

Naziv prostornog plana:

Urbanistički plan uređenja naselja Škropeti - jug

Odredbe za provedbu

Vrsta postupka:

Postupak izrade i donošenja prostornog plana

Faza izrade plana:

Prijedlog prostornog plana za javnu raspravu

Oznaka revizije plana:

Odluka o izradi prostornog plana:

Odluka o izradi Urbanističkog plana uređenja naselja Škropeti - jug (Službene novine Grada Pazina broj 57/24)

Javna rasprava:

Javna rasprava provodi se od 18.05.2026. do zaključno s danom 16.06.2026.

Javni uvid:

od 18.05.2026. godine do 16.06.2026. godine, na lokaciji: Općina Karojba, Karojba 1, 52424 Motovun, 09:00 sati - 14:00 sati

Javno izlaganje:

dana 25.05.2026. godine, na lokaciji: Općina Karojba, Karojba 1, 52424 Motovun, 14:00 sati

Nositelj izrade prostornog plana:

Istarska županija, Općina Karojba
Jedinstveni upravni odjel

Odgovorna osoba nositelja izrade:

PROČELNICA
Iskra Jeličić Gojtan

Tijelo koje donosi prostorni plan:

Istarska županija, Općina Karojba
Općinsko vijeće

Predsjednik tijela koje donosi prostorni plan:

PREDSJEDNIK OPĆINSKOG VIJEĆA
Elvis Sinčić

Stručni izrađivač prostornog plana:

APE d.o.o.
Zagreb, Kutnjački put 11
OIB: 69581576028

Odgovorna osoba stručnog izrađivača:

DIREKTORICA
Sandra Jakopec dipl.ing.arch.

Odgovorni voditelj izrade:

DIREKTORICA
Sandra Jakopec dipl.ing.arch.

Stručni tim:

Sandra Jakopec, dipl.ing.arch.
Mirela Ćordaš, dipl.ing.arch.
Marijana Zlodre Ujdur, mag.ing.arch.
Vlatka Žunec, mag.ing.arch.

Nikola Franić, mag.ing.arch.
Ardijan Karlo Gashi, mag.ing.arch.
Marta Škvorc, mag.ing.arch.
Ema Čorak, univ.mag.ing.arch.

Odredbe za provedbu

1. OSNOVNO KORIŠTENJE PROSTORA

1.1. Namjena prostora

Članak 1.

(1) Plan sadrži podjelu prostora prema sljedećim namjenama:

- Mješovita namjena (M3)
- Javna zelena površina - park/perivoj (Z1)
- Zaštitna zelena površina (Z5)
- Površina infrastrukture - cestovni promet područnog (regionalnog) značaja (IS1)
- Površina infrastrukture - energetski sustav (IS7)
- Prometna površina

(2) Mješovita namjena (M3), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-5053]

1. Na površinama mješovite namjene (M3) dozvoljena je gradnja građevina stambene i stambeno-poslovne namjene.
2. Na građevnoj čestici mješovite namjene (M3) dozvoljena je gradnja pomoćnih građevina.
3. Na površinama mješovite namjene (M3), kao prateća namjena, mogu se i na zasebnim građevnim česticama uređivati i graditi:
 - a. parkovi/perivoji, dječja igrališta,
 - b. zaštitne zelene površine,
 - c. ambulanta, dječji vrtići,
 - d. površine i građevine sportsko-rekreacijske namjene,
 - e. građevine poslovne namjene: uredske, uslužne, trgovačke, ugostiteljske i ostale poslovne namjene čiji sadržaji, razinom buke i emisijom u okoliš sukladno posebnim propisima, ne smetaju okolini i ne umanjuju uvjete stanovanja, rada i boravka na odnosnim i susjednim građevnim česticama,
 - f. prometne površine (kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta, garaža),
 - g. manje infrastrukturne građevine.
4. Za sljedeće prateće namjene koje se mogu graditi unutar površine mješovite namjene (M3) ukupna površina istih ne može prelaziti 1/3 predmetne površine mješovite namjene:
 - a. građevine poslovnih i drugih namjena čiji sadržaji, razinom buke i emisijom u okoliš sukladno posebnim propisima, ne smetaju okolini i ne umanjuju uvjete stanovanja, rada i boravka na odnosnim susjednim građevnim česticama.
5. Uz primarnu mješovitu namjenu (M3) dopušteno je uređivati i graditi sadržaje i građevine sljedeće sekundarne namjene:
 - a. javne i društvene namjene.

(3) Javna zelena površina - park/perivoj (Z1), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-5701]

- Igralište

1. Javne zelene površine – park/perivoj (Z1) uređuju se hortikulturno, stazama i urbanom opremom, a mogu se uređivati, postavljati i graditi:
 - a. vodene površine,
 - b. dječja igrališta,
 - c. paviljoni, vidikovci, nadstrešnice,

- d. montažne građevine (kiosci, pozornice, tribine),
- e. skulpture i umjetničke instalacije,
- f. manje infrastrukturne građevine i sanitarni čvorovi.

2. Na javnim zelenim površinama – park/perivoj (Z1) nije dozvoljeno vođenje nadzemnih energetskih vodova te postavljanje samostojećih antenskih stupova elektroničke komunikacije.

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

- a. Igralište: Sportsko-rekreacijske površine i igrališta na otvorenom

(4) Zaštitna zelena površina (Z5), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-5705]

1. Zaštitne zelene površine (Z5) namijenjene su za potrebe zaštite okoliša, zaštite reljefa, nestabilnih padina, erozije, voda i potočnih dolina i slično, a obuhvaćaju i površine koji čine zelenu infrastrukturu, zaštitne zelene površine uz infrastrukturne građevine i ostale kultivirane zelene površine.

2. Na zaštitnim zelenim površinama (Z5) je dozvoljeno postavljanje, uređenje i gradnja:

- a. svih građevina i instalacija koji služe za zaštitu,
- b. staza i urbane opreme,
- c. vodenih površina,
- d. manjih infrastrukturnih građevina.

(5) Površina infrastrukture - cestovni promet područnog (regionalnog) značaja (IS1), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-2901]

1. Na površinama infrastrukture – cestovni promet područnog (regionalnog) značaja (IS1) dozvoljena je gradnja i uređenje:

- a. županijskih, lokalnih i svih ostalih cesta područnog (regionalnog) značaja s pripadajućom cestovnom infrastrukturom, i s njima povezanih zahvata koji zahtijevaju smještaj u tom prostoru (granični cestovni prijelaz, autobusni kolodvor/stajalište, mjesto za punjenje vozila na fosilna i alternativna goriva, parkiralište, i sl.).

2. Na površinama infrastrukture – cestovni promet područnog (regionalnog) značaja (IS1) mogu se i na zasebnim građevnim česticama uređivati i graditi površine i građevine za punjenje vozila na fosilna i alternativna goriva.

3. Unutar površina infrastrukture – cestovni promet područnog (regionalnog) značaja (IS1) moguće je graditi i uređivati i drugu infrastrukturu.

(6) Površina infrastrukture - energetski sustav (IS7), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-5907]

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

- a. elektrana instalirane snage do 10 MW s pripadajućim građevinama,
- b. trafostanice i rasklopna postrojenja do 35 kV,
- c. skladišta nafte ili njezinih tekućih derivata koji su samostalne građevine kapaciteta do 10.000 tona,
- d. skladišta ukapljenog naftnog plina koji su samostalne građevine kapaciteta do 1.000 tona,
- e. kogeneracijska postrojenja.

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

(7) Prometna površina, određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-5950]

1. Prometna površina je namijenjena za gradnju i uređenje cesta ili ulica.
2. U sklopu prometnih površina uređuju se i grade:

- a. pješačke površine,
- b. biciklističke površine,
- c. javna parkirališta,
- d. tramvajske i željezničke pruge,
- e. tramvajska, željeznička i autobusna stajališta,
- f. zaštitne zelene površine.

3. Na prometnim površinama mogu se izvoditi i oni zahvati koji zahtijevaju smještaj u tom prostoru.

1.2. Građevinska područja

Članak 2.

(1) Građevinsko područje se ne određuje ovim prostornim planom.

1.3. Provedba prostornog plana

1.3.1. Pravila provedbe zahvata

Članak 3.

