



REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA
OPĆINA KAROJBA

URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA GOSPODARSKE ZONE „PILATI“



**OBRAZLOŽENJE PROSTORNOG PLANA
(ZA JAVNU RASPRAVU)**

KAROJBA - ZAGREB, svibanj 2026.

APE

za arhitekturu, planiranje i ostale poslovne djelatnosti, ZAGREB

Županija:

ISTARSKA

Općina:

KAROJBA

Naziv prostornog plana:

**URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA
GOSPODARSKE ZONE „PILATI“**

Odluka o izradi plana (službeno glasilo):

Službene novine Grada Pazina broj 56/25

Nositelj izrade:

OPĆINA KAROJBA

Načelnik Općine: **Marko Lakošeljac**

Jedinstveni upravni odjel: **Iskra Jeličić Gojtan**, pročelnica

Stručni izrađivač:

APE

d.o.o. za arhitekturu, planiranje i ostale poslovne djelatnosti, Zagreb

Direktorica: **Sandra Jakopec**, dipl.ing.arch.

Odgovorni voditelj izrade Nacrta prijedloga Plana:

Sandra Jakopec, dipl.ing.arch.

Stručni tim u izradi plana:

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.

Emma Čorak, univ.mag.ing.arch.

Karolja – Zagreb, 2026.

SADRŽAJ

OBRAZLOŽENJE PLANA

PRILOZI PLANA

1. Zahtjevi nadležnih javnopravnih tijela za izradu Plana
(sukladno članku 90. Zakona o prostornom uređenju, NN 153/13, 65/17, 114/18,
39/19, 98/19 i 67/23)

URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA
GOSPODARSKE ZONE „PILATI“

OBRAZLOŽENJE PLANA

1. POLAZIŠTA

1.1. PRAVNA OSNOVA

Urbanistički plan uređenja (u daljnjem tekstu Plan ili UPU) se izrađuje temeljem Odluke o izradi UPU-a gospodarske zone "Pilati" (Službene novine Grada Pazina 56/25). Potrebe izrade UPU-a proizašle su prvenstveno iz potrebe opremanja gospodarske zone "Pilati" u dijelu neizgrađenog i neuređenog građevinskog područja izvan naselja. Pravnu osnovu za izradu Plana, osim odluke o izradi, čine i Zakon o prostornom uređenju (NN 155/25 – u daljnjem tekstu ZPU), Pravilnik o prostornim planovima (NN 152/23), Prostorni plan Istarske županije (Službene novine Istarske županije 2/02,1/05,4/05,14/05 – pročišćeni tekst, 10/08, 116/11 – pročišćeni tekst, 13/12, 09/16, 14/16 pročišćeni tekst) te Prostorni plan Općine Karojba (Službene novine Grada Pazina 10/03, 06/05, ispr. 03/06, 22/08, 36/15, 50/21, 06/22 – pročišćeni tekst, 45/24) za koji je u tijeku izrada Izmjena i dopuna temeljem Odluke o izradi (Službene novine Grada Pazina broj 45/24).

1.2. RAZLOZI DONOŠENJA

Razlozi za donošenje izmjene i dopune Plana definirani Odlukom o izradi su:

A. Usklađenost sa zakonskim i podzakonskim okvirom

1. Zakonska obveza izrade Plana i usklađenje sa Zakonom Pravna osnova za izradu i donošenje Plana dana je u člancima 86. – 113. Zakona.

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

2. Usklađenje s planom više razine

Plan se usklađuje s Prostornim planom Istarske županije.

3. Usklađenje s planom šireg područja iste razine

Plan se usklađuje s Prostornim planom uređenja Općine Karojba.

B. Određivanje novih prostorno planskih rješenja

Primarna namjena prostora je gospodarska – pretežito proizvodna . Određivanjem prostorno planskih rješenja dodatno će se odrediti i razgraničiti cjeline unutar obuhvata Plana te ostale (sekundarne) namjene kompatibilne primarnoj namjeni a kojima će se ostvariti preduvjeti za gradnju unutar obuhvata Plana, sve u skladu s važećim Prostornim planom Općine Karojba. Prilikom razgraničenja površina i određivanja uvjeta gradnje voditi će se računa o optimalnom planiranju prometnih površina i komunalne infrastrukture.

1.3. PROSTORNA POLAZIŠTA (ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA)

Sažeta ocjena stanja u obuhvatu Plana:

- Područje unutar obuhvata Plana djelomično je izgrađeno i komunalno opremljeno.
- Kroz područje prolazi županijska cesta ŽC 5007, na koju se preko k.č. 2056/2, k.o. Novaki Motovunski spaja nerazvrstana cesta te se prometni pristup, planiranje daljnje sekundarne prometne mreže i komunalne infrastrukture planiraju osigurati preko iste.

1.3.1. PROSTORNO RAZVOJNE I RESURSNE ZNAČAJKE

Prometno – geografski položaj i značaj

Gospodarska zona "Pilati" nalazi se uz naselje Pilati, u središnjem dijelu Općine Karojba. Povoljnog je geoprometnog položaja u odnosu na postojeću cestovnu infrastrukturu. Uz sjeveroistočnu granicu obuhvata prolazi županijska cesta ŽC 5007.

Neuređeno, neizgrađeno građevinsko područje izvan naselja u sjeveroistočnom dijelu Općine Karojba određeno je PPUO-om za obuhvat UPU-27 (UPU gospodarske zone "Pilati"), kako bi se na tom području postigli neophodni uvjeti za uređenje gospodarske - pretežito proizvodne zone, provođenje Plana i zaštite prostora. Prostor obuhvata je djelomično izgrađen i komunalno opremljen.

Topografski smještaj

Glede izgleda reljefa (obličja terena) na području Općine, razlikuju se dva različita dijela: krška zaravan (Istarski ravnjak) jugozapadnoga dijela Općine i brdovito flišno područje iznad potoka Krvar sjeveroistočnoga dijela Općine.

Kraška zaravan prostire se jugozapadno od poteza Vižinada-Karojba-Trviž-Pazin-dolina Raše. To je blago valovit teren, jednolikog izgleda. Vrhovi su blago zaobljeni, blagih padina i razmjerno niski. Istarski ravnjak nagnut je prema moru i visine se postupno povećavaju od mora prema unutrašnjosti. Razlike u reljefu su izraženije u istočnom dijelu Općine. Visinske razlike kreću se od 330 do 430 metara nad morem. Brdovito flišno područje prostire se sjeveroistočno od navedenoga poteza Vižinada - dolina Raše. Izrazito obilježje reljefu daju paleogenetski lapori, pješčenjaci i vapnenci. Obličje terena je razvedeno s brojnim kupolastim vrhovima, strmim grebenima i vododerinama različitih smjerova pružanja. Većina potoka su povremeni vodotoci. Vrhovi flišnog područja su nešto viši od onih na kraškoj zaravni.

Na području UPU-a nadmorske visine kreću se od 323 m/nv do 337 m/nv, s nagibom terena prema jugoistočnom dijelu obuhvata.

Područje obuhvata smješteno je u središnjem dijelu Općine Karojba te pripada katastarskoj općini Novaki Motovunski.

Podneblje

Glede svoga zemljopisnoga položaja, klimatske su prilike Istre raznolike. S jedne strane jak je klimatski utjecaj kopna i nedalekih Alpa, a s druge strane jak je i utjecaj mora. Područje Općine Karojba obilježeno je blagom submediteranskom klimom. Kao i cijeli istarski poluotok prevladava makroklimatski tip "Cfsax". Obilježje toga tipa je umjereno topla klima s vrućim ljetom u kojemu je srednja mjesečna temperatura od 22°C. Padaline su ravnomjerno zastupljene tijekom cijele godine. Najsušniji dio godine izražen je ljeti. Zime su blage što je posljedica utjecaja mora. Količina oborina raste od zapada prema Učki. Jaki pljuskovi mogući su u svibnju, lipnju i listopadu. Tuča je moguća u lipnju i srpnju. Snijeg je rijetka pojava i zadržava se po nekoliko dana. Bura, sjevernjak (tramontana) i istočnjak (levant) su prevladavajući vjetrovi koji donose naglo opadanje temperature, a zrak pročišćuju i suše.

U cjelini uzevši Općina Karojba se nalazi u području povoljnih klimatskih prilika koje pružaju sve potrebne uvjete za život stanovništva, a tijekom vegetacijskoga razdoblja moguće je uspješno uzgajanje mediteranskih kultura.

Tlo (pedološke značajke)

Tla su primarno nastala djelovanjem pedogenetskih procesa, tj. rastrožbom stijena matične podloge (litosfere) uz djelovanje klime, reljefa, flore, faune i drugih čimbenika. Geotehničkim mjerama čovjek značajno mijenja prirodna svojstva tla.

Na jurskim, krednim i eocenskim vapnencima javlja se *Istarska crvenica*. Ona se u pogledu

nekim značajki razlikuje od tipičnih mediteranskih crvenica. Najčešće dubine crvenice su 30-70 cm. Fizikalna svojstva istarske crvenice su općenito povoljna. Na plitkim neobradivim tlima raširene su šumske zajednice bjelograba i toplije subasocijacije hrasta medunca i crnoga graba i njihovi degradacijski oblici.

Na eocenskom i oligocenskom flišu prevladavaju lapori i pješčenjaci. Za razliku od lapora pješčenjaci su uglavnom propusno tlo. Na flišu se pojavljuju još smeđa eluvirana beskarbonatna tla (po obilježjima slična su podzolastima tlima) te smeđa karbonatna skeletoidna tla. Velik dio ovih tala iskorišten je za poljodjelske kulture. Tla na flišnoj podlozi podložna su eroziji, koju pospješuje krčenje šuma i prenamjena šuma u obradive površine. Šumska vegetacija zastupljena je sa šumama bjelograba i rjeđe sa šumama hrasta medunca i crnoga graba .

Najkvalitetnija tla na području Općine su na lokalitetu Velika Vala, u sjevernome dijelu Općine (dijelom i u Općini Motovun). Nekoć su tu bili vinogradi, a danas to zemljište obrastaju šume.

Područje obuhvata Plana, prema PPUO-u i PPIŽ-u, obuhvaća „područje pojačane erozije – zona fliša“ te je kod planiranja potrebno poštivati odredbe članka 76.

Reljefna i geološka obilježja

Glede geološke građe područje Općine Karojba pokazuje razmjerno jednoliki sastav. Pojavljuju se četiri geološke formacije: kreda, paleogen, neogen i aluvij. Kreda je zastupljena pretežito vapnencima (Srednja kreda) i dolomitima te brečastim vapnencima (Gornja kreda). Paleogen je zastupljen u manjem dijelu eocenskim i paleocenskim vapnencima, te pretežito eocenskim laporima i pješčenjacima. Slojevi Neogena (Terra rossa) pojavljuju se unutar područja krške zaravni (kreda) i to poglavito kod Rakotola. Najveće područje aluvijalnih naplavina su u dolini vodotoka Mirne te u dolinskim odvojcima njenih pritoka¹.

Hidrografske značajke

Područje Općine, kao i šire područje, tipično je kraško područje u kojemu najvećim dijelom vlada nestašica vode. Izuzetak je rijeka Mirna, koja s pritocima čini porječje od 536 km². Cjelokupna površina Općine je vodonosno područje. Podzemne vode teku od jugoistoka prema sjeverozapadu. Na području Općine jedan je kaptirani izvor u Novakima Motovunskima (između zaseoka Marušići i Sv. Roka) te tri znatnija izvora: Vali Gaštar (zapadno od Karojbe), Badavca (u jugozapadnom dijelu Općine, na samoj granici sa Općinom Vižinada) i kraj sela Žudići (uz potok Čiže). Potok Čiže važan je za vodoopskrbu, ali se nalazi izvan granice Općine (u blizini jugoistočne granice Općine).

Vegetacija

Na području Općine Karojba razlikuju se četiri vegetacijska područja: šuma hrasta medunca i ostalih hrastova s bjelograbom (*Carpinetum orientalis adriaticum*), šuma hrasta medunca i ostalih hrastova sa crnim grabom (*Seslerio-Ostryetum*), primorska šuma bukve (*Seslerio autumnalis - Fagetum illyricum*) te šuma hrastova i pitomog kestena (*Querco-Castanetum submediteraneum*).

Područja ekološke mreže

Sukladno Uredbi o ekološkoj mreži i nadležnostima javnih ustanova za upravljanje područjima ekološke mreže (NN br. 80/19, 119/23), obuhvat plana ne nalazi se unutar područja ekološke mreže.

¹ Izvor: *Karojba i okolica*, zbornik 1, Karojba, 1983., str. 28, 30-31.

Obuhvat Plana u kontekstu



u naselju Pilati



uži kontekst

1.3.2. INFRASTRUKTURNA OPREMLJENOST

Cestovni promet

Planskim područjem obuhvata prolazi županijska cesta ŽC 5007, preko koje je planiran pristup u zonu.

Elektroničke komunikacije

Uz sjeveroistočnu granicu obuhvata pruža se međunarodni, nadzemni i podzemni korisnički vod elektroničkih komunikacija.

Energetski sustav

Elektroopskrba

Uz sjeveroistočnu i jugoistočnu granicu obuhvata profilu županijske ceste, proteže se mreža dalekovoda od 35kV i 20kV s pripadajućim trafostanicama, no unutar obuhvata nema postojeće trafostanice.

Plinoopskrba

Uz sjeveroistočnu i jugoistočnu granicu obuhvata, profilu županijske ceste, planirana je trasa magistralnog plinovoda.

Vodnogospodarski sustav

Vodoopskrba

Uz sjeveroistočnu i jugoistočnu granicu obuhvata, profilu županijske ceste, provedena je vodovodna mreža koja se spaja na magistralni vodovod istočno od obuhvata.

Odvodnja otpadnih voda

Odvodna mreža planirana je uz sjeveroistočnu i jugoistočnu granicu, u profilu županijske ceste. Sjeverozapadno od obuhvata nalazi se uređaj za pročišćavanje otpadnih voda.

1.3.3. ZAŠTIĆENE PRIRODNE, KULTURNO - POVIJESNE CJELINE, AMBIJENTALNE VRIJEDNOSTI I POSEBNOSTI

Zaštita prirodne baštine

Na području obuhvata dijelova ekološke mreže (Natura 2000) ni zaštićenih dijelova prirode.

Sjeverozapadni dio obuhvata neznatnim dijelom pripada području prirode koje je zaštićeno mjerama prostornog plana (značajni krajobraz) te dijelu prirodnog krajobraza.

Mjerama i odredbama PPUO Karojba u kategoriji značajni krajobraz zaštićeni su travnjaci na području Općine.

Zaštita graditeljske baštine

Na području obuhvata Plana nema zabilježenih kulturnih dobara.

1.3.4. OBVEZE IZ PLANOVA ŠIREG PODRUČJA

Izvod iz Prostornog plana Istarske županije

Prostorni plan Istarske županije (Službene novine Istarske županije“ br. 2/02, 1/05, 4/05, 14/05 – pročišćeni tekst, 10/08, 07/10, 16/11 – pročišćeni tekst, 13/12, 09/16)).

Prostornim planom Istarske županije (PPŽ) određene su zone proizvodne namjene u tekstualnom i grafičkom dijelu Plana.

U izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja poslovne i/ili proizvodne namjene mogu se planirati dvije osnovne namjene:

- proizvodna: veliki industrijski kompleksi (proizvodnja, prerađivačka industrija, obrtništvo i sl.),
- poslovna: manji proizvodni i skladišni kompleksi, (trgovina, manji proizvodni pogoni-obrtništvo, skladištenje, servisi, komunalne usluge i sl.).

U izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja poslovne i/ili proizvodne namjene, kao i u poslovnim i/ili proizvodnim zonama unutar naselja nije dozvoljeno planiranje nove stambene namjene.

Unutar izdvojenih građevinskih područja izvan naselja proizvodne i/ili poslovne namjene razgraničenje namjena, odnosno njihovi odnosi veličina, utvrđuju se prostornim planovima uređenja gradova i općina.

Veće skladišne i proizvodno-poslovne zone, zajedno s površinama za infrastrukturne građevine, čine funkcionalno jedinstvo.

Prilikom izrade prostornih planova lokalne razine potrebno je, kod određivanja lokacije područja površine 4 ha ili manje te uvjeta uređenja i opremljenosti svih izdvojenih građevinskih područja izvan naselja poslovne i/ili proizvodne namjene, posebnu pažnju usmjeriti na:

- Smanjivanje kapaciteta bazične, teške industrije, kao i djelatnosti koje zahtijevaju velike količine energije, vode i brojnu nekvalificiranu radnu snagu. Prednost treba dati djelatnostima koje koriste potencijale područja u kojem nastaju (prirodne resurse, fizionomiju zemljišta i sl.), koje koriste ekološki prihvatljive tehnologije i koje zapošljavaju pretežito visokokvalificiranu i kvalificiranu radnu snagu;
- Prostorni razmještaj proizvodnih kapaciteta temeljiti na uravnoteženju razvoja cjelokupnog prostora grada, općine, kao i šire zajednice, uspostavljanjem široke mreže manjih i raznolikih proizvodnih jedinica.

Za optimalno određivanje veličine izdvojenog građevinskog područja izvan naselja proizvodne i/ili poslovne namjene treba voditi računa o sljedećem: veličina građevinskog područja proizvodne namjene planira se na temelju gustoće od 30 radnih mjesta/ha (minimalna gustoća) do 70 radnih mjesta/ha (optimalna gustoća). Planiranje građevinskih područja s uračunatom gustoćom izvan navedenih limita, prilikom izrade prostornih planova lokalne razine, potrebno je dokazati odgovarajućom studijom izvedivosti s preglednom tehnološkom shemom procesa za pojedine gospodarske subjekte u planiranom području, a manja gustoća, bez navedenog dokaza, dozvoljava se isključivo kod tehnologija koje uključuju i eksploataciju mineralnih sirovina unutar građevinskih područja proizvodne namjene (cementare, vapnare, ciglane, tvornice keramičkih proizvoda, industrijska prerada arhitektonskog kamena, asfaltne baze, betonare), odnosno ako je već postojećim urbanističkim planom uređenja ili detaljnim planom uređenja utvrđena drugačija gustoća.

Izvod iz Prostornog plana uređenja općine Karojba

Prostornim planom općine Karojba određena su područja planova užeg područja, urbanistički planovi uređenja koji se utvrđuju za sve dijelove građevinskih područja koji su Planom određeni kao neizgrađeni neuređeni dijelovi građevinskog područja:

- Urbanistički plan uređenja proizvodne zone Pilati.

Obuhvat pojedinog prostornog plana užeg područja utvrdit će se Odlukom o izradi uzimajući u obzir lokalne uvjete, u skladu sa zakonskim propisima kojima se uređuje prostorno uređenje.

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

Prilikom izrade urbanističkog plana uređenja, za područje obuhvaćeno smjernicom UPU proizvodne zone Pilati primjenjuju se sljedeće smjernice:

- namjena površina određena je člankom 1., stavkom 4. Odredbi ovog Plana,
- namjena površina i ostali uvjeti gradnje određeni su pravilom provedbe I1-1, a koji se izradom urbanističkog plana uređenja mogu detaljnije razraditi odnosno mogu se propisati stroži kriteriji od propisanih navedenim pravilom provedbe.

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

1.3.5. OCJENA MOGUĆNOSTI I OGRANIČENJA RAZVOJA U ODNOSU NA GOSPODARSKE PODATKE TE PROSTORNE POKAZATELJE

Gospodarski pokazatelji

Indeks razvijenosti svrstava Općinu Karojbu u VIII. skupinu jedinica lokalne samouprave koje se prema vrijednosti indeksa nalaze u prvoj četvrtini iznadprosječno rangiranih jedinica lokalne samouprave.

U okviru mogućnosti gospodarska politika Općine Karojbe treba biti trajna i usmjeravajuća odrednica razvoja. Njezin je pravi smisao u tome da potiče i ne ometa ni nacionalni, ni regionalni, niti lokalni razvoj.

Prostorne kao i gospodarske razvojne smjernice planskog područja proizlaze iz odrednica plana šireg područja. Lokacija, obuhvat te planirana gospodarska namjena određeni su u Prostornom planu uređenja Općine Karojba.

Prostorni pokazatelji

Plansko područje predstavlja djelomično izgrađen dio zone proizvodne namjene uz naselje Pilati planiran PPUO Karojba.

Lokacija područja UPU-a povoljno je pozicionirana obzirom na prometnu dostupnost i mogućnost infrastrukturnog opremanja područja, što znatno pridonosi jednostavnosti i početnim smanjenim troškovima uređenja i opremanja prostora za nove realizacije gospodarske namjene. Uz sjeveroistočnu granicu obuhvata prolazi županijska cesta ŽC 5007. Dogradnjom planirane infrastrukturne mreže, uređenjem raspoloživog zemljišta te izvođenjem prometnica unutar područja obuhvata stvorit će se preduvjeti za daljnji razvoj gospodarske zone „Pilati“.

Nakon analize zatečenog stanja, može se konstatirati da je prostor obuhvata plana pogodan za razvoj gospodarske zone – proizvodne namjene. Teren za izgradnju je pogodan obzirom na geomehanička svojstva i činjenicu da se ne nalazi unutar zaštićenog područja prirode ili unutar ekološke mreže.

1.4. POPIS ZAHTJEVA JAVNOPRAVNIH TIJELA

Odluka o izradi UPU-a gospodarske zone „Pilati“ dostavljena je, sukladno čl. 86. Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23), na adrese nadležnih javnopravnih tijela. U sljedećoj tablici daje se pregled javnopravnih tijela koja su dostavili svoje podatke:

R.br.	JAVNOPRAVNO TIJELO	DATUM	DOSTAVLJENO
1.	Hrvatske ceste d.o.o. Poslovna jedinica Rijeka Tehnička ispostava Pula Partizanski put 140, Pula	10.02.2026.	Nemaju zahtjeva obzirom da je obuhvat izvan nadležnosti hrvatskih cesta.
2.	ŽUC Istarske županije M.B. Rašana 2/4 p.p. 9, Pazin	19.02.2026.	Uvjeti i smjernice za tekstualni i grafički dio plana.
3.	Hrvatska regulatorna agencija za mrežne djelatnosti Ulica Roberta Frangeša Mihanovića 9, Zagreb	30.01.2026.	Uvjeti i smjernice za tekstualni i grafički dio plana.
4.	Ministarstvo poljoprivrede, šumarstva i ribarstva, Ulica grada Vukovara 78, Zagreb	11.02.2026.	Nisu nadležni.
5.	JU Zavod za prostorno uređenje Istarske županije Riva 8, Pula	24.02.2026.	Napomena o neprihvatljivosti nove odluke bez stavljanja van snage stare odluke. Zahtjevi za izradu Plana – zahtjev za izmjenom obuhvata Plana te usklađenjem obuhvata s obuhvatom izdvojenog građevinskog područja izvan naselja proizvodne namjene Pilati planirano PPUO-om.
6.	Istarska županija Upravni odjel za održivi razvoj Odsjek za zaštitu prirode i okoliša Flanatička 29, Pula	04.02.2026.	Smjernice iz područja zaštite prirode i okoliša.
7.	HEP ODS, Elektroistra Pula, Vergerijeva 6, Pula	02.02.2026.	Smjernica za planiranje elektroenergetske mreže.

Za preostala javnopravna tijela koja nisu dostavila zahtjeve u zadanom roku, smatra se da ih nemaju.

1.5. POPIS STRUČNIH PODLOGA KORIŠTENIH U IZRADI NACRTA PRIJEDLOGA PLANA

U izradi su korišteni podaci, planske smjernice i propisani dokumenti koje su dostavila nadležna tijela i pravne osobe s javnim ovlastima iz svog djelokruga.

U pripremi izrade UPU-a korišten je i Geodetski snimak postojećeg stanja koji je izradio: Geo Delo d.o.o. iz Pazina.

2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

Cilj izrade Plana je omogućavanje privođenja prostora unutar obuhvata planiranoj namjeni te osiguravanje učinkovite provedbe Plana; budući da će se izrada i donošenje Plana provoditi putem digitalnog infrastrukturnog servisa za unapređenje pružanja elektroničkih javnih usluga: informacijski sustav prostornog uređenja (ISPU), isto će smanjiti opterećenja građanima, poslovnim subjektima i investitorima te ubrzati izdavanje akata za gradnju i realizacija investicija na svim razinama upravljanja.

2.1. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA OPĆINSKOG ZNAČAJA

2.1.1. DEMOGRAFSKI RAZVOJ

Plansko područje predstavlja izdvojeno građevinsko područje izvan naselja gospodarske namjene, dakle nerezidencijalno područje, te nema utjecaja na pokazatelje broja stalnih stanovnika na području Općine.

Demografski učinci očekuju se kao „doprinos“ budućih korisnika - zaposlenika. Obzirom na mogućnosti novog zapošljavanja u gospodarskoj zoni „Pilati“ očekuju se pozitivni demografski učinci zadržavanja stanovništva, a moguće i privlačenje novog.

Aktiviranje novih prostora gospodarske namjene ima važnu ulogu kao izvor radnih mjesta, ali i kao promotor gospodarstva čitavog područja. Strukturu nove gospodarske namjene trebalo bi prilagođavati potrebama domicilnog stanovništva, kako bi se prvenstveno poticalo njihovo zapošljavanje.

2.1.2. ODABIR PROSTORNE I GOSPODARSKE STRUKTURE

Prostorna kao i gospodarska planska struktura proizlazi iz odrednica Prostornog plana kojim je određen prostorni obuhvat UPU-a i kojim je područje UPU-a određeno za realizaciju gospodarskih sadržaja – