

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.

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.

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.

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.

Dopušteno je postavljanje elektroničke komunikacijske infrastrukture i povezane opreme na postojećim građevinama (antenski prihvati), 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.

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.

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.

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

Glavnu trasu planirane kabelaške 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.

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.

Omogućiti zaštitu i korištenje površina i pojaseva - koridora postojeće kabelaške kanalizacije i elektroničke komunikacijske mreže za pojačavanje elektroničkih komunikacijskih kapaciteta u svrhu pružanja naprednih širokopojsnih usluga.

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

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

Energetski sustav

Nafta i plin

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

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

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

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

Elektroenergetika

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

a. 35 kV dalekovod s transformatorskim stanicama na tom dalekovodu

Položaj dalekovoda s njegovim planskim pojasevima određen je na prikazu 2.3. Energetski sustav.

Postavljanje elektroopskrbnih 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.

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

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.

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.

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.

Za svaku novu trafostanicu potrebno je osigurati odgovarajuću katastarsku česticu za smještaj građevine dimenzija minimalno 7m x 5m za jednostruku odnosno 8m x 8m za dvostruku trafostanicu. Građevna čestica mora imati osiguran kamionski pristup s javne površine.

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

Obnovljivi izvori energije

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.

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

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

Vodnogospodarski sustav

Vodoopskrba i drugo korištenje voda

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.

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

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

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 m³ 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

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.

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.

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.

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

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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 hidranta vanjske hidrantske mreže.

Akumulacije

Na području Općine moguć je smještaj mini akumulacija kapaciteta do 1.000 000 m³ 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.

Otpadne i oborinske vode*Otpadne vode*

Unutar obuhvata Plana nema postojećeg kanalizacijskog sustava.

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.

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.

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.

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.

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 (važeci Pravilnik o graničnim vrijednostima emisija otpadnih voda).

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.

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.

Oborinske vode

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.

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.

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.

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.

Uređenje vodotoka i voda

Sustav uređenja vodotoka i voda prikazan je na kartografskom prikazu 2.4. Vodnogospodarski sustav. Prema Odluci o određivanju osjetljivosti područja (NN 83/10) predmetno područje nalazi se u slivu osjetljivog područja.

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“.

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.

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

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.

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.

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.

U zaštitnom pojasu vodotoka nije dozvoljena gradnja.

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

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

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

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

Posebne mjere

Zaštićeni dijelovi prirode

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.

Ovim Planom (mjerama i odredbama) se štite:

- U kategoriji značajni krajobraz:
 - travnjaci na području Karojbe (Općine Karojba, Višnjan i Tinjan)
- U kategoriji spomenika prirode:
 - botanički: bukva na flišnom dijelu (Motovunski Novaki)
- U kategoriji spomenik parkovne arhitekture:
 - Hrast u Močitadi

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

Kulturna baština

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.

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

Zaštićena kulturna dobra

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

a) Sakralne građevine:

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

b) Memorijalna građevina

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

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

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.

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

- a. 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.
- b. 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.
- c. Nadzor u svim fazama radova, provodi nadležno tijelo za zaštitu kulturne baštine.
- d. 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:
 1. terenski pregled područja predviđenog za izgradnju,
 2. probna arheološka istraživanja ako terenski pregled pokaže postojanje arheoloških nalaza,
 3. sustavna arheološka istraživanja ako probno istraživanje potvrdi postojanje arheološkog nalazišta.

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.

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.

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.

Evidentirana kulturna dobra

Na području Općine Karojba nalaze se sljedeća evidentirana kulturna dobra:

- a) U grupi povijesnih jezgri naselja (i dijelova naselja) gradsko-seoskih i seoskih obilježja
 - povijesna jezgra naselja Karojba i Novaki Motovunski te sela i zaseoka (dijelova sela) Močitada, Močibobi i Brigi;
- b) U grupi povijesnih građevina:
 - župna crkva sv. Roka u Rakotulama,
 - crkva sv. Marije Magdalene u Rakotulama,
 - župna crkva svih svetih u Karojbi,
 - crkva Sv. Andrije u Karojbi,
 - crkva sv. Roka i sv. Marije Djevice u Novakima Motovunskim te
 - župna crkva sv. Marine u Novakima Motovunskim.
- c) U grupi građevina gospodarske i industrijske namjene
 - centralna trafostanica u Karojbi
- d) U grupi građevina niskogradnje:
 - kameni željeznički most na potoku Krvar
- e) U grupi memorijalnih područja i obilježja:
 - groblje u Karojbi i Rakotulama

f) U grupi kulturnoga krajobraza:

- područje oko Rakotula i Novaka Motovunskih

g) U grupi povijesnih naselja:

- Kamena Vas, Rabotani, Sodatići, Klambeši, Livaki, Lakošeljci, Fideli, Škropeti, Francovići, Pahovići, Rapki, Radoslavi i Žudigi

h) U grupi kapela poklonaca:

- kapelice-poklonci u: Karojbi, Kuzmima, Kamenoj vasi, Lakošalcima, Pilatima, Močibobima, Rabotanima, Škropetima i Valigaštaru

i) U grupi građevina javne namjene:

- stara škola u Novakima Motovunskim i Močibobima

j) U grupi arheoloških lokaliteta:

- brdo Kadum, Krč, groblje i okoliš sv. Andrije u Karojbi, groblje sv. Nikole, Rakotule, utvrda Močitad, Karojba, Novaki Motovunski.

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.

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.

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

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.

Mjere zaštite povijesnih cjelina

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.

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.

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

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.

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.

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.

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.

Krajobraz

Čuvanje slike naselja

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

- a. 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);
- b. 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;
- c. U predvrtu, između ceste (ulice) i kuće, preporuča se sadnja drveća i ukrasnoga grmlja primjerenoga krajobrazu;
- d. Autohtone pejzažne ambijente treba čuvati i omogućiti nastajanje novih, kao što su borici, šumarci i gajevi, skupine stabala i drvoredi (čempresa, borova) i dr.;
- e. Treba poticati i unapređivati održavanje zapuštenih poljoprivrednih površina, zadržavajući njihovu tradicijsku i prirodnu strukturu.
- f. Autohtone krajobrazne ambijente valja čuvati (osobito uočljive pinije) i omogućiti nastajanje novih, kao što su šumarci i gajevi, skupine stabala i drvoredi duž cesta i putova, i sl.

Mjere zaštite poljoprivrednog zemljišta

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

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

Mjere zaštite šumskog zemljišta

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.

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.

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

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.

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.

Mjere zaštite lokvi

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.

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 okolini koje bi mogle ugroziti biljni i životinjski svijet unutar same lokve.

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

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

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.

Ekološka mreža (Natura 2000)

Unutar obuhvata Plana nema područja Ekološke mreže.

Mjere zaštite od erozije

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.

Mjere zaštite od potresa

Cjelokupno područje Općine pripada zoni jačine 7°MCS što treba uvažavati prilikom proračuna stabilnosti građevina.

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.

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.

Vode i more

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.

Na područjima II. zone sanitarne zaštite isključuje se mogućnost izgradnje građevina za poljoprivrednu proizvodnju te građevina u funkciji gospodarenja šumama.

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.

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 ("mikrozone"), a sve sukladno vodopravnim uvjetima „Hrvatskih voda“.

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.

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 pročistiti otpadne vode te izgraditi ispušt, 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.

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.

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.

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.

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.

Kod izgradnje novih ili asfaltiranja postojećih prometnica i prometnih površina predvidjeti prihvrat 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 prihvrat razlivenog goriva i drugih opasnih tekućina te bočne branike.

Zabranjuje se pranje automobila te drugih vozila i strojeva te odlijevanje vode onečišćene deterdžentima, odlaganje tehnološkog i drugog otpada na zelene površine duž prometnica.

Mjere zaštite od poplava

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".

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.

U cilju sprječavanja od poplava postojeći vodotoci i kanali trebaju se redovito čistiti od izraslog biljnog materijala i održavati.

Zaštita od požara i eksplozija

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, omogući 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.

Svjetlosno onečišćenje

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.

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.

Mjere zaštite od svjetlosnog onečišćenja određuje se na temelju zdravstvenih, bioloških, ekonomskih, kulturoloških, pravnih, sigurnosnih, astronomskih i drugih standarda.

Zrak

Zaštita zraka provodi se sukladno odredbama Zakona o zaštiti zraka i propisa donesenih temeljem tog Zakona.

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.

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.

Najveći dopušteni porast emisijskih koncentracija zbog novog izvora onečišćenja određen je Uredbom o graničnim vrijednostima onečišćujućih tvari u zraku.

Za prostor u obuhvatu plana definira se obveza očuvanja I. kategorije kakvoće zraka.

Potrebno je kontinuirano pratiti i utvrđivati kakvoću zraka, a temeljem osnovane sumnje prekoračene vrijednosti onečišćenja zraka provesti posebna mjerenja i izraditi sanacijski program.

Područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite

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.

3.1. Iskaz prostornih pokazatelja prema namjeni površina
 /atributivne tablice preuzete iz ePlanovi editor

ISKAZ PROSTORNIH POKAZATELJA ZA NAMJENU POVRŠINA					
	OPĆINA KAROJBA	Oznaka	Kod prostorne teme	ha	% od površine Općine
1.1.	Građevinsko područje naselja i izdvojeni dio građevinskog područja naselja	ukupno	GPN	223,87	6,48
1.1.1.	Stambena namjena – poljoprivredna domaćinstva	S5	KN-1-1-3005	223,86	6,46
1.1.2.	Ugostiteljsko turistička namjena	ukupno		0,53	0,015
	Ugostiteljsko turistička namjena (u građevinskom području naselja)	T1	KN-1-1-3401	0,17	0,005
	Ugostiteljsko turistička namjena – bez gradnje smještajnih građevina	T3	KN-1-1-3403	0,36	0,01
1.1.3.	Groblje	Gr	KN-1-1-3290	0,33	0,01
1.2.	Izdvojeno građevinsko područje izvan naselja	ukupno	GPIN	26,33	0,76
1.2.1.	Javna i društvena namjena - kultura	D7	KN-1-1-3107	0,32	0,01
1.2.2.	Ugostiteljsko turistička namjena (u izdvojenom građevinskom području izvan naselja)	T	KN-1-1-3400	0,97	0,03
1.2.3.	Proizvodna namjena	I1	KN-1-1-3211	17,22	0,50
1.2.4.	Sportsko rekreacijska namjena – sportske građevine i centri	R2	KN-1-1-3602	1,98	0,06
1.2.5.	Površine infrastrukture	ukupno		4,77	0,14
	Površina infrastrukture – energetski sustav	IS7	KN-1-1-3907	4	0,12
	Površina infrastrukture – vodnogospodarski sustav	IS8	KN-1-1-3908	0,77	0,02
1.2.6.	Groblje	Gr	KN-1-1-3290	1,17	0,03
1.3.	Zahvati i površine izvan građevinskog područja	ukupno	-	3216,65	92,76
1.3.1.	Poljoprivredne površine	ukupno	-	781,36	22,53
	Vrijedno zemljište namijenjeno poljoprivredi	-	KN-1-1-3301	553,24	15,95
	Ostalo zemljište namijenjeno poljoprivredi	-	KN-1-1-3302	227,86	6,57
1.3.2.	Šumske površine	ukupno	-	1168,83	33,71
	Zemljište namijenjeno šumi i šumsko zemljište državnog značaja	-	KN-1-1-1310	671,85	19,37
	Ostalo zemljište namijenjeno šumi	-	KN-1-1-3312	496,98	14,33
1.3.3.	Ostalo zemljište		KN-1-1-3399	1242,20	35,82
1.3.4.	Površina infrastrukture – vodnogospodarski sustav	IS8	KN-1-1-3908	13,53	0,39
1.3.5.	Površina unutarnjih voda – površina pod vodom	V1	KN-1-1-3321	10,75	0,31
UKUPNO				3467,72	100%

3.2. Obrazloženja izmjena i dopuna važećih planskih rješenja

Izmjene i dopune Plana izrađene su sukladno razlozima za izradu i donošenje istih, a sve sukladno Odluci o izradi Izmjena i dopuna Plana.

3.2.1. Izmjene grafičkog dijela Plana

3.2.1.1. Preispitivanje mogućnosti i planiranje novih te proširenja, ukidanja i planske realokacije postojećih građevinskih područja naselja i građevinskih područja izvan naselja u skladu s inicijativama fizičkih i pravnih osoba te u skladu s uvjetima na terenu (ukidanje neperspektivnih građevinskih područja i onih neprikladnih za gradnju), gdje za to postoje zakonski i prostorni preduvjeti;

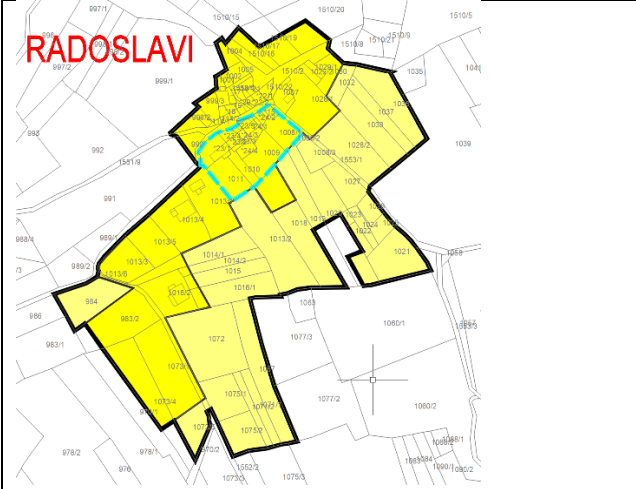

3.2.1.2. Budući određena namjena S5 ne podržava izgradnju proizvodnih građevina, za k.č. 624/3, k.o. Karojba zbog planiranja izgradnje građevine za proizvodnju stolarije određena je proizvodna namjena I1. Smještaj čestice (rubno) u naselju je takav da planirana namjena neće utjecati na smanjenje standarda stanovanja.

Građevinska područja naselja

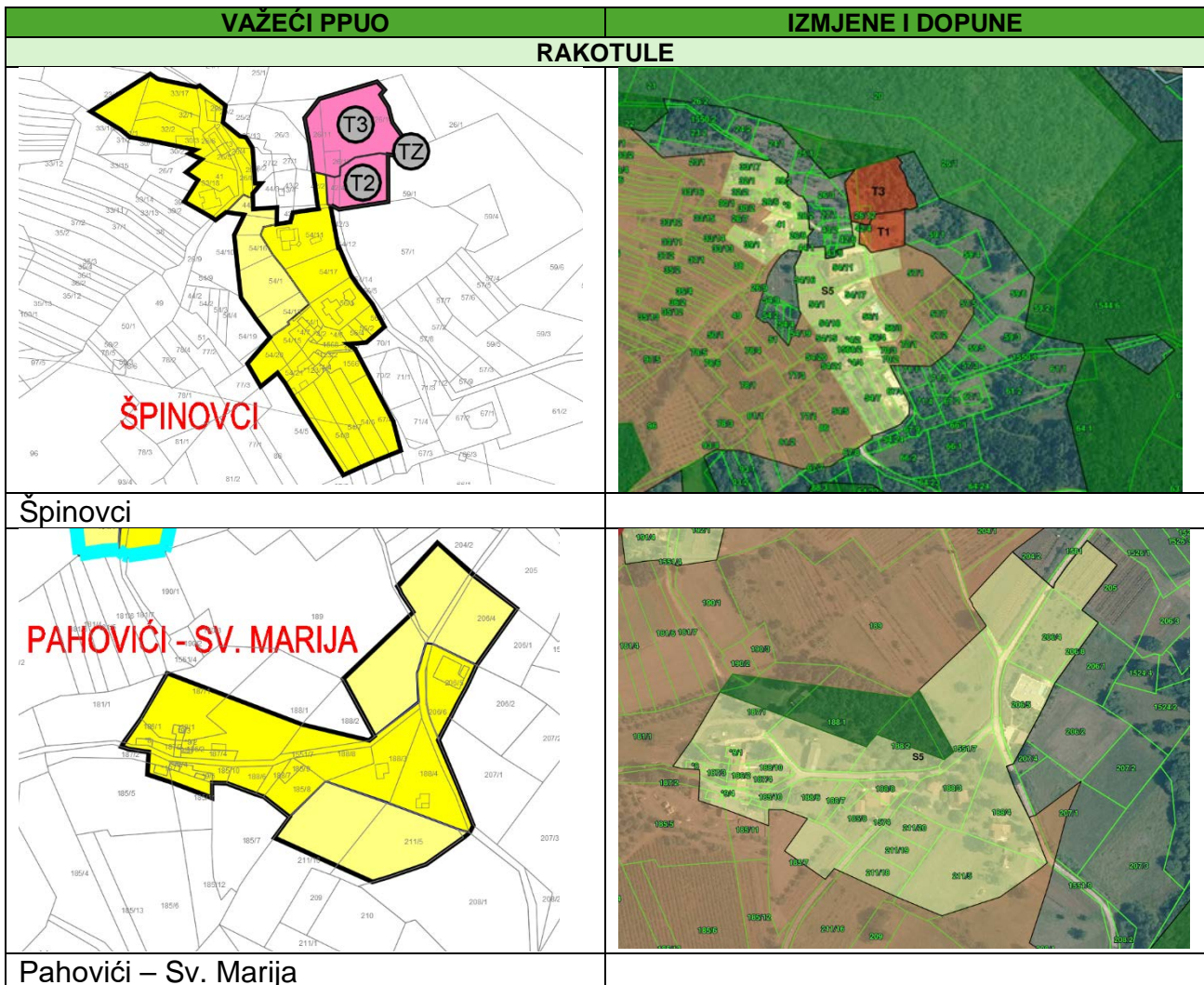
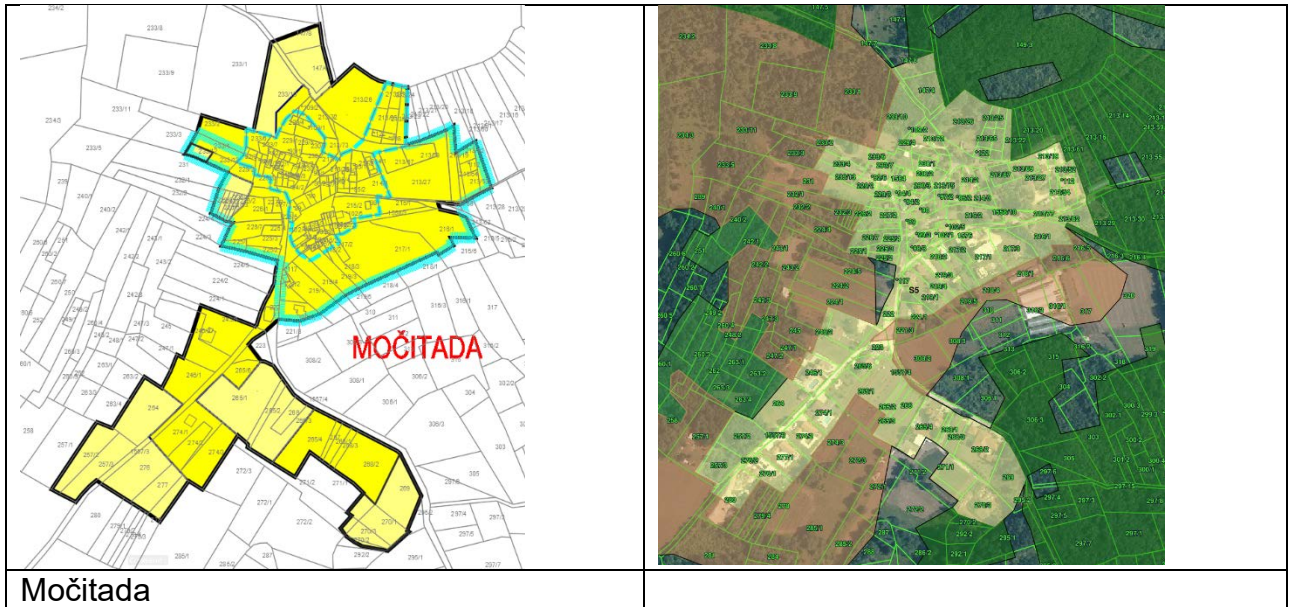
Za planiranje proširenja građevinskih područja naselja nije zadovoljen uvjet čl. 89. važećeg Prostornog plana Istarske županije u pogledu najmanje bruto gustoće stanovnika te se ovim izmjenama i dopunama, sukladno istom članku, izvršila realokacija unutar postojećih površina na način da se ukupna površina građevinskog područja naselja unutar njegove administrativne granice nije povećala. Ukupna površina građevinskih područja naselja i njegovih izdvojenih dijelova u važećem planu iznosi 223,56 ha, te je sukladno tablici u naslovu 3.1. ovog Obrazloženja vidljivo da nije došlo do ukupnog povećanja građevinskog područja.

Ovdje valja napomenuti da se prema važećem PPUO iskaz površina za pojedino naselje i njegov izdvojeni dio računao na način da se površina istog pribrajala u administrativnu granicu onog naselja u kojem se prostorno nalazio njegov veći dio. Sada, primjenom alata ugrađenih u modul ePlanovi editor iskaz površina građevinskog područja određuje se na način da se prostorna površina uračunava u onom dijelu u kojem se zaista nalazi unutar pojedinog naselja.

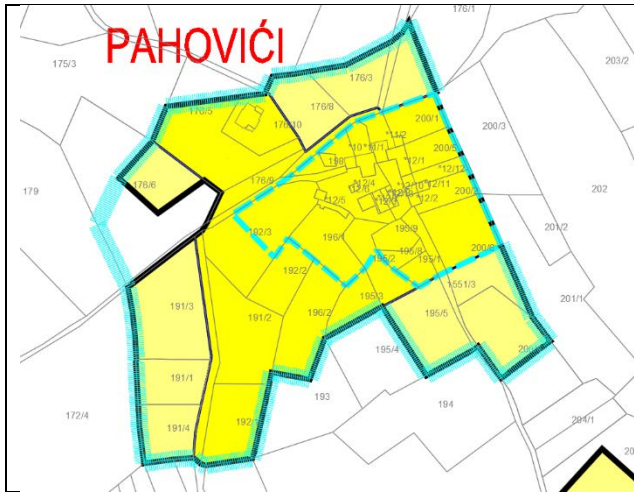
Realokacije građevinskih područja planirane ovim izmjenama i dopunama prikazane su u niže sadržanim tablicama, za svako naselje i njegov dio posebno.

VAŽEĆI PPUO	IZMJENE I DOPUNE
RAKOTULE	
	
Radoslavi	

IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE KAROJBA

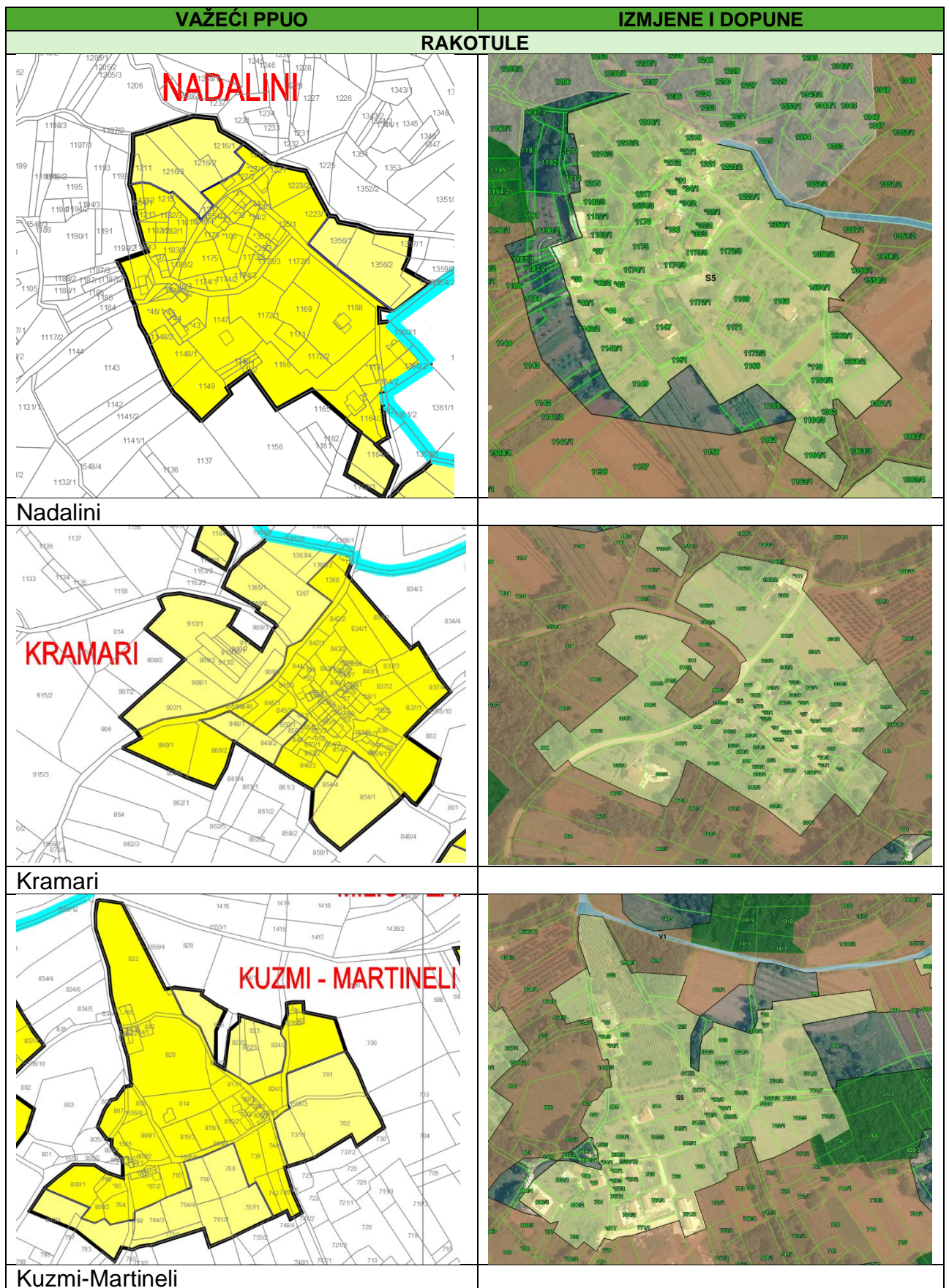


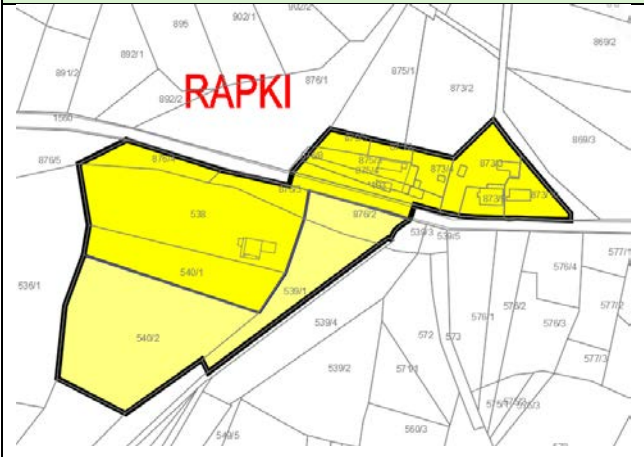
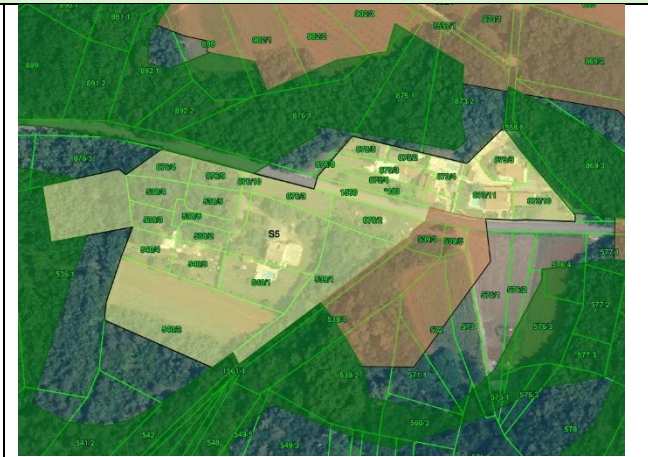
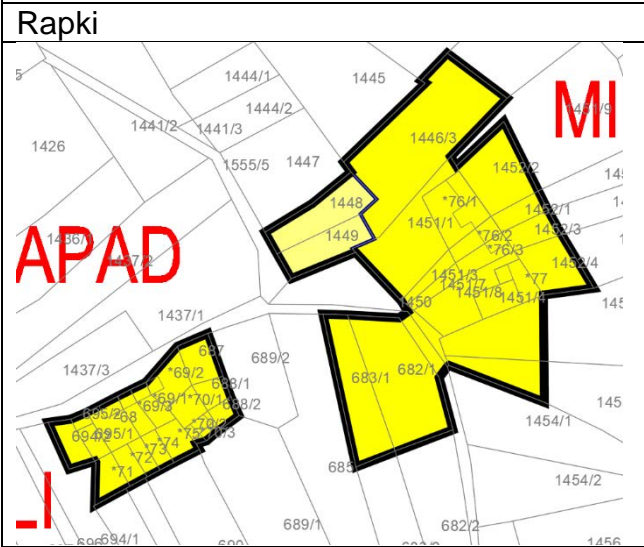

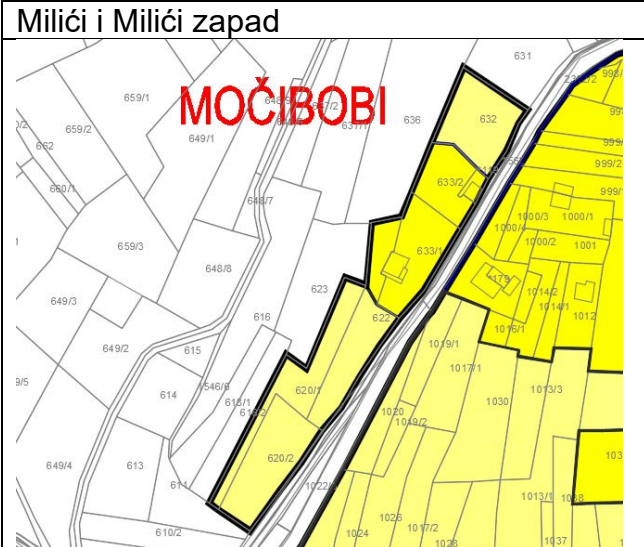

IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE KAROJBA

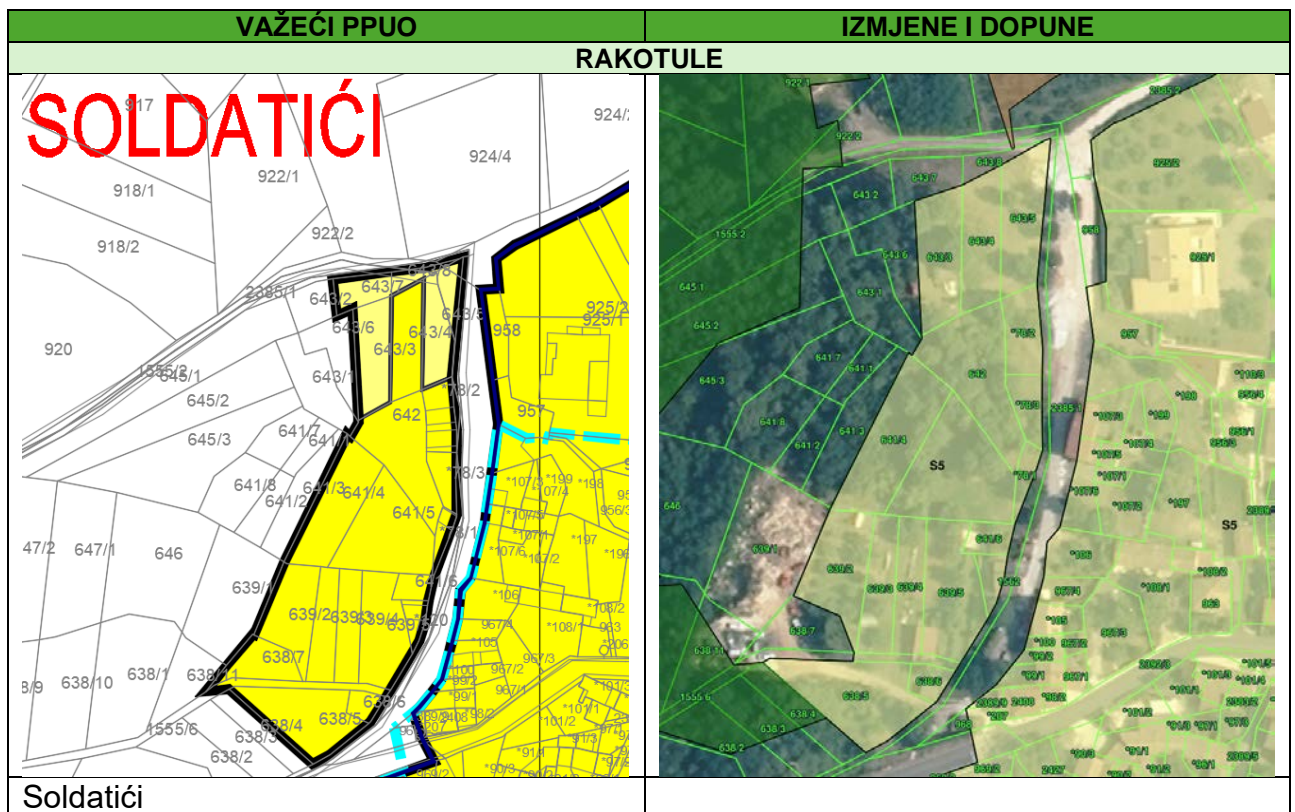


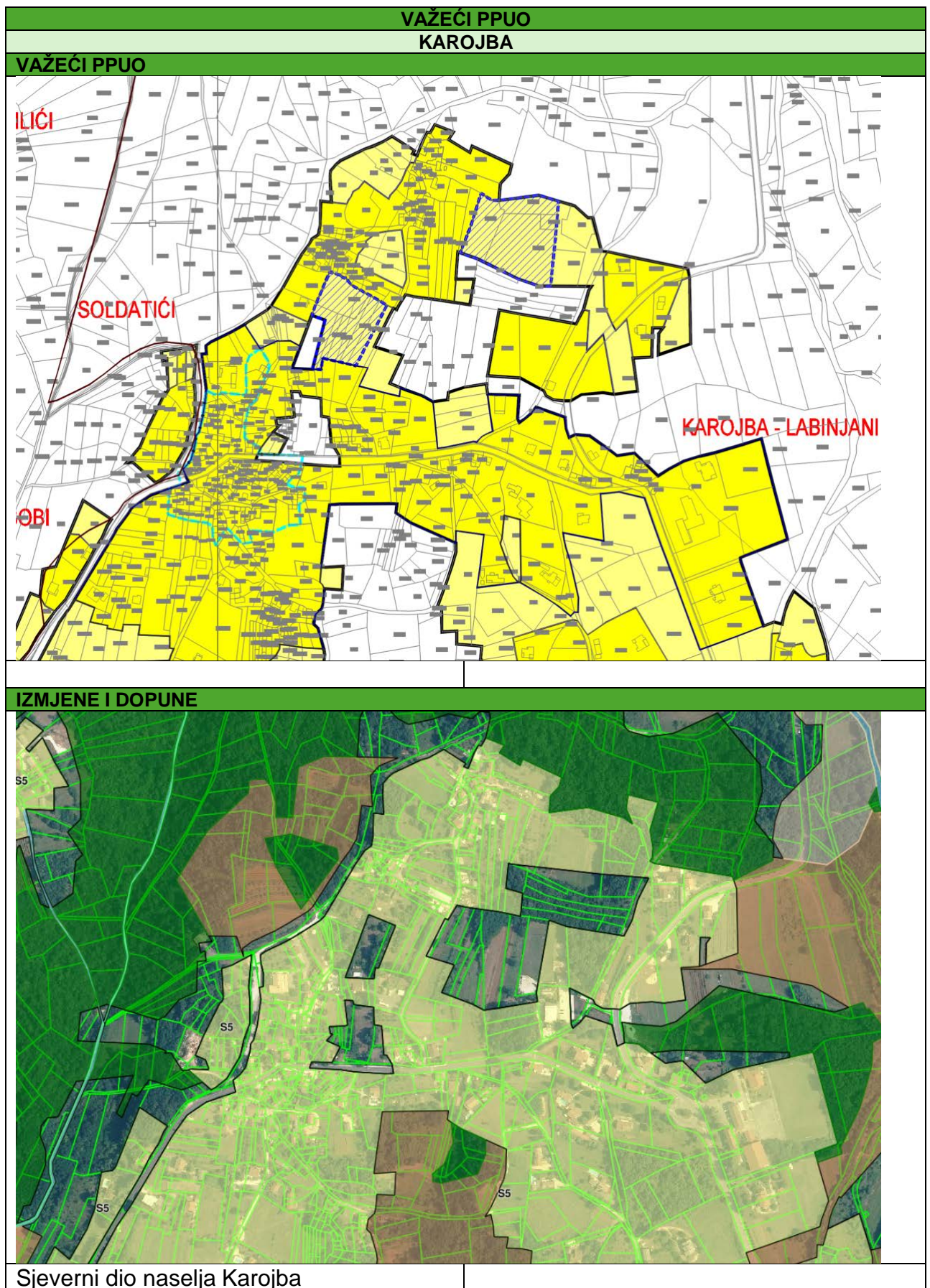
Pahovići

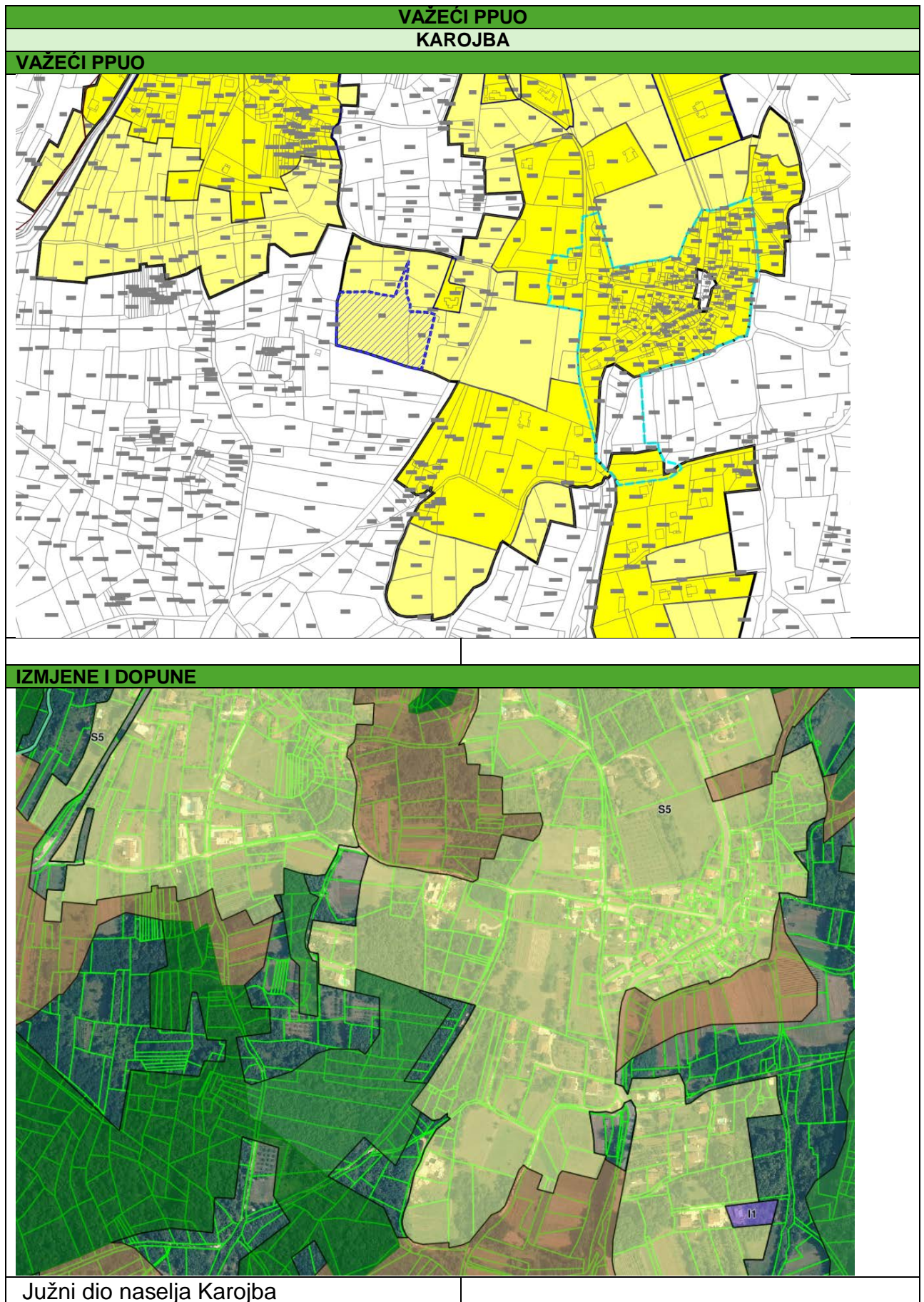


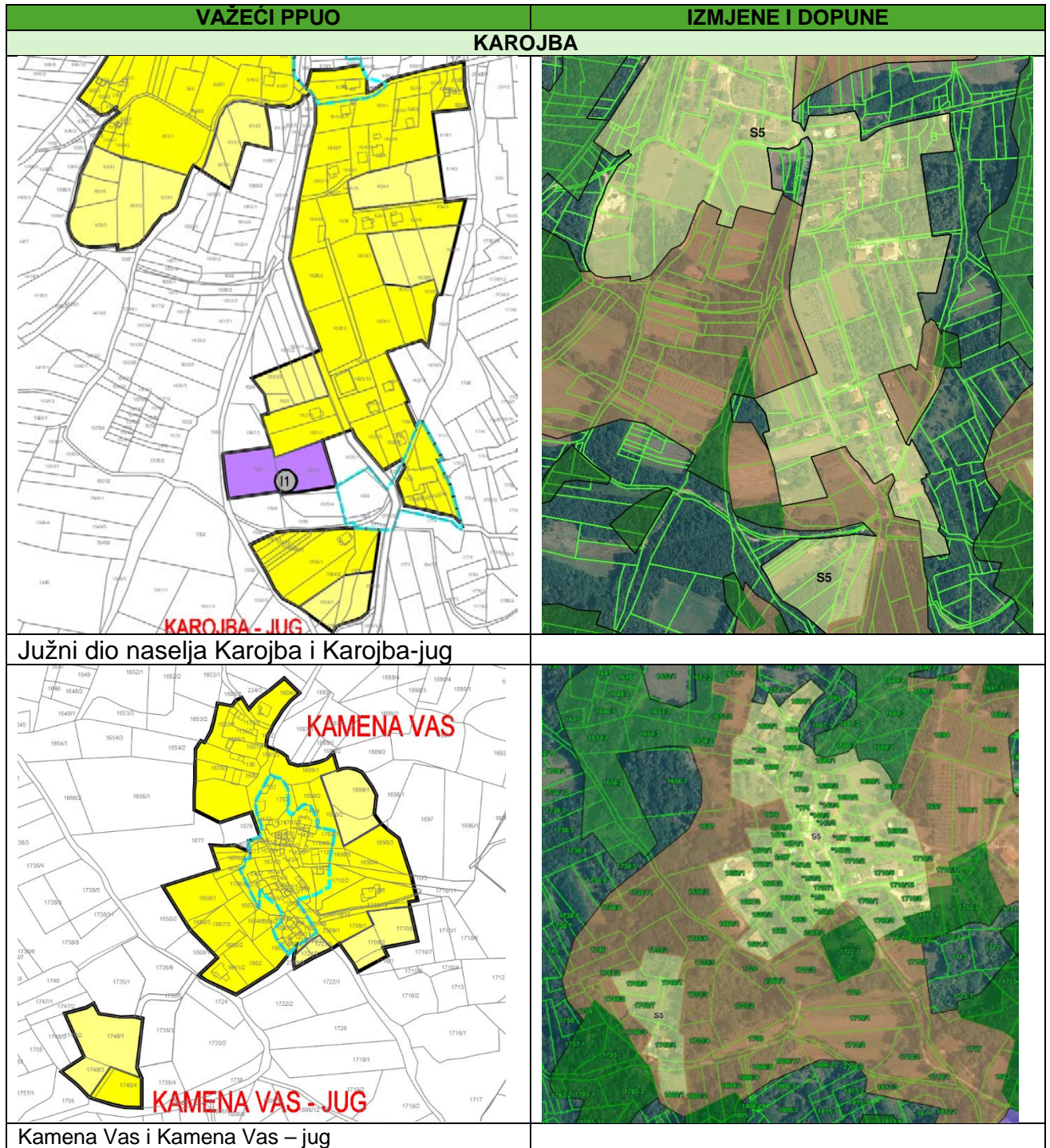


VAŽEĆI PPUO	IZMJENE I DOPUNE
RAKOTULE	
 <p>RAPKI</p>	 <p>S5</p>
 <p>APAD</p> <p>MI</p>	 <p>S5</p> <p>V1</p>
 <p>MOČIBOBI</p>	 <p>S5</p> <p>V1</p>
<p>Močibobi</p>	

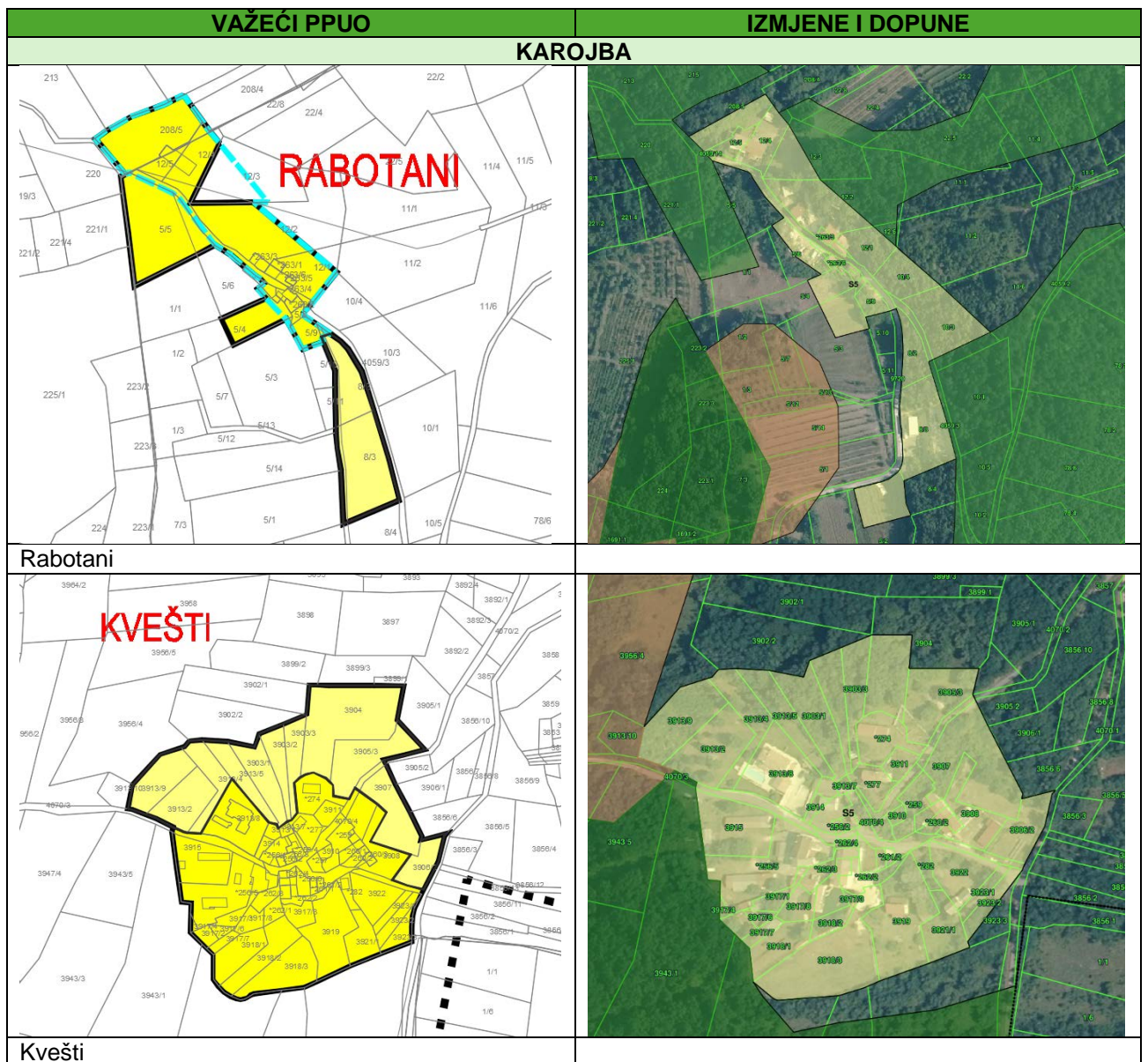


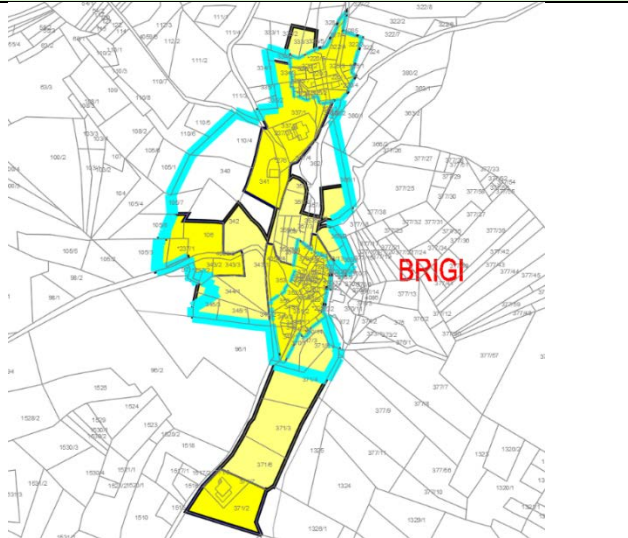

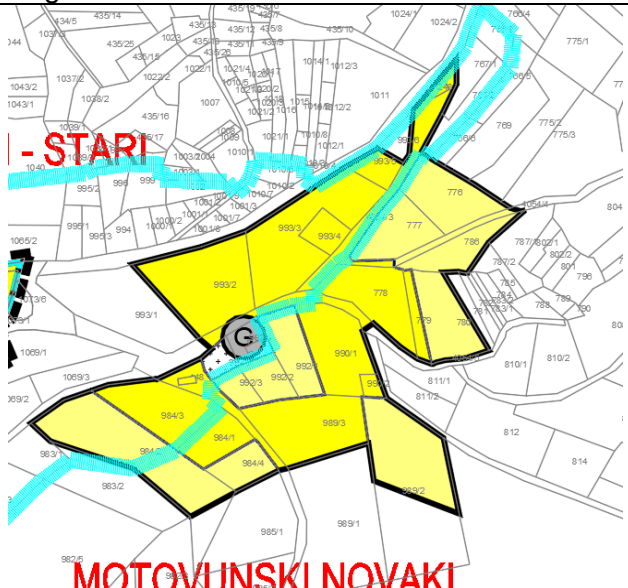

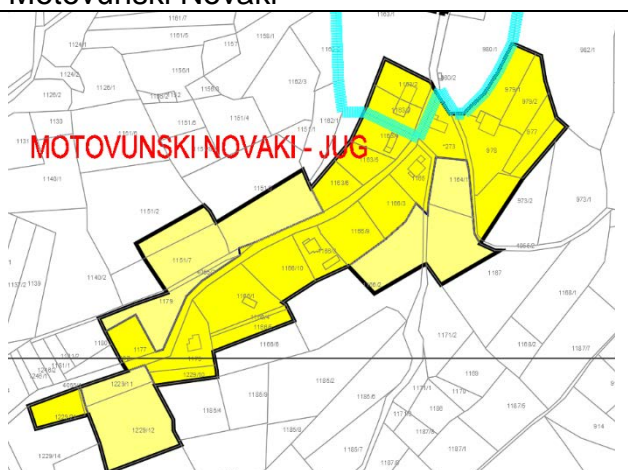





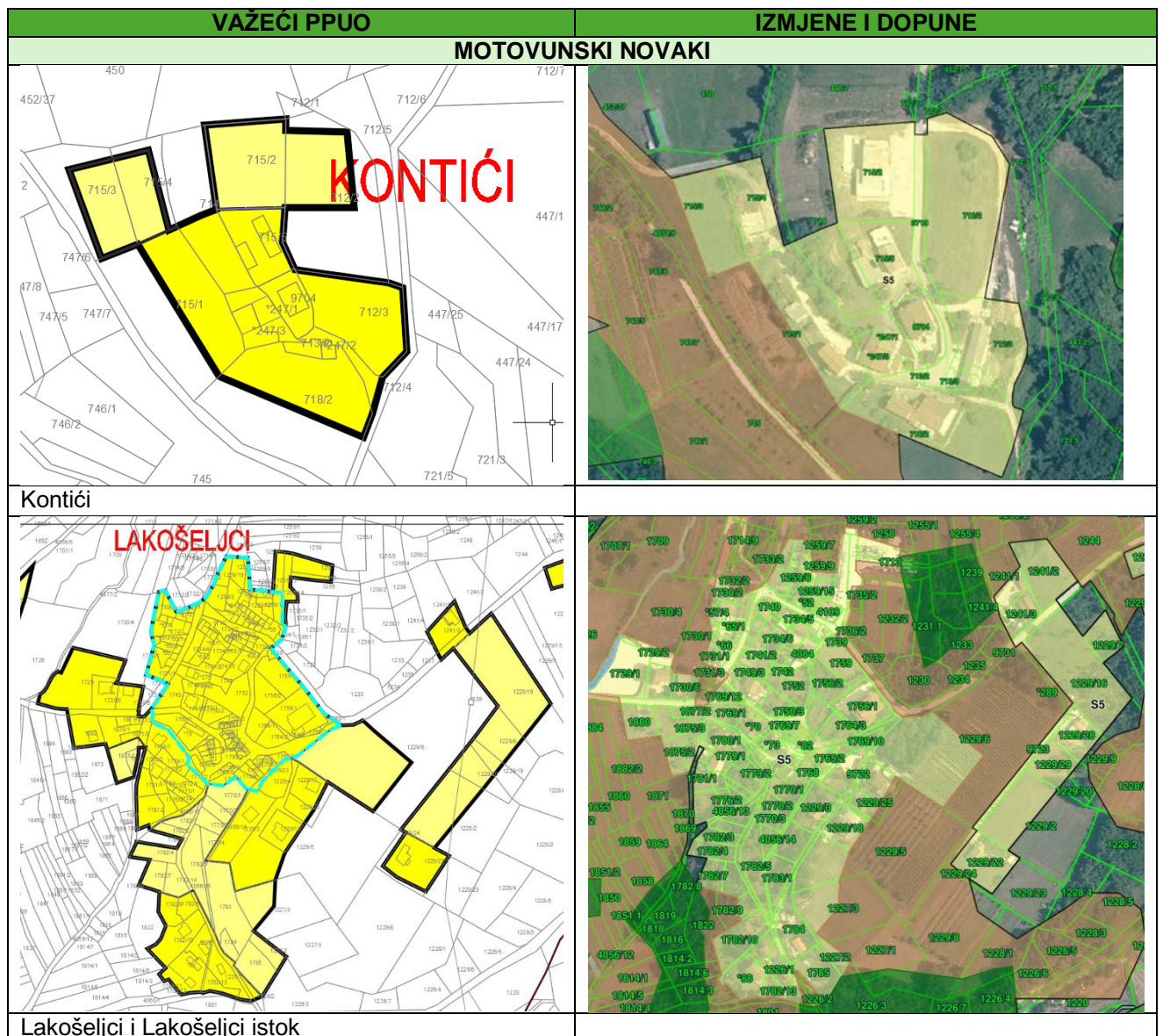


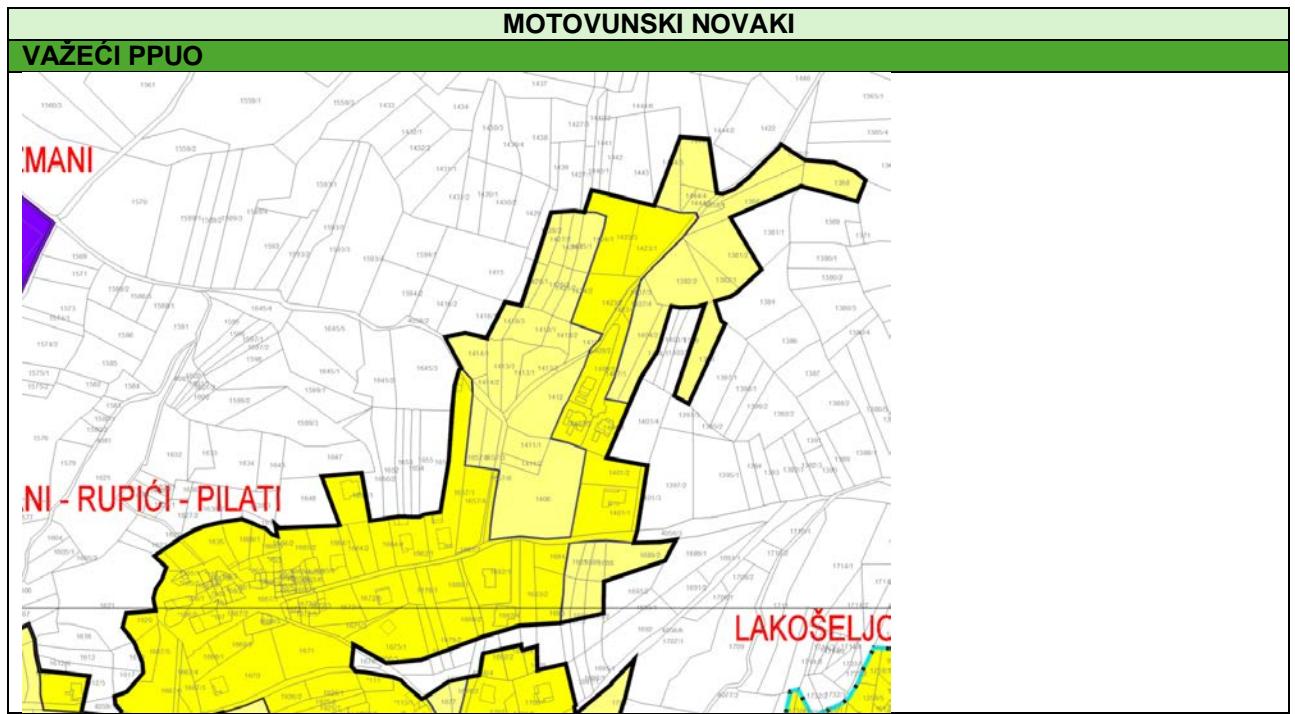
IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE KAROJBA



VAŽEĆI PPUO	IZMJENE I DOPUNE
<p style="text-align: center;">MOTOVUNSKI NOVAKI</p>  <p style="text-align: center;">BRIGI</p>	
<p>Brigi</p>  <p style="text-align: center;">- STARI</p> <p style="text-align: center;">MOTOVUNSKI NOVAKI</p>	
<p>Motovunski Novaki</p>  <p style="text-align: center;">MOTOVUNSKI NOVAKI - JUG</p>	
<p>Motovunski Novaki – jug</p>	

IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE KAROJBA

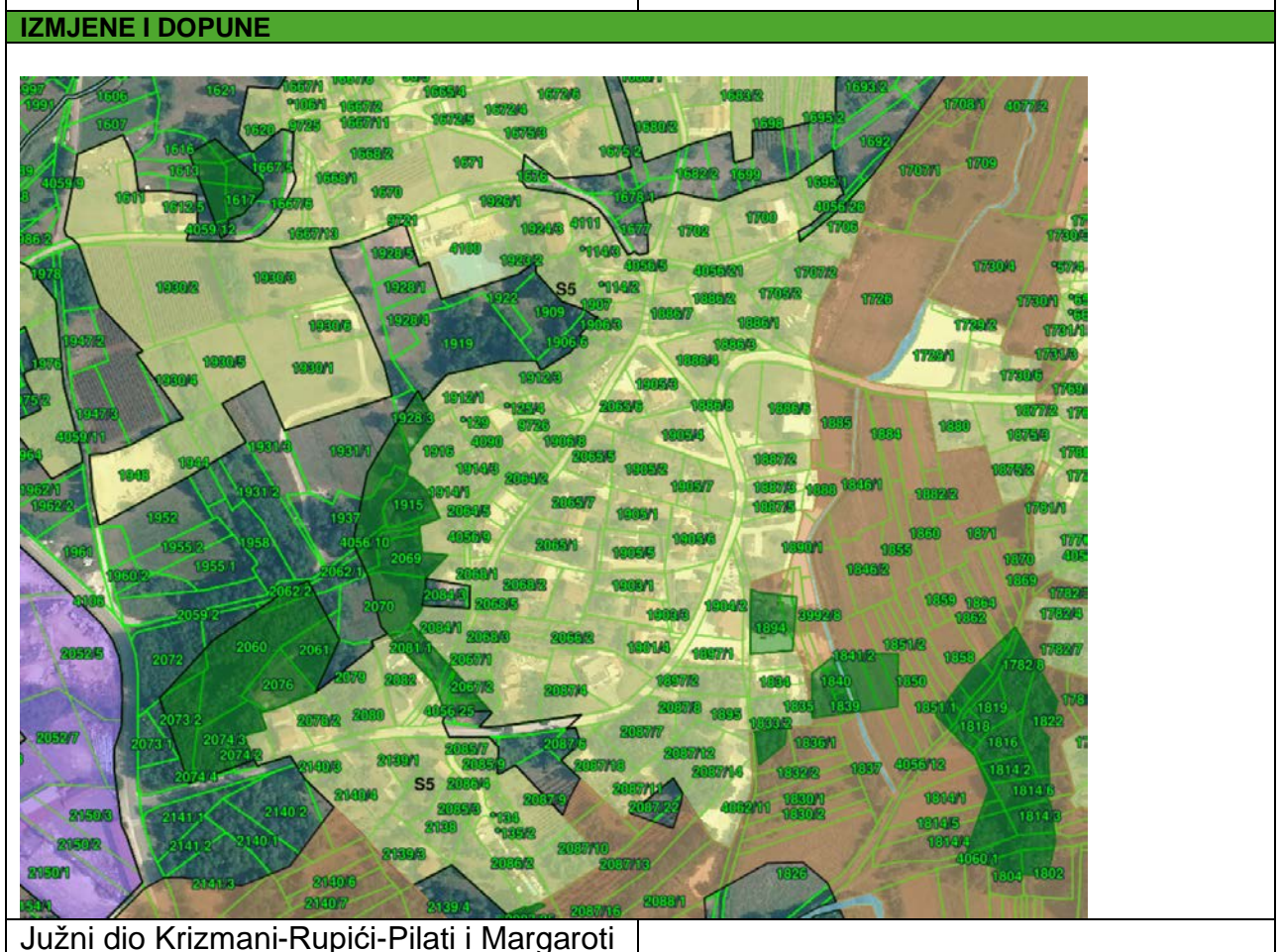
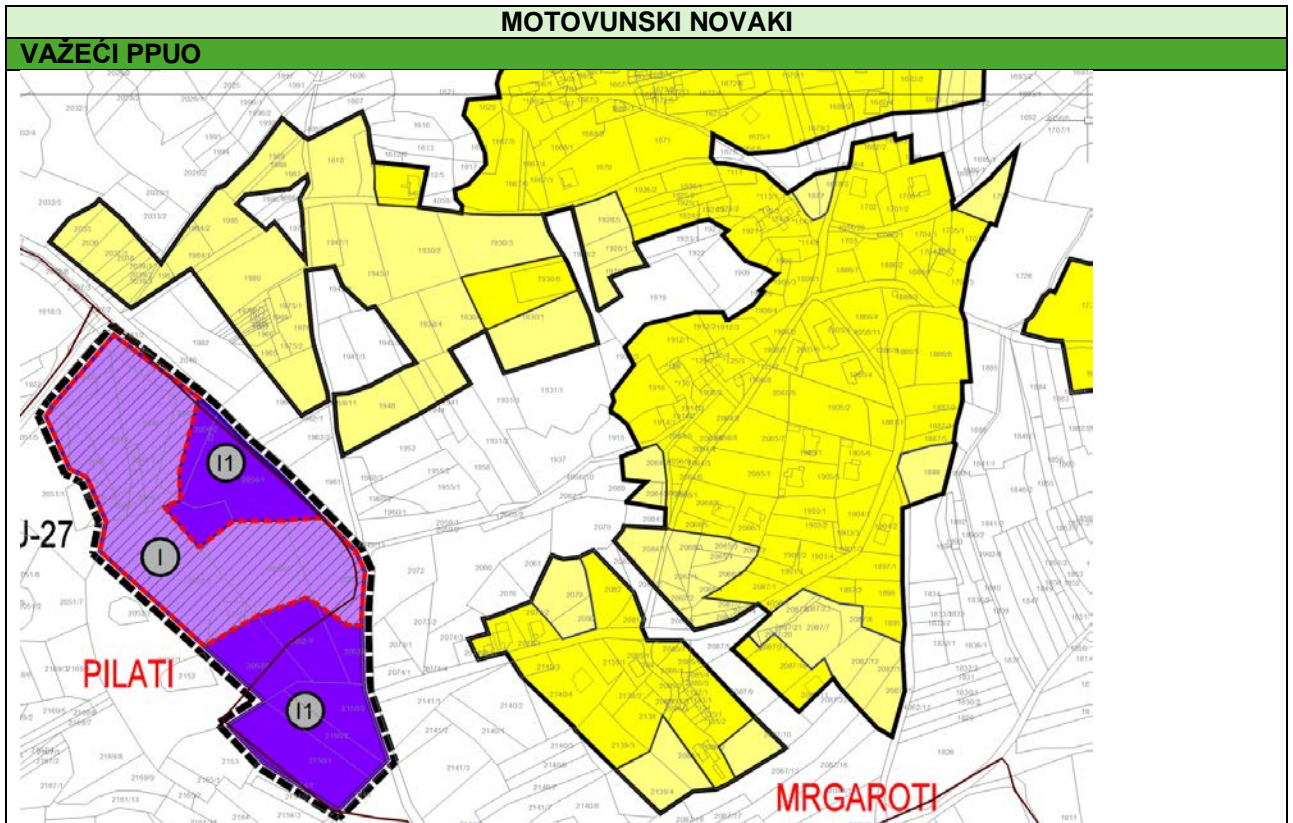


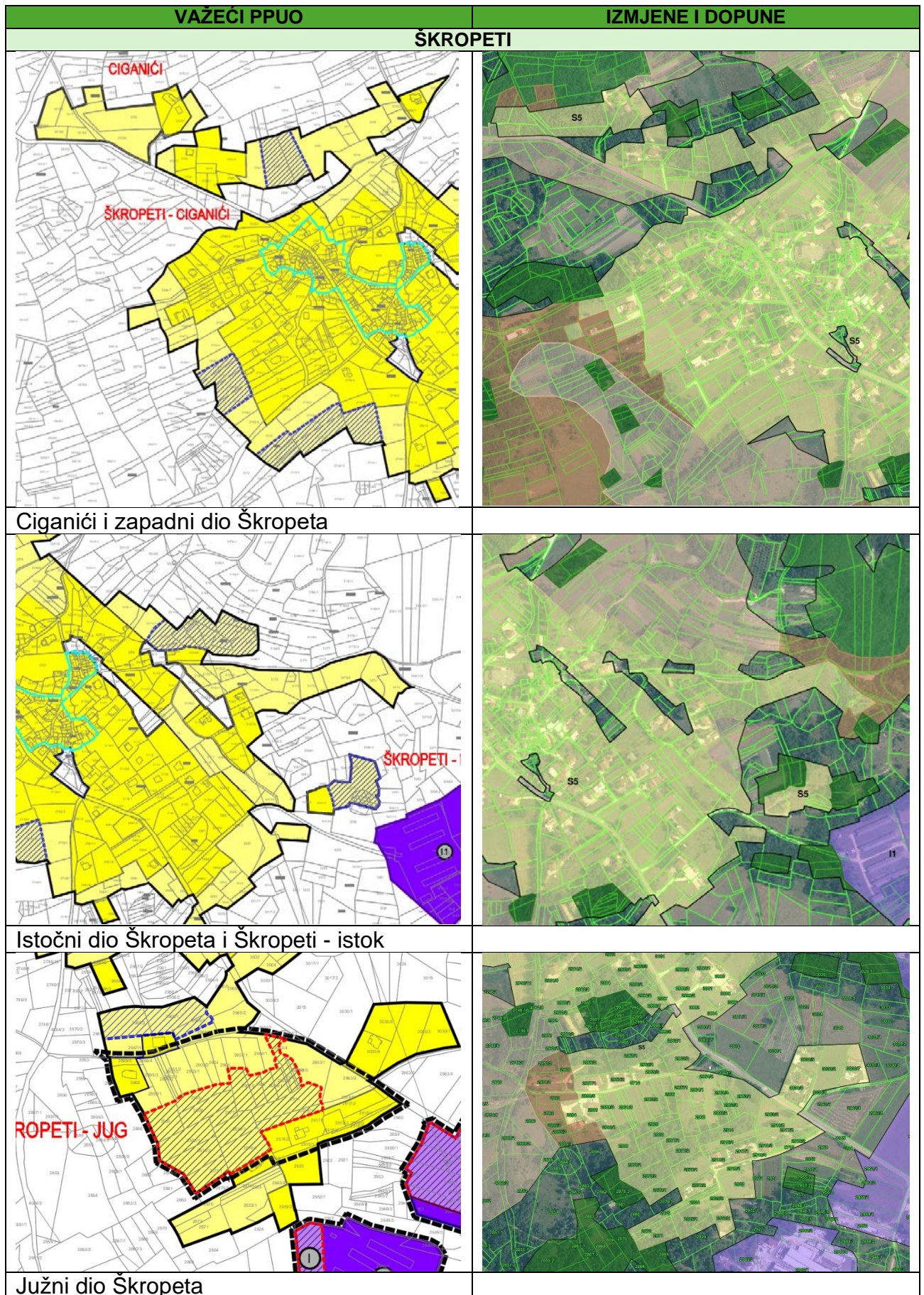


IZMJENE I DOPUNE

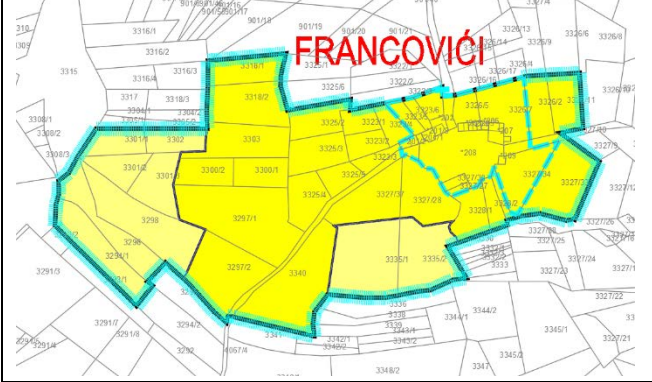
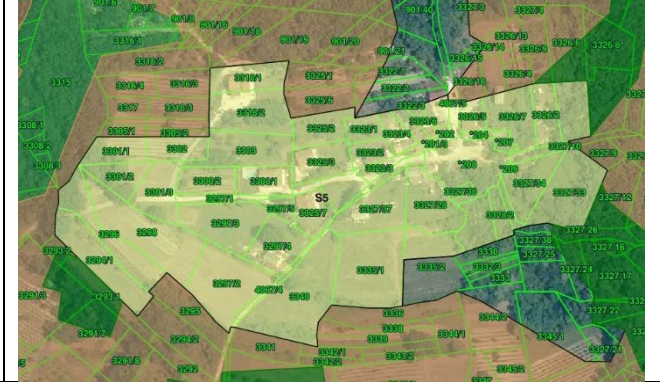
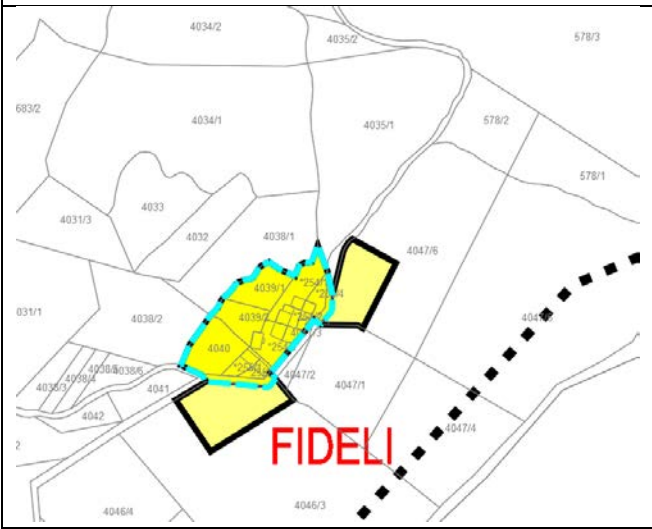
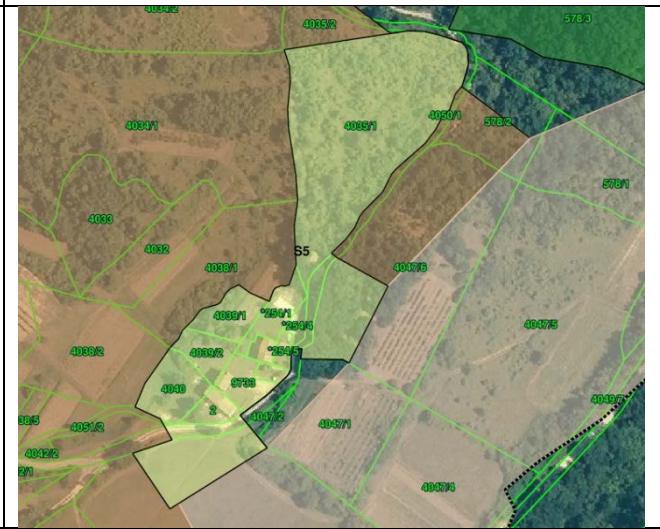




Sjeverni dio Krizmani-Rupići-Pilati





IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE KAROJBA

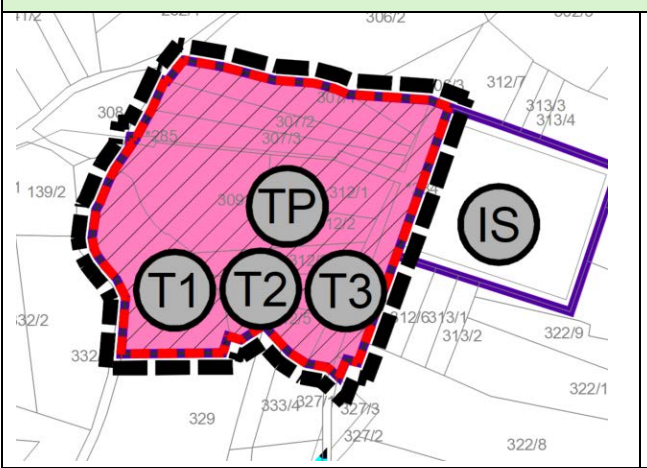
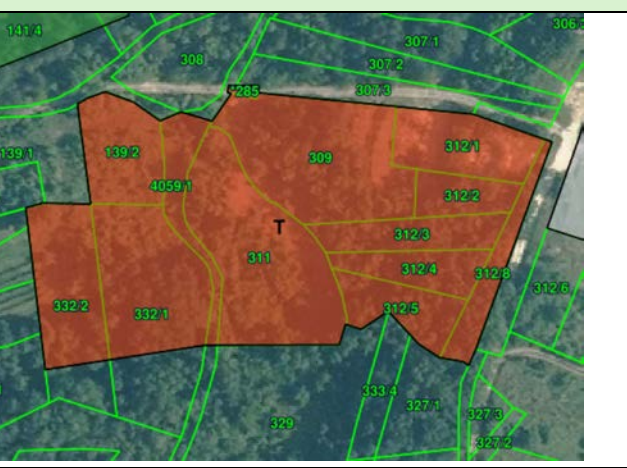
VAŽEĆI PPUO	IZMJENE I DOPUNE
SKROPETI	
 <p>FRANCOVIĆI</p>	 <p>S5</p>
<p>Francovići</p>  <p>FIDELI</p>	 <p>S5</p>
<p>Fideli</p>  <p>LIVAKI</p>	 <p>S5 R2</p>
<p>Livaki i Livaki sjever</p>	

V VAŽEĆI PPUO	IZMJENE I DOPUNE
ŠKROPETI	
	
Žudigi	

GRAĐEVINSKA PODRUČJA IZVAN NASELJA

Građevinska područja izvan naselja – ugostiteljsko-turistička namjena

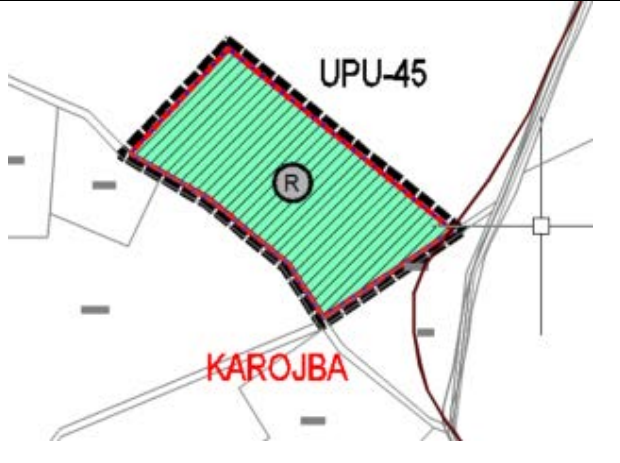
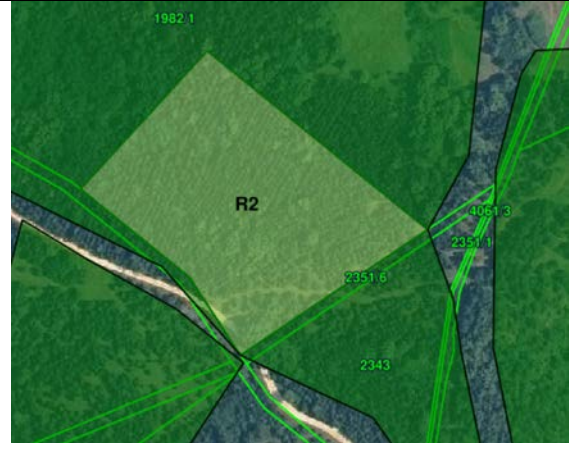
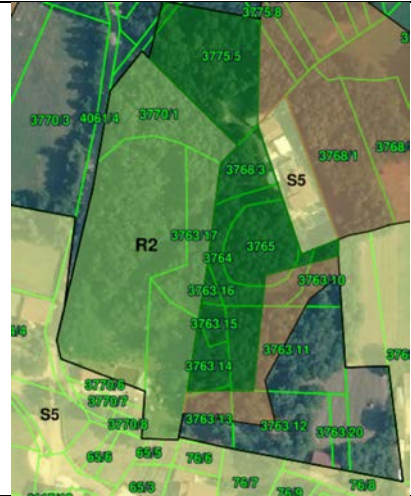
Ovim izmjenama i dopunama planirana je realokacija građevinskog područja izvan naselja ugostiteljsko-turističke namjene Brigi.

VAŽEĆI PPUO	IZMJENE I DOPUNE
	
Zona ugostiteljsko-turističke namjene Brigi	

Građevinska područja izvan naselja – Sportsko-rekreacijska namjena

Ovim izmjenama i dopunama planirana je realokacija dijela građevinskog područja izvan naselja sportsko rekreacijske namjene Karojba radi potreba planiranja sportsko rekreacijskih površina u naselju Škropeti, Livaki.

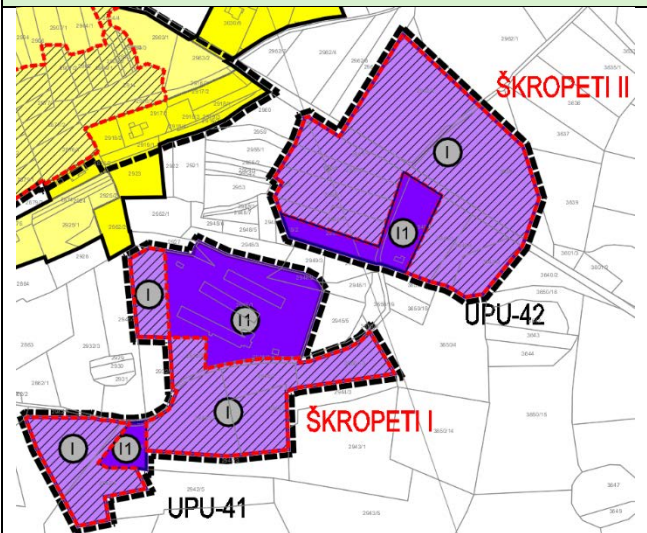
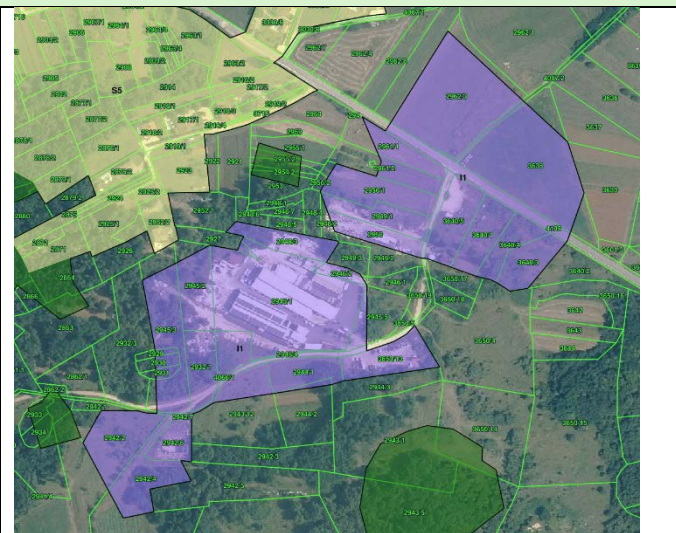
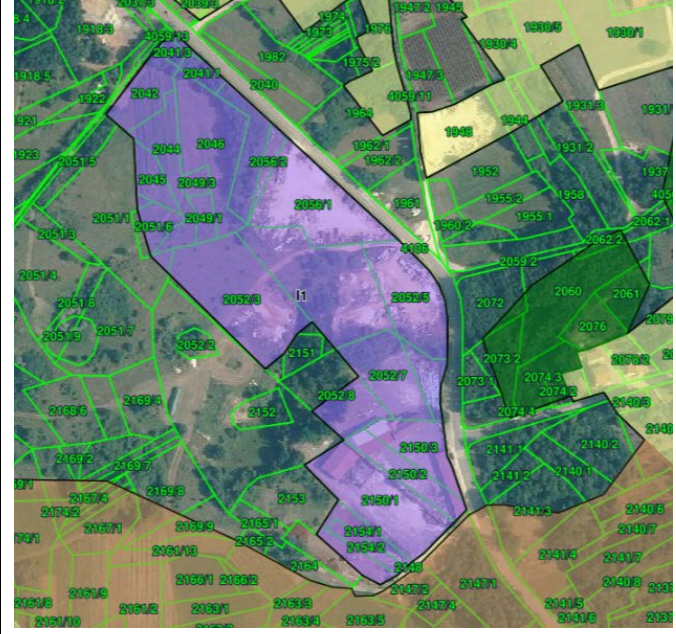
Postojeća sportsko-rekreacijska zona Karojba smanjena je sa zapadne strane, te je ista površina planirana u naselju Škropet, dijelu Livaki, kako je prikazano u sljedećoj tablici:

VAŽEĆI PPUO	IZMJENE I DOPUNE
	
Sportsko-rekreacijski centar Karojba	
	
	Sportsko-rekreacijski centar Livaki

Građevinska područja izvan naselja – proizvodna namjena

Za planiranje proširenja građevinskih područja izvan naselja nije zadovoljen uvjet izgrađenosti, odnosno građevinska područja izvan naselja proizvodne namjene izgrađena su manje od 50 % ukupne površine. Ovim izmjenama i dopunama, planira se realokacija unutar proizvodnih zona: Škropeti I., Škropeti II. i Pilati. Realokacijom se nije promijenila ukupna površina građevinskih površina izvan naselja proizvodne namjene.

Navedene realokacije prikazane su u niže sadržanim tablicama:

VAŽEĆI PPUO	IZMJENE I DOPUNE
	
Proizvodne zone: Škropeti I i Škropeti II	
	
Proizvodna zona Pilati	

3.2.2. Izmjene tekstualnog dijela Plana

Tekstualni dio – Odredbe za provedbu prostornog plana stvaraju se u modulu ePlanovi editor prema sadržaju i strukturi propisanim Pravilnikom. Odredbe za provedbu važećeg Plana transformirane su na način da su iste ugrađene u odgovarajuća poglavlja Odredbi za provedbu, a koja su određena Pravilnikom.

Izvršene su izmjene pojedinih odredbi za provedbu kako slijedi:

1. Veličine građevnih čestica (važeći plan članak 40.) povećane su s 500 na 800 m² u neizgrađenim dijelovima, a u izgrađenim s 300 na 500, za slobodnostojeće
2. Veličine građevnih čestica (važeći plan članak 40.) povećane su s 450 na 500 m² u neizgrađenim dijelovima, a u izgrađenim s 200 na 300, za poluugrađene
3. Veličine građevnih čestica (važeći plan članak 40.) povećane su sa 150 na 200 m² u izgrađenim dijelovima, za ugrađene
4. Širina pristupa do građevnih čestica ostala je ista (različita je prema pravilima provedbe, a opisana je u točki 12. svakog pravila provedbe), a izmijenjeni su uvjeti gradnje nerazvrstanih prometnica kako je navedeno u članku 36. novih odredbi.
5. Ograničena je ukupna građevinska bruto površina poslovnih građevina u naselju i iznosi 800 m².
6. Broj funkcionalnih jedinica u zgradama povećan je na 5.
7. Redefinirali smo mogućnost gradnje ravnih krovova: dozvoljen je za poslovne, sportsko-rekreacijske, javne i društvene građevine, a za stambene je gradnja kosog krova zadržana za povijesne jezgre i izgrađene dijelove građevinskog područja naselja. Detaljniji uvjeti izgradnje krovova kao i ukupnog oblikovanja građevina unutar naselja određen u točki 9. svakog pravila provedbe za naselja (S5-1, S5-2, S5-3, S5-4).
8. Mogućnost postavljanja kioska određena je za sve javne površine u Općini što je određeno u članku 32. novih odredbi.
9. Detaljnije je određena mogućnosti rekonstrukcije postojećih građevina u naseljima, sukladno pokazanim ograničenjima iz prakse:
 - a. omogućena je dogradnja do ukupno dozvoljene visine za građevine koje su izgrađene na manjim udaljenostima od propisanih od međa, bez da se dogradnja mora na dograđenim etažama "uvlačiti" na minimalnu udaljenost, uz uvjet da se postojeća udaljenost dodatno ne smanjuje.
 - b. omogućena je dogradnja do ukupno dozvoljene visine i za one građevine koje premašuju najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti uz uvjet da se postojeći koeficijent dodatno ne povećava.
10. Visina za poljoprivredne građevine pokazala se ograničavajućom osobito na kosim terenima te se ovim izmjenama i dopunama povećava i sada je izmijenjena i sada glasi:
"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."
11. Visina pomoćnih poljoprivrednih građevina povećana je sa 4,0 na 5,5 m.
12. Visina potpornog zida povećana je sa 1,5 na 2,0 m, a 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.
13. Najmanja površina obuhvata zahvata u prostoru za izgradnju farmi izvan građevinskog područja smanjena je sa 50.000 m² na 25.000 m².

14. Dodana je odredba kojom se omogućava ograđivanje poljoprivrednih površina te izgradnja potpornih zidova u svrhu zaštite nasada i osiguranja zemljišta u svrhu optimalnog korištenja.

Također, odredbe za provedbe dopunjene su sukladno smjericama i zahtjevima javnopravnih tijela kako je opisano pod naslovom „1.4. Popis zahtjeva javnopravnih tijela“.

Pojedini dijelovi važećih Odredbi za provedbu, za koje Pravilnik ne predviđa odgovarajuća poglavlja/teme odnosno iste nisu provedbene uvrštene su u Obrazloženja Plana, pod točkom 3. Obrazloženja planskih rješenja.