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

- M3-1
- M3-2
- Z1
- Z5
- IS1
- IS7
- PP

Članak 4.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: M3-1

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru
 - a. Najmanja dopuštena površina građevne čestice za slobodnostojeću stambenu zgradu iznosi 500 m².
 - b. Najmanja dopuštena površina građevne čestice za poluugrađenu stambenu zgradu iznosi 300 m².
 - c. Najmanja dopuštena površina građevne čestice za ugrađenu stambenu zgradu iznosi 200 m².
 - d. Najveća dopuštena površina građevne čestice za izgradnju stambene zgrade ne smije biti veća od 2000 m².
2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
 - a. Namjena građevine treba biti u skladu s namjenom površine uređenom u članku 1., stavku 2. odredbi ovog Plana.
 - b. Najmanje 51% bruto površine stambeno-poslovne građevine mora biti namijenjeno stanovanju.
 - c. Podrumski etaža ne može biti stambene namjene.
3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
 - a. Stambene zgrade se grade kao slobodnostojeće, poluugrađene i ugrađene.

b. Stambene građevine u pravilu se postavljaju prema ulici, a pomoćne građevine i poljoprivredne gospodarske građevine u pravilu po dubini građevne čestice iza osnovne građevine.

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

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

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

f. Iznimno od prethodne podtočke, iskazana udaljenost može biti i manja ako se građevinski pravac planirane zgrade prilagođava građevinskom pravcu izgrađenih (postojećih) zgrada ili ako se radi o obnovi i rekonstrukciji postojećih zgrada.

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

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

i. Iznimno od prethodne podtočke, zgrada se može graditi na granici prema susjednoj građevnoj čestici kada se radi o izgradnji zamjenskih građevina.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) za slobodnostojeću stambenu zgradu iznosi 0,35.

b. Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) za poluugrađenu stambenu zgradu iznosi 0,50.

c. Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) za ugrađenu stambenu zgradu iznosi 0,60.

d. Stambena zgrada ne može biti površine manje od 60,0 m².

5. iskoristivost građevne čestice

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

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Ne određuje se.

7. visina i broj etaža građevine

a. Najveća dozvoljena visina pročelja (H) stambene zgrade iznosi 9,00 metara.

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

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

d. U sklopu potkrovlja može biti samo jedna etaža.

- e. Najveća visina za zgrade javnih i društvenih djelatnosti može biti Po+P+1+Pk (visina pročelja (H) najviše 9,20 metara), odnosno Po+P+2 (visina pročelja (H) najviše 11,0 metara).
8. veličina građevine koja nije zgrada
- a. Grade se prema posebnom propisu.
9. uvjeti za oblikovanje građevine
- a. Arhitektonsko oblikovanje građevina mora se prilagoditi postojećem ambijentu. Građevine treba oblikovati u skladu s lokalnim tradicijskim oblicima, bojama i materijalima. Arhitektonsko oblikovanje zgrada valja uskladiti s krajobrazom i s tradicijskom slikom naselja.
- b. Tlorisne i visinske dimenzije građevina, oblikovanje pročelja, pokrovi i nagibi krovišta, te građevni materijali, moraju biti u skladu s tradicijski korištenim materijalima, u skladu s okolnim građevinama, krajobrazom i pretežitim načinom gradnje.
- c. Krovišta stambenih i stambeno-poslovnih zgrada izvode se kao kosa (jednostrešna, dvostrešna ili višestrešna). Na dijelu zgrade (50% površine zemljišta pod zgradom) dozvoljava se izgradnja ravnog krova.
- d. Nagib kosih krovnih ploha može biti od 18° do 22°, osim za jednostrešne krovne plohe kada isti može biti od 13° do 18°.
- e. Na kosom krovu dozvoljena je izgradnja nadozidanih krovnih prozora ("luminal", "belvedere") jednovodnih i dvovodnih, bez upotrebe lučnih ili sličnih nepravilnih nadvoja i krovnih oblika. Krovne kućice ("luminal", "belvedere") smiju zauzimati najviše 30% krovne plohe smanjenoga nagiba.
- f. Ne dozvoljava se izvedba krovne plohe u gornjem dijelu visokoga zabatnoga zida.
- g. Dozvoljene su sve vrste pokrova, osim salonita.
- h. Ako se izvodi istak vijenca krova zgrade onda je on armiranobetonski ili kameni s istakom 0,20-0,30 m od ravnine pročelnih zidova zgrade. Krovni prepust na zabatu može biti do 0,20 m.
- i. Nije dozvoljeno mijenjati nagib krovne plohe od vijenca do sljemena, jer cijela krovna ploha mora biti istovjetnog nagiba. Može se odstupiti samo u širini krovnih nadozidanih prozora ("luminal", "belvedere") u kojemu slučaju taj dio krovne plohe ima manji nagib, koji može završiti na sljemenu krova ili prije njega.
- j. Kada se grade kao poluugrađene ili ugrađene, dio zgrade koji se nalazi na granici građevne čestice mora biti izveden bez ikakvih otvora i kao vatrootporan zid, a sljeme krova mora obvezno biti okomito na susjednu granicu građevne čestice na kojoj se gradi i bez krovnoga vijenca.
10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru
- a. Na svakoj građevnoj čestici namijenjenoj izgradnji neke građevine mora se osigurati smještaj osobnih vozila. Od ovoga se može odstupiti samo kod već izgrađenih građevina ili na slobodnim građevnim česticama u izgrađenim dijelovima građevinskih područja naselja gdje to prostorno nije moguće više ostvariti kada se površine za smještaj osobnih vozila mogu osigurati ili na drugoj čestici ili na javnoj parkirališnoj površini uz suglasnost Općine ili u pojasu ulice ako je pojas ulice ispred građevne čestice dovoljno širok da ne dođe do onemogućavanja izvedbe nogostupa širine najmanje 1.5 m.
- b. Potreban broj parkirališnih i/ili garažnih mjesta propisan je u odjeljku 2.1.1. Cestovni promet.
- c. Prostor ispred garaže, namijenjene osobnom vozilu, u načelu se koristi za vanjsko parkiranje vozila na građevnoj čestici.
- d. Parkiralište se ne smije predvidjeti duž postojeće prometnice na način da se time sužava kolnik ili da se onemogući prolaz pješaka (sukladno odredbama ovog plana i posebnih propisa).
- e. U slučaju da se unutar zgrade predviđa, ili se već nalazi poslovni sadržaj, koji zahtijeva dostavu, obvezno treba osigurati prostor i za zaustavljanje dostavnoga vozila i vozila korisnika poslovnog prostora, na samoj građevnoj čestici. Ako nije moguće ovakvo rješenje onda treba izvesti rezervirano parkirališno mjesto unutar prometnoga pojasa ulice (ako širina ulice to dozvoljava), ili treba izvesti rezervirano parkirališno mjesto kao ugibaliste.

- f. Prilikom uređenja čestice potrebno je u što većoj mjeri sačuvati vrijedan postojeći biljni nasad, a pri daljnjem uređenju koristiti autohtone ili prevladavajuće biljke.
- g. Teren oko zgrade, potporni zidovi, terase i slično moraju se izvesti tako da ne narušavaju izgled naselja, te da se ne promijeni prirodno oticanje vode na štetu susjednoga zemljišta i susjednih zgrada. Visina potpornih zidova iznosi najviše 2,0 m.
- h. U izgradnju i oblikovanje ograda treba ugraditi duh istarskoga kamenog suhozida. Ograda građevnih čestica može biti i od punoga kamena, ožbukana drugoga građevnog materijala ili u kombinaciji sa živom ili metalnom ogradom. Najveća ukupna visina ograde može biti 2,0 m. Puni dio ograde može biti visok najviše 1,30 m. Nisu dozvoljene montažne ograde od armiranog (prefabriciranog) betona. Ukoliko se ograde izvode kao žičane, obavezna je kombinacija sa živicom.
- i. Ograda se postavlja na lijevu granicu građevne čestice, sa unutrašnje strane, promatrano od javne prometne površine prema samoj čestici. Kod uglovnih čestica ograda prema javnoj prometnoj površini ograda može biti i niža, do 50 cm, ali tada se izvodi kao niska živica.
- j. Na građevnim česticama potrebno je urediti prostor za kratkotrajno odlaganje komunalnog otpada, ako je organiziran odvoz otpada. Mjesto za odlaganje treba biti lako pristupačno s javne prometne površine i treba biti zaklonjeno od izravnoga pogleda s ulice. Ukoliko nije organiziran odvoz komunalnog otpada treba osigurati prostor koji nije vidljiv s javne prometnice i koji je dovoljno udaljen od bunara, cisterni i stambenih zgrada na susjednim česticama i sl.
- k. Odlaganje otpada je moguće i van građevnih čestica, ali tada to mora biti u spremnike koji se postavljaju na javnim površinama. Svojom postavom spremnici ne smiju dovoditi u opasnost sigurno odvijanje kolnog i pješačkog prometa, te ih treba postaviti tako da što manje narušavaju estetski izgled javnoga prostora (ulice ili trga). Površina za postavu spremnika mora biti popločena/asfaltirana i lako pristupačna sa javne prometne površine.
- l. Vodovodna i ostala okna trebaju biti izgrađena u razini dovršenoga zaravnatog terena.
- m. Spremnici plina, zavisno od situacije, na građevnoj čestici trebaju biti smješteni na prozračnom, ali što manje uočljivom mjestu s javne prometne površine.
11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti
- a. U skladu s posebnim propisom.
12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu
- a. Građevna čestica mora imati pristup na prometnu površinu. Pristupni put do građevne čestice mora biti minimalne širine 3,00 m za maksimalno 3 (tri) građevne čestice. Pristupni put podrazumijeva da je u zemljišnim knjigama uspostavljeno takvo stanje služnosti prolaza i/ili provoza u korist građevne čestice, odnosno da vlasnik građevne čestice na navedenoj prometnoj površini nesmetano posjeduje i izvršava stvarnu služnost prolaza tj. da se radi o privatnom putu.
- b. Zgrade/građevine na građevnim česticama priključuju se na infrastrukturnu mrežu u skladu s tehničkom dokumentacijom nadležnih ustanova ili poduzeća. Priključci na infrastrukturnu mrežu moraju biti izvedeni tako da ne narušavaju estetski izgled uličnih (ili s ulice vidljivih) pročelja zgrada (osobito je to važno kod zgrada koje su označene kao spomenici kulture). Pri tome se misli prvenstveno na vidljivu infrastrukturu.
- c. Gdje god je to moguće, priključak na niskonaponsku mrežu treba izvesti podzemno.
- d. Zgrade mogu koristiti plin pomoću vlastitog plinskog spremnika, koji se mora smjestiti na vlastitoj građevnoj čestici, a u skladu s važećim propisima.
- e. Na području gdje nije izgrađena odvodnja otpadnih voda, građevine moraju imati nepropusnu sabirnu ili septičku jamu odnosno na uređaj odgovarajućeg kapaciteta i stupnja pročišćavanja. Sabirna jama treba biti pristupačna za vozilo radi povremenog pražnjenja i raskuživanja.
- f. Građevine oborinske odvodnje iz stambenih zgrada, poslovnih i drugih prostora, grade i održavaju njihovi vlasnici kao internu oborinsku odvodnju, na način da oborinske vode prikupljaju i ispuštaju unutar građevnih čestica zgrada, putem retencija i upojnih građevina. Nije dozvoljeno priključivanje interne odvodnje oborinskih voda na sustav oborinske odvodnje

i na sustav javne odvodnje. Iznimno, u nepovoljnim uvjetima izgradnje zgrada u odnosu na uvjete odvodnje (depresije zgrade u odnosu na javno prometnu površinu uz zemljište nedovoljne upojne moći), moguće je uz predočenje dokaza o istom, pod uvjetima i uz suglasnost javnog isporučitelja vodne usluge, a prema uvjetima vlasnika javne građevine za odvodnju oborinskih voda, na sustav javne odvodnje priključiti i otpadne oborinske vode zgrada.

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

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

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

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

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

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

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

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

c. Pomoćne građevine su: garaže, spremišta, nadstrešnice, ljetne kuhinje, ostave sitnog alata, kotlovnice, otvoreni ukopani bazeni (površine do 100 m²) podzemni i nadzemni spremnici i slične građevine koje služe za potrebe domaćinstava.

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

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

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

g. Udaljenost pomoćnih (osim bazena do površine 100 m²) i pomoćnih poljoprivrednih građevina (osim za uzgoj životinja) od granice susjedne građevne čestice iznosi najmanje 1 m. Ako prema susjednoj građevnoj čestici imaju izvedene otvore od ruba te građevne čestice moraju biti udaljene najmanje 4 m.

h. Udaljenost bazena površine do 100 m² od granice susjedne građevne čestice iznosi najmanje 2 m.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

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

(2) Ostala pravila provedbe za površinu označenu: M3-1

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

a. Stambena i stambeno-poslovna građevina može imati do pet (5) funkcionalnih jedinica, od kojih je 3 i više stambene namjene.

Članak 5.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: M3-2

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

a. Najmanja dopuštena površina građevne čestice za slobodnostojeću stambenu zgradu iznosi 800 m².

b. Najmanja dopuštena površina građevne čestice za poluugrađenu stambenu zgradu iznosi 500 m².

c. Najmanja dopuštena površina građevne čestice za ugrađenu stambenu zgradu iznosi 300 m².

d. Najveća dopuštena površina građevne čestice za izgradnju stambene zgrade ne smije biti veća od 2000 m².

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

a. Namjena građevine treba biti u skladu s namjenom površine uređenom u članku 1., stavku 2. odredbi ovog Plana.

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

c. Podrumaska etaža ne može biti stambene namjene.

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

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

b. Stambene građevine u pravilu se postavljaju prema ulici, a pomoćne građevine i poljoprivredne gospodarske građevine u pravilu po dubini građevne čestice iza osnovne građevine.

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

za izgradnju na granici građevne čestice obvezno je ishođenje suglasnosti susjeda.

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

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

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

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

4. izgrađenost građevne čestice

a. Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) za slobodnostojeću i poluugrađenu stambenu zgradu iznosi 0,35.

b. Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) za ugrađenu stambenu zgradu iznosi 0,40.

c. Stambena zgrada ne može biti površine manje od 60,0 m².

5. iskoristivost građevne čestice

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

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Ne određuje se.

7. visina i broj etaža građevine

a. Najveća dozvoljena visina pročelja (H) stambene zgrade iznosi 9,00 metara.

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

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

d. U sklopu potkrovlja može biti samo jedna etaža.

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Grade se prema posebnom propisu.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

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

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

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

d. Na kosom krovu dozvoljena je izgradnja nadozidanih krovnih prozora ("luminal", "belvedere") jednovodnih i dvovodnih, bez upotrebe lučnih ili sličnih nepravilnih nadvoja i

krovnih oblika. Krovne kućice ("luminal", "belvedere") smiju zauzimati najviše 30% krovne plohe smanjenoga nagiba.

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

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

g. Dozvoljene su sve vrste pokrova, osim salonita.

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

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

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

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

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

a. Na svakoj građevnoj čestici namijenjenoj izgradnji neke građevine mora se osigurati smještaj osobnih vozila. Od ovoga se može odstupiti samo kod već izgrađenih građevina ili na slobodnim građevnim česticama u izgrađenim dijelovima građevinskih područja naselja gdje to prostorno nije moguće više ostvariti kada se površine za smještaj osobnih vozila mogu osigurati ili na drugoj čestici ili na javnoj parkirališnoj površini uz suglasnost Općine ili u pojasu ulice ako je pojas ulice ispred građevne čestice dovoljno širok da ne dođe do onemogućavanja izvedbe nogostupa širine najmanje 1.5 m.

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

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

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

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

f. Teren oko zgrade, potporni zidovi, terase i slično moraju se izvesti tako da ne narušavaju izgled naselja, te da se ne promijeni prirodno oticanje vode na štetu susjednoga zemljišta i susjednih zgrada. Visina potpornih zidova iznosi najviše 2,0 m.

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

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

i. Zgrade mogu koristiti plin pomoću vlastitog plinskog spremnika, koji se mora smjestiti na vlastitoj građevnoj čestici, a u skladu s važećim propisima.

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

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

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

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

a. U skladu s posebnim propisom.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Ne propisuje se jer se radi o neuređenom i neizgrađenom dijelu.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

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

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

c. Pomoćne građevine su: garaže, spremišta, nadstrešnice, ljetne kuhinje, ostave sitnog alata, kotlovnice, otvoreni ukopani bazeni (površine do 100 m²) podzemni i nadzemni

spremnici i slične građevine koje služe za potrebe domaćinstava.

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

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

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

g. Udaljenost pomoćnih (osim bazena do površine 100 m²) i pomoćnih poljoprivrednih građevina (osim za uzgoj životinja) od granice susjedne građevne čestice iznosi najmanje 1 m. Ako prema susjednoj građevnoj čestici imaju izvedene otvore od ruba te građevne čestice moraju biti udaljene najmanje 4 m.

h. Udaljenost bazena površine do 100 m² od granice susjedne građevne čestice iznosi najmanje 2 m.

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

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

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

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

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

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

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

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

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene

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

(2) Ostala pravila provedbe za površinu označenu: M3-2

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

a. Stambena i stambeno-poslovna građevina može imati do pet (5) funkcionalnih jedinica, od kojih je 3 i više stambene namjene.

Članak 6.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: Z1

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

a. Ne određuje se.

2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
 - a. Namjena građevina treba biti u skladu s namjenom prostora određenom u odjeljku 1.1. Namjena prostora ovih Odredbi.
3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
 - a. Ne određuje se.
4. izgrađenost građevne čestice
 - a. Ne određuje se.
5. iskoristivost građevne čestice
 - a. Ne određuje se.
6. građevinska (bruto) površina građevina
 - a. Ne određuje se.
7. visina i broj etaža građevine
 - a. Ne određuje se.
8. veličina građevine koja nije zgrada
 - a. Ne određuje se.
9. uvjeti za oblikovanje građevine
 - a. Ne određuje se.
10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru
 - a. Ne određuje se.
11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti
 - a. Ne određuje se.
12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu
 - a. Ne određuje se.
13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine
 - a. Ne određuje se.
14. pravila provedbe za pomoćne građevine
 - a. Ne određuje se.
15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene
 - a. Ne određuje se.

Članak 7.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: Z5

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru
 - a. Ne određuje se.
2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
 - a. Namjena građevina treba biti u skladu s namjenom prostora određenom u odjeljku 1.1. Namjena prostora ovih Odredbi.
3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
 - a. Ne određuje se.
4. izgrađenost građevne čestice
 - a. Ne određuje se.
5. iskoristivost građevne čestice
 - a. Ne određuje se.

6. građevinska (bruto) površina građevina
 - a. Ne određuje se.
7. visina i broj etaža građevine
 - a. Ne određuje se.
8. veličina građevine koja nije zgrada
 - a. Ne određuje se.
9. uvjeti za oblikovanje građevine
 - a. Ne određuje se.
10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru
 - a. Ne određuje se.
11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti
 - a. Ne određuje se.
12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu
 - a. Ne određuje se.
13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine
 - a. Ne određuje se.
14. pravila provedbe za pomoćne građevine
 - a. Ne određuje se.
15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene
 - a. Ne određuje se.

Članak 8.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: IS1

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru
 - a. Ne određuje se.
2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
 - a. Namjena građevina treba biti u skladu s namjenom prostora određenom u odjeljku 1.1. Namjena prostora ovih Odredbi.
3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
 - a. Ne određuje se.
4. izgrađenost građevne čestice
 - a. Ne određuje se.
5. iskoristivost građevne čestice
 - a. Ne određuje se.
6. građevinska (bruto) površina građevina
 - a. Ne određuje se.
7. visina i broj etaža građevine
 - a. Ne određuje se.
8. veličina građevine koja nije zgrada
 - a. Ne određuje se.
9. uvjeti za oblikovanje građevine
 - a. Ne određuje se.

10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru
 - a. Ne određuje se.
11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti
 - a. Ne određuje se.
12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu
 - a. Ne određuje se.
13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine
 - a. Ne određuje se.
14. pravila provedbe za pomoćne građevine
 - a. Ne određuje se.
15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene
 - a. Ne određuje se.

Članak 9.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: IS7

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru
 - a. Ne određuje se.
2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
 - a. Namjena građevina treba biti u skladu s namjenom prostora određenom u odjeljku 1.1. Namjena prostora ovih Odredbi.
3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
 - a. Ne određuje se.
4. izgrađenost građevne čestice
 - a. Ne određuje se.
5. iskoristivost građevne čestice
 - a. Ne određuje se.
6. građevinska (bruto) površina građevina
 - a. Ne određuje se.
7. visina i broj etaža građevine
 - a. Ne određuje se.
8. veličina građevine koja nije zgrada
 - a. Ne određuje se.
9. uvjeti za oblikovanje građevine
 - a. Ne određuje se.
10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru
 - a. Ne određuje se.
11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti
 - a. Ne određuje se.
12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu
 - a. Ne određuje se.
13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine
 - a. Ne određuje se.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine
 - a. Ne određuje se.
15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene
 - a. Ne određuje se.

Članak 10.

(1) Pravila provedbe za površinu označenu: PP

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru
 - a. Ne određuje se.
2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
 - a. Namjena građevina treba biti u skladu s namjenom prostora određenom u odjeljku 1.1. Namjena prostora ovih Odredbi.
3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
 - a. Ne određuje se.
4. izgrađenost građevne čestice
 - a. Ne određuje se.
5. iskoristivost građevne čestice
 - a. Ne određuje se.
6. građevinska (bruto) površina građevina
 - a. Ne određuje se.
7. visina i broj etaža građevine
 - a. Ne određuje se.
8. veličina građevine koja nije zgrada
 - a. Ne određuje se.
9. uvjeti za oblikovanje građevine
 - a. Ne određuje se.
10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru
 - a. Ne određuje se.
11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti
 - a. Ne određuje se.
12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu
 - a. Ne određuje se.
13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine
 - a. Ne određuje se.
14. pravila provedbe za pomoćne građevine
 - a. Ne određuje se.
15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene
 - a. Ne određuje se.

1.4. Ostale odredbe

Članak 11.

(1) Na području obuhvata UPU-a prikupljanje i postupanje s otpadom vrši se u skladu s cjelovitim sustavom gospodarenja otpadom u Općini Karojba. Unutar područja obuhvata UPU-a pretpostavlja se nastanak komunalnog, ambalažnog, građevnog i električnog otpada koji treba uključiti u sustav izdvojenog sakupljanja korisnog otpada.

(2) Na području obuhvata UPU-a nije dopušteno gospodarenje otpadom koji ima radioaktivna ili infektivna svojstva.

(3) Komunalni otpad potrebno je prikupljati u tipizirane posude za otpad. Tipizirane posude za otpad, kontejneri i druga oprema u kojoj se otpad sakuplja moraju biti tako opremljeni da se spriječi rasipanje ili prolijevanje otpada i širenje prašine, buke i mirisa. Korisni dio komunalnog otpada treba sakupljati u posebne tipizirane posude za otpad.

(4) Posude/kontejnere za sakupljanje komunalnog otpada, kao i za prikupljanje korisnog otpada, treba smjestiti pojedinačno ili skupno ovisno o projektu i posebnim uvjetima komunalnog poduzeća. Za postavljanje tipiziranih posuda za otpad na javne površine potrebno je osigurati odgovarajući prostor kojim se neće ometati kolni i pješački promet. Ukoliko se zajedno postavlja više od tri tipizirane posude za otpad one trebaju biti ograđene tamponom visokog zelenila, živicom, ogradom ili sl.

2. INFRASTRUKTURNI SUSTAVI

2.1. Prometni sustav

2.1.1. Cestovni promet

Članak 12.

(1) Prema važećoj odluci o razvrstavanju javnih cesta na području obuhvata UPU-a uz istočni rub nalazi se županijska cesta (ŽC5007). Spojeve na županijsku cestu planirati u skladu s Pravilnikom o uvjetima za projektiranje i izgradnju priključaka I prilaza na javnu cestu (NN 95/14), Pravilnikom o osnovnim uvjetima kojima javne ceste izvan naselja i njihovi elementi moraju udovoljavati sa stajališta sigurnosti prometa (NN110/01, 90/2022), ostalim zakonima i propisima vezanim za predmetno područje planiranja i projektiranja.

(2) Položaj postojećih i planiranih prometnica određen je na kartografskom prikazu 2.1. Prometni sustav, a način njihove izgradnje i uređenja propisan je zakonskim propisima, pravilnicima i normama. Sva križanja planirana su kao klasična križanja u nivou.

(3) 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.

(4) U blizini raskrižja na županijskoj cesti u razini te na unutarnjim stranama cestovnog zavoja županijske ceste ne smije se saditi drveće ili grmlje, drugi nasadi, postavljati naprave, ograde ili drugi predmeti koji onemogućavaju preglednost na javnoj cesti.

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

Članak 13.

(1) Urbanističkim planom uređenja naselja Škropeti jug planirano je uređenje dva spoja na županijsku cestu u zonama k.č. 9715 i k.č. 9716 k.o. Novaki Motovunski, preko već postojećih spojeva.

(2) Planirana je nova prometnica koja prolazi zapadnim i središnjim dijelom obuhvata s najmanjom širinom kolnika 5,5 m za dvosmjerni promet + 1,5 m za nogostup s jedne strane. Planirana su dva okretišta.

(3) Komunalna infrastruktura planirana je i na kartografskim prikazima prikazana izvan kolnih površina županijske ceste.

(4) Najmanja udaljenost građevnog pravca od regulacijskog pravca uz županijsku cestu mora biti minimalno 5 m dok se konačna udaljenost utvrđuje u skladu s posebnim uvjetima nadležne uprave za ceste.

(5) Planskim rješenjima cestovnog prometa Urbanističkog plana uređenja naselja Škropeti nije narušen postojeći režim odvodnje površinskih, procijeđenih i podzemnih voda na javnoj cesti.

(6) Zaštitni pojas županijske ceste prikazan je na kartografskom prikazu 3.2. Posebna ograničenja i posebni načini korištenja, a mjeri se od vanjskog ruba zemljišnog pojasa te iznosi 15 m sa svake strane. Projektnu dokumentaciju za građenje građevina i infrastrukturne mreže planiranu unutar obuhvata cestovnog zemljišta i zaštitnog pojasa potrebno izraditi u skladu s prethodno ishođenim uvjetima nadležne uprave za ceste.

(7) Na parcelaciju katastarskih čestica koje se nalaze uz županijsku cestu ZC 5007 potrebno je ishoditi suglasnost nadležne uprave za ceste.

Članak 14.

(1) Od planom definiranih trasa prometnica može se odstupiti po horizontalnoj i vertikalnoj osi, ako se idejnim projektom prometnice ustanovi potreba prilagođavanja trase tehničkim uvjetima. Osnovna funkcionalna struktura prometnica unutar obuhvata Plana ne smije se mijenjati.

(2) Sve prometne površine moraju biti izvedene tako da na njima nema zapreka za kretanje niti jedne kategorije stanovništva.

(3) Gradnja parkirališta i garaža na području obuhvata određena je namjenom i veličinom građevina.

(4) Smještaj potrebnog broja parkirališno-garažnih mjesta potrebno je predvidjeti na građevnoj čestici građevine.

2.1.2. Željeznički promet

Članak 15.

(1) Ne postoji u obuhvatu Plana.

2.1.3. Pomorski promet

Članak 16.

(1) Ne postoji u obuhvatu Plana.

2.1.4. Promet unutarnjim vodama

Članak 17.

2.1.5. Zračni promet

Članak 18.

2.2. Komunikacijski sustav

2.2.1. Elektronička komunikacijska mreža

Članak 19.

(1) Postojeće i planirane građevine i mreže elektroničkih komunikacija prikazane su na kartografskom prikazu 2.2. Komunikacijski sustav. Način gradnje elektroničke komunikacije mreže prikazan je idejnim rješenjem mreže i odredbama za provođenje Plana. Pri izradi projekata za pojedine segmente mreže unutar obuhvaćenog područja može doći do manjih odstupanja u tehničkom rješenju u odnosu na predloženo rješenje, ali bez promjene globalne koncepcije.

(2) Istočno od granice obuhvata nalazi se podzemni korisnički vod elektroničkih komunikacija.

(3) Na području obuhvata plana nije provedena mreža EK.

(4) Planom su utvrđene i ucrtane trase i način izvođenja elektroničke komunikacijske infrastrukture za postavljenje nepokretne zemljiske mreže, sukladno odredbama Pravilnika o tehničkim uvjetima za kabelsku kanalizaciju (NN br. 139/23), Pravilniku o načinu i uvjetima određivanja zone elektroničke komunikacijske infrastrukture i povezane opreme, zaštitne zone i radijskog koridora investitora radova ili građevine (NN br. 146/24) i Pravilnika o svjetlovodnim distribucijskim mrežama

(NN br.63/24).

(5) Određena su mjesta konekcije na postojeću elektroničku komunikacijsku infrastrukturu koja se nalazi izvan obuhvata Plana.

(6) Planom je omogućena postava potrebnih građevina za uvođenje novih tehnologija odnosno operatora.

Članak 20.

(1) Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanje mreže elektroničkih komunikacija mogu se podijeliti na:

- uvjeti za gradnju elektroničke komunikacijske mreže po javnim površinama (glavne trase)
- uvjeti za priključke pojedinih građevina na elektroničku komunikacijsku mrežu
- uvjeti za smještaj potrebnih građevina na javnim i infrastrukturnim površinama (javne telefonske govornice; kabelski izvodi-samostojeći, na stupu, na zidu, u zidu; kabineti, UPS, čvor za smještaj aktivne opreme i sl.).

Članak 21.

(1) Sve vodove elektroničkih komunikacija treba izvoditi podzemnim kabelima. Razvoj mreže elektroničkih komunikacija potrebno je planirati u skladu sa suvremenim tehnološkim rješenjima. Vodove treba izvoditi na za to propisima određenim dubinama.

(2) Za izgradnju javne komunikacijske mreže u pravilu se koriste PVC cijevi. Za odvajanje, ulazak mreže u građevine te skretanja, koriste se montažni zdenci. Dimenzije rova za polaganje cijevi u pješačkoj stazi ili travnatoj površini iznose prosječno 0,4x0,8m. Dimenzije rova za polaganje cijevi preko kolnika iznose prosječno 0,4x1,2m.

Članak 22.

(1) U postupku izdavanja rješenja o uvjetima građenja ili građevinske dozvole potrebno je uvjetovati izgradnju priključnog voda podzemno od građevine do granice vlasništva zemljišta na kojem se građevina gradi prema posebnim propisima.

(2) U blizini građevina elektroničkih komunikacija, opreme i spojnog puta ne smiju se izvoditi radovi ili podizati nove građevine koje bi ih mogle oštetiti ili ometati njihov rad. Ukoliko je potrebno izvesti određene radove ili podignuti novu građevinu, sukladno posebnim propisima potrebno je pribaviti suglasnost vlasnika komunikacijskog voda, opreme i spojnog puta radi poduzimanja mjera zaštite i osiguranja njihova nesmetanog rada. Instalacije unutar građevina treba projektirati i izvoditi prema važećem Pravilniku o tehničkim uvjetima za elektroničku komunikacijsku mrežu.

Članak 23.

(1) Pojedini elementi mreže elektroničkih komunikacija (primjerice ormari (kabineti) za smještaj UPS-a ili čvora za smještaj aktivne opreme, kabelski izvodi, montažni kabelski zdenci i sl.) mogu se postavljati na površine predviđene za infrastrukturne sustave i mreže te unutar prometnih koridora. Za postavu uređaja elektroničkih komunikacija nije potrebno formirati zasebne građevne čestice.

Članak 24.

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

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

(3) Točne lokacije građevina infrastrukture u pokretnoj elektroničkoj komunikacijskoj mreži ne određuju se u grafičkom dijelu plana.

(4) Antenski sustavi u pokretnoj mreži elektroničkih komunikacija na području obuhvata mogu se graditi kao krovni prihvat, krovni stupovi te samostojeći stupovi na površinama predviđenim za infrastrukturne sustave i mreže.

2.2.2. Sustav veza, odašiljača i radara

Članak 25.

(1) Ne postoji u obuhvatu Plana.

2.3. Energetski sustav

2.3.1. Nafta i plin

Članak 26.

(1) Uz sjeveroistočni rub obuhvata planiran je magistralni plinovod Plomin-Kršan-Pazin-Buje.

(2) Za magistralni plinovod predviđen je zaštitni koridor ukupne širine 60m. Zaštitni koridor prikazan je na kartografskom prikazu 3.2. Posebna ograničenja i posebni načini korištenja, a mjeri se od osi te iznosi 30 m sa svake strane. Projektnu dokumentaciju za građenje građevina i infrastrukturne mreže planiranu unutar zaštitnog koridora potrebno izraditi u skladu s prethodno ishodenim uvjetima nadležnog koncesionara.

Članak 27.

(1) Na području obuhvata nije planirana mreže plinoopskrbe.

(2) Do izgradnje plinoopskrbne mreže dozvoljeno je postavljanje vlastitog plinskog spremnika, koji se mora smjestiti na vlastitoj građevnoj čestici, a u skladu s važećim propisima. Spremnici, zavisno od situacije, na građevnoj čestici trebaju biti smješteni na prozračnom, ali što manje uočljivom mjestu s javne prometne površine.

2.3.2. Elektroenergetika

Članak 28.

(1) Postojeće i planirane građevine i mreže energetskog sustava prikazane su na kartografskom prikazu 2.3. Energetski sustav.

(2) Sjeveroistočno od obuhvata Plana, nalazi se postojeći dalekovod 35 kV te jugoistočno od obuhvata nalazi se postojeći dalekovod 20 kV. Planom je predviđena postava nove trafostanice na infrastrukturnoj površini unutar obuhvata UPU-a. Trafostanici je omogućeno priključenje na postojeću srednjenaponsku 20 kV mrežu izvan obuhvata. Za spoj na novoplaniranu trafostanicu (20/0,4 kV) planirati će se mreža niskonaponskih vodova u koridoru novoplanirane prometnice. Navedene vodove treba izvesti podzemnim kablovima.

Članak 29.

(1) Pri planiranju koridora za elektroenergetske vodove treba se pridržavati „Tehničkih uvjeta za izbor i polaganje elektroenergetskih kabela nazivnog napona 1kV do 35 kV (Bilten HEP-a br. 130/03) i Pravilnika o tehničkim normativima za izgradnju nadzemnih elektroenergetskih vodova nazivnog napona od 1 kV do 400 kV (53/91, 55/96, 24/97, 158/03, 80/13, 111/21, 126/21).

(2) Unutar nogostupa novoplanirane prometnice osigurati će se koridor širine 1 metar za buduću srednjenaponsku i niskonaponsku elektroenergetsku mrežu i priključke poštivajući uvjete udaljenosti od ostale komunalne infrastrukture. Na koridorima elektroenergetskih kabela nije dopuštena sadnja visokog raslinja.

(3) Pri projektiranju treba obratiti pozornost na minimalne dopuštene razmake između elektroenergetskih vodova i ostalih instalacija.

Članak 30.

(1) Za trafostanicu će se osigurati smještaj na katastarskoj čestici dimenzija najmanje 7x5 m. Planiranoj katastarskoj čestici osigurati će se kamionski pristup s javne površine.

(2) Planirana slobodnostojeća transformatorska stanica gradit će se na način koji će zahtijevati dinamika izvođenja planirane elektroopskrbne mreže te rekonstrukcija postojeće. Snaga planirane transformatorske stanice odredit će se nakon saznanja točnih potreba za angažiranom snagom pojedinih građevina.

Članak 31.

(1) Trase priključnih kabela 20 kV određuju se projektnom dokumentacijom. Gdje god je to moguće, priključni kabele 20 kV vode se po javnim površinama. Trase buduće niskonaponske mreže u obuhvatu UPU-a nisu prikazane već će se izvoditi prema zasebnim projektima. Niskonaponska mreža će se izvoditi kao podzemna. Uvjete (tehnička rješenja) za izgradnju elektroopskrbne mreže kao i uvjete priključka građevina na distributivnu elektroopskrbnu mrežu davat će operator distributivnog sustava na zahtjev korisnika.

(2) Definiranje trase priključnog dalekovoda/kabela i dijela transformatorske stanice, koje čine priključak planiranih proizvođača iz obnovljivih izvora energije na elektroenergetsku mrežu, definirat će se uvjetima od strane operatora prijenosnog ili distribucijskog sustava, a na osnovi nadležnosti mjesta priključka.

Članak 32.

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

(2) Pri njihovoj izgradnji potrebno se pridržavati uvjeta za izgradnju pomoćnih građevina u pogledu visine, udaljenosti od rubova čestice i sl.

Članak 33.

(1) Za priključak nove javne rasvjete/eventualnu rekonstrukciju postojeće javne rasvjete treba ishoditi prethodnu elektroenergetsku suglasnost od nadležnog distributera.

(2) Predviđa se izgradnja mreže javne rasvjete duž javne prometnice unutar granice obuhvata UPU-a, a izvodit će se u skladu s projektnom dokumentacijom. Rješenje javne rasvjete potrebno je planirati u skladu sa Zakonom o zaštiti od svjetlosnog onečišćenja. Noćna rasvjeta mora biti diskretna i nenametljiva.

2.4. Vodnogospodarski sustav

2.4.1. Vodoopskrba i drugo korištenje voda

Članak 34.

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

(2) Na području obuhvata Plana djelomično je provedena vodoopskrbna mreža u jugoistočnom i sjeverozapadnom dijelu.

(3) Dodatno potrebne količine vode osigurati će se spajanjem na postojeći sustav vodoopskrbe Općine Karojba, odnosno spajanjem na vodoopskrbni cjevovod s pripadajućim građevinama i uređajima koji se nalazi u jugoistočnom i sjeverozapadnom dijelu obuhvata.

(4) Kod izrade glavnog projekta vodoopskrbe hidrauličkim proračunom odredit će se konačni profili cjevovoda vodeći računa o količinama vode potrebnim za sanitarnu potrošnju i protupožarnu zaštitu.

Članak 35.

(1) Planirane trase cjevovoda smjestiti će se unutar zelenih površina između prometnice i objekata, odnosno u nogostup, a samo iznimno u trup prometnice.

(2) Prilikom formiranja ulica na području Plana osigurati će se koridori za izgradnju nove vodoopskrbne mreže.

Članak 36.

(1) 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.

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

Članak 37.

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

Članak 38.

(1) U svrhu zaštite cjevovoda propisuju se njihovi zaštitni koridori u širini od najmanje 6,0 m (3m+3m) za ostale cjevovode. Unutar ovih koridora se zabranjuje smještaj građevina visokogradnje. U postupku ishoda provedbenog akta za građevinu visokogradnje 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.

2.4.2. Otpadne i oborinske vode

Članak 39.

(1) Unutar područja UPU-a, kao ni unutar cijelog područja prostornog plana uređenja općine Karojba nema postojećeg kanalizacijskog sustava (isti je trenutno u izgradnji). Na području Općine planiran je razdjelni sustav odvodnje.

(2) Položaj trasa planiranih glavnih odvodnih kanala i uređaja sanitarno-tehničkih voda prikazan je na kartografskom prikazu 2.4. Vodnogospodarski sustav. Planirani sustav odvodnje nalazi se u jugoistočnom i sjeverozapadnom dijelu obuhvata.

(3) Dugoročno rješenje odvodnje otpadnih i oborinskih voda sa zone obuhvata mora biti u skladu s dugoročnim rješenjem kanalizacijskog sustava Općine Karojba. Ovim Planom određene su trase i koridori za gradnju građevina i uređaja za odvodnju otpadnih voda. Planom je predviđeno spajanje područja obuhvata na planirani sustav odvodnje Općine Karojba.

Članak 40.

(1) Sanitarne otpadne vode sakupljat će se nepropusnim sustavom odvodnje i odvoditi do uređaja za pročišćavanje izvan obuhvata, a koji će otpadne vode svoditi na propisanu kakvoću.

(2) 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.

(3) U javnu mrežu odvodnje otpadnih voda ne smiju se ispuštati otpadne tvari, kojima se narušava projektirani hidraulički režim toka vode u cjevovodima, stabilnost objekata, rad strojeva na crpkama, tehnički nadzor i održavanje ili povećanje troškova u pogonu.

(4) Korisnici javnog sustava su dužni otpadne vode koje se ispuštaju u javnu mrežu odvodnje otpadnih voda svesti na kvalitetu vode utvrđenih prema važećim propisima, vodoprivrednim uvjetima i aktima komunalne tvrtke, to jest do određenog standarda sanitarno-potrošnih voda, a koje neće ugroziti pravilan rad - tehnološki postupak uređaja za pročišćavanje.

(5) Pri projektiranju i izvođenju javne mreže otpadnih voda obavezno je pridržavati se važećih propisa kao i propisa o minimalnim udaljenostima od ostalih infrastrukturnih objekata, te pribaviti suglasnosti ostalih korisnika infrastrukturnih koridora.

(6) Ispuštanje vode iz bazena u javnu mrežu dozvoljeno je samo uz suglasnost nadležnog koncesionara i u noćnom režimu. Bazensku vodu je prije upuštanja u sustav javne odvodnje potrebno deklorirati.

Članak 41.

(1) Zbrinjavanje odnosno odvodnju oborinskih voda u načelu treba osigurati prirodi bliskim načinima. Čiste odnosno neznatno onečišćene oborinske vode (oborinske vode krovnih površina, pješačkih staza i sl.) treba ponirati u podzemlje. Gdje god je to moguće oborinske vode zbrinjavati na način da se zadrže u slivu, primjerice izgradnjom kišnih vrtova, bioretencija u sklopu zelenih površina prometnih koridora, upojnih jaraka i sl. te unutar površina prikazanih na kartografskom prikazu 2.4. Vodnogospodarski sustav.

(2) Ovim planom prikazana je mreža odvodnje oborinskih voda samo sa javnih površina, koja će se sakupljati te nakon odgovarajuće obrade (pjeskolov/mastolov odnosno odjeljivač ulja i benzina ili neka druga mjera) ispuštati izvan obuhvata UPU-a. Mjera obrade utvrđuje se vodopravnim uvjetima, a detaljnije razrađuje projektnom dokumentacijom.

(3) Oborinske vode sa pojedinih građevnih čestica proizvodne namjene zbrinjavaju njihovi vlasnici uz obvezu zadržavanja na građevnoj čestici. Oborinske krovne vode građevine kao uvjetno čiste prihvatiti putem oluka i olučnih vertikalna i zbrinjavati ih drenažnim objektima, koristiti ih za navodnjavanje, retencionirati (kišni vrtovi) ili koristiti ih kao ukrasna jezera.

(4) Nije dozvoljeno ispuštanje voda s predmetne građevne čestice na susjedne, javne prometne površine i druge čestice.

(5) Oborinske vode unutar prostora UPU-a mogu se rješavati pojedinačno ili rješavanjem cijelog sliva sukladno važećem Zakonu o vodama.

2.4.3. Uređenje vodotoka i voda

Članak 42.

(1) Na području obuhvata UPU-a nema površinskih tokova.

2.4.4. Melioracijska odvodnja

Članak 43.

(1) Na području obuhvata UPU-a nema melioracijske odvodnje.

3. POSEBNE MJERE

3.1. Posebne vrijednosti

3.1.1. Zaštićeni dijelovi prirode

Članak 44.

(1) Na području obuhvata nema zabilježenih zaštićenih dijelova prirode.

3.1.2. Kulturna baština

Članak 45.

(1) Na području obuhvata nema zabilježenih kulturnih dobara.

3.1.3. Krajobraz

Članak 46.

(1) Na području obuhvata nema zabilježenih krajobraza.

3.1.4. Ekološka mreža (Natura 2000)

Članak 47.

(1) Na području obuhvata nema zabilježene ekološke mreže (Natura 2000).

3.2. Posebna ograničenja

3.2.1. Tlo

Članak 48.

(1) Racionalnim korištenjem prostora namijenjenog gradnji, uz ograničavanja u korištenju neizgrađenih površina i izgrađenosti čestica, a posebno zaštitnih površina, sačuvati će se dio tla neizgrađenim, a time i ukupna kvaliteta prostora.

(2) Tlo se onečišćuje neadekvatnom odvodnjom i neprimjerenim odlaganjem otpada. Naročitu pažnju treba posvetiti rješenju tih problema (modernizacija i proširivanje mreže odvodnje otpadnih voda, u gospodarstvu izgradnjom sustava odvodnje i predtretmana sukladno tehnološkom procesu, kontrolirati cjeloviti sustav zbrinjavanja otpada; fizičke i pravne osobe dužne su s otpadom postupati u skladu s pozitivnim propisima).

Članak 49.

(1) Mjere zaštite od potresa svode se na primjenu posebnih propisa za protupotresno projektiranje i građenje. Obuhvat Plana pripada zoni intenziteta potresa od VII^o MCS. 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. Potrebno je regulirati širinu puteva (evakuacijske – protupožarne) radi nesmetanog pristupa svih ekipa žurne pomoći. Projektnom dokumentacijom potrebno je osigurati propisani razmak između građevina kako ne bi došli do međusobnog zarušavanja.

Članak 50.

(1) U postupku uređivanja prostora i građenja treba poštivati uvjete kojima se sprečava erozija tla, odnosno onemogućavaju zahvati u prostoru kojima se uzrokuje nestabilnost tla i stvaranje klizišta.

(2) Osnovna mjera antierozijske zaštite provodi se građenjem na terenu povoljnih geotehničkih karakteristika, uz istovremeno isključivanje mikrolokacija s lošim karakteristikama. Antierozijsku zaštitu treba posredno provoditi uređenjem i održavanjem zaštitnih zelenih površina s ograničenjem sječe kako površina niti u jednom trenutku ne bi ostala ogoljena i podložna eroziji.

3.2.2. Vode i more

Članak 51.

(1) Obuhvat plana u cijelosti se nalazi u III. zoni zaštite vodozaštitnog područja te je dio vodonosnog područja – strateške rezerve podzemnih voda (rezerva podzemnih voda trećeg tipa).

(2) Zaštita voda od zagađenja provodit će se u skladu s važećom Odlukom o zonama sanitarne zaštite izvorišta vode za piće u Istarskoj županiji.

(3) Sukladno navedenoj Odluci, prostor UPU-a obuhvaćen je III. zonom sanitarne zaštite te se zaštita izvorišta podzemne vode provodi na način da se sanitarne i tehnološke otpadne vode moraju 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. 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.

Članak 52.

(1) Zaštitu od poplava treba provoditi u skladu sa Zakonom o vodama te državnim i županijskim planom obrane od poplava.

(2) Prema podacima Hrvatskih voda na području obuhvata nema evidentiranih površinskih vodotoka u nadležnosti Hrvatskih voda.

(3) Odvodnja oborinskih voda područja UPU-a mora biti dio cjelovitog rješenja cijelog građevinskog područja izvan naselja gospodarske namjene koje mora počivati na načelima plavo-zelene infrastrukture u cilju prilagodbe klimatskim promjenama.

3.2.3. Područja posebnih ograničenja

Članak 53.

- (1) Zaštitni pojas županijske ceste određen je u odjeljku 2.1.1. Cestovni promet.
- (2) Zaštitni koridor planiranog magistralnog plinovoda određen je u odjeljku 2.3.1. Nafta i plin.

3.2.4. Zrak

Članak 54.

- (1) Zaštita zraka provodi se sukladno posebnim propisima uz obvezno provođenje mjera za sprečavanje i smanjivanje onečišćenja zraka. Nije dozvoljeno prekoračenje propisanih vrijednosti kakvoće zraka niti ispuštanje u zrak onečišćujućih tvari u količinama i koncentracijama koje su više od vrijednosti propisanih posebnim propisima.
- (2) Odabirom tehnologija i kontrolom gospodarskih aktivnosti treba zadovoljiti propisane standarde kakvoće zraka.
- (3) Zahvatom u prostoru ne smije se izazvati "značajno" povećanje opterećenja, gdje se razina "značajnog" određuje temeljem procjene utjecaja na okoliš, a povećanjem opterećenja emisija iz novog izvora ne smije doći do prelaska kakvoće zraka u nižu kategoriju u bilo kojoj točki okoline izvora.
- (4) Stacionarni izvori (tehnološki procesi, uređaji i objekti iz kojih se ispuštaju u zrak onečišćujuće tvari) moraju biti proizvedeni, opremljeni, korišteni i održavani na način da ne ispuštaju u zrak tvari iznad graničnih vrijednosti emisije koje su određene posebnim propisima.

3.3. Posebni načini korištenja

3.3.1. Područja posebnog načina korištenja

Članak 55.

- (1) U obuhvatu Plana ne nalazimo površine posebnog načina korištenja određenih posebnim propisima.

3.3.2. Područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite

Članak 56.

- (1) Mjere sanacije, očuvanja i unapređenja okoliša i njegovih ugroženih dijelova provodit će se u skladu s važećim zakonima, odlukama i propisima koji su relevantni za ovu problematiku.
- (2) Unutar područja obuhvata UPU-a ne mogu se graditi građevine koje bi svojim postojanjem ili upotrebom, neposredno ili potencijalno, ugrožavale život i rad ljudi, odnosno vrijednosti iznad dozvoljenih granica utvrđenih posebnim propisima zaštite okoliša.

3.3.2.1. Mjere zaštite od buke

Članak 57.

- (1) Mjere zaštite od prekomjerne buke provode se primjenom odgovarajućih posebnih propisa, osobito u smislu lociranja građevina i lociranjem objekata i postrojenja koji mogu biti izvor prekomjerne buke na odgovarajućoj udaljenosti od ostalih građevina, redovitim praćenjem stanja buke i donošenjem mjera za smanjenje buke.

3.3.2.2. Mjere zaštite od požara i eksplozije

Članak 58.

- (1) 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.
- (2) Građevine projektirati na način da se osigura propisana otpornost na požar, spriječi širenje požara na susjedne građevine, spriječi širenje vatre i dima unutar građevine, omogućiti da osobe mogu neozlijeđene napustiti građevinu, odnosno da se osigura njihova zaštita i spašavanje.

(3) Planirati odgovarajuće vatrogasne pristupe, vatrogasne prilaze i površne 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.

(4) Prilikom gradnje ili rekonstrukcije vodoopskrbne mreže, ukoliko ne postoje, treba predvidjeti vanjsku hidrantsku mrežu u skladu s posebnim propisima. U hidrantskoj mreži za gašenje požara, u skladu s odredbama posebnih propisa, planirati potrebne protočne količine vode za gašenje požara uz najmanji potrebni tlak na izlazu iz hidranata vanjske hidrantske mreže.

(5) 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.

(6) Mjere zaštite od požara provoditi u skladu s Procjenom zaštite od požara i tehnoloških eksplozija i Planom zaštite od požara Općine Karojba.

(7) Za provedbu mjera zaštite od eksplozija pri projektiranju i izgradnji plinovoda i priključaka moraju se poštovati minimalne sigurnosne udaljenosti (svijetli razmak postojećih i planiranih instalacija i građevina). Sve mjere sigurnosti i zaštite predviđene posebnim Zakonom i drugim propisima treba u cijelosti primijeniti pri izradi glavnog i izvedbenog projekta plinovoda.

3.3.2.3. Mjere zaštite od prirodnih i drugih nesreća

Članak 59.

(1) Kriteriji za provedbu mjera zaštite ljudi, prirodnih i materijalnih vrijednosti temelje se na geografskim osobitostima, demografskim osobitostima, dostignutom stupnju razvoja gospodarstva, infrastrukture i svih društvenih djelatnosti, kao i na stalnom procjenjivanju ugroženosti ljudi i područja prirodnim nepogodama, tehničko-tehnološkim i ekološkim nesrećama i povredljivošću na eventualna ratna razaranja.

(2) Osnovne mjere zaštite i spašavanja sadržane su u PPUO definiranjem područja za izgradnju i područja ograničenja gradnje, definiranjem gustoće i načina gradnje, propisanih udaljenosti među građevinama, najveće dopuštene visine i sl., te planiranjem prometne i infrastrukturne mreže.

(3) Posebne mjere obuhvaćaju mjere za sklanjanje ljudi, zaštite od potresa, erozija, ekstremnih vremenskih pojava i ostale mjere zaštite.

3.3.2.4. Zaštita od ratnih opasnosti

Članak 60.

(1) Sklanjanje ljudi osigurava se privremenim izmještanjem stanovništva, prilagođavanjem prirodnih, podrumskih i drugih pogodnih građevina za funkciju sklanjanja ljudi u određenim područjima, što se utvrđuje posebnim planovima sklanjanja i privremenog izmještanja stanovništva, prilagođavanja i prenamjene pogodnih prostora koji se izrađuju u slučaju neposredne ratne opasnosti.

3.3.2.5. Prijetnje i rizici od ekstremnih vremenskih pojava

Članak 61.

(1) Kod razvoja javne vodovodne mreže (vodovodnih ogranaka) nastaviti sa započetom praksom izgradnje hidrantske mreže. Obvezati investitore da prilikom gradnje objekata vode računa o obaveznom priključenju objekata na sustav javne vodovodne mreže. Prilikom gradnje objekata u kojima će boraviti ranjive skupine ili veći broj ljudi voditi računa o izboru građevnog i drugog materijala, te planirati izradu odgovarajućih sjenila u cilju zaštite od izravnog utjecaja sunčeva zračenja i štetnog djelovanja toplinskog vala.

Članak 62.

(1) Kod gradnje nezaštićenih vanjskih objekata, te naročito šetnica voditi računa o izboru protukliznih materijala (razni tlakavci, kubete, grubo klesani kamen) kako bi se spriječilo klizanje. Prilikom izgradnje prometnica voditi računa o njihovom nagibu i zaštitnim ogradama, a uvažavajući konfiguraciju terena i dosadašnja iskustva.

Članak 63.

(1) Mjere zaštite u slučaju katastrofe ili velike nesreće obuhvaćaju osiguravanje prikladnih zaklona te omogućavanje opskrbe vodom i energijom za vrijeme uklanjanja posljedica nastalih prirodnom ili tehničko-tehnološkom nesrećom.

(2) Sustav uzbunjivanja i obavješćivanja stanovništva na području obuhvata UPU-a potrebno je uspostaviti temeljem posebnih propisa. Obvezuju se vlasnici i korisnici građevina u kojima se okuplja ili istovremeno boravi više od 250 ljudi te proizvodni prostori i slično, u kojima se zbog buke ili akustičke izolacije ne može osigurati dovoljna čujnost sustava za javno uzbunjivanje, da uspostave i održavaju odgovarajući interni sustav za uzbunjivanje i obavješćivanje te da preko istog osiguraju provedbu javnog uzbunjivanja i prijem priopćenja nadležnog centra 112 o vrsti opasnosti i mjerama za zaštitu koje je potrebno poduzeti.

(3) Mjere zaštite od vremenskih nepogoda provode se u suradnji s meteorološkom postajom s kojom Općina i inače surađuje, kao i na podacima sredstava javnog informiranja i bazira se na pravodobnom obavješćivanju i upozoravanju o nadolazećim nepogodama. Izbor građevnog materijala, a posebno za izgradnju krovništa i nadstrešnica treba prilagoditi jačini vjetera, odnosno kod izrade projektne dokumentacije treba poštivati odredbe Zakona o prostornom uređenju i Zakona o gradnji. Kod hortikulturnog uređenja prostora i objekata treba birati autohtono bilje dubljeg korijena i otpornog na jak vjetar.

3.3.2.6. Mjere zaštite od svjetlosnog onečišćenja

Članak 64.

(1) Svjetlosno zagađenje je svaka nepotrebna, nekorisna emisija svjetlosti u prostor izvan zone koju je potrebno osvijetliti, a do koje dolazi zbog uporabe neekoloških te nepravilno postavljenih rasvjetnih tijela.

(2) Mjere zaštite od svjetlosnog onečišćenja obuhvaćaju prilagodbu javne rasvjete propisanim standardima, da bi se smanjila nepotrebne, nekorisne ili štetne emisija svjetlosti u prostor te poboljšala ušteda na potrošnji električne energije.

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

3.3.2.7. Mjere zaštite ionizirajućeg i neionizirajućeg zračenja

Članak 65.

(1) Zaštita od ionizirajućeg i neionizirajućeg zračenja provodi se ograničavanjem djelatnosti u kojima se koristi tehnologija ili materijali s ionizirajućim zračenjem na lokacije na kojima ne može utjecati na zdravlje stanovništva u okolnim naseljima ili na obavljanje drugih gospodarskih djelatnosti, i samo pod uvjetom da je za takav zahvat već izvršena procjena utjecaja na okoliš. Uvjeti postavljanja izvora neionizirajućeg zračenja, moraju se detaljno utvrditi odobrenjima za njihovo postavljanje ili gradnju sukladno odredbama PPUO, ovog plana te obavezu mjerenja zračenja uz primjenu hrvatskih, međunarodnih i harmoniziranih europskih normi o zaštiti od neionizirajućeg zračenja.

POJMOVI

Članak 4.

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

1. Osnovni pojmovi

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

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

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

c) u svrhu priveza na nenaseljene otoke i otočiće

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

2. Građevine prema namjeni

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

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

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

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

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

d) građevina za uzgoj životinja

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

f) pomoćna građevina u sklopu poljoprivrednih gospodarstava i

g) ostale građevine u funkciji poljoprivredne proizvodnje

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

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

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

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

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

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

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

3. Dijelovi i etaže zgrade

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

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

4. Zgrade prema smještaju na građevnoj čestici

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

5. Prostorni pokazatelji

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

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

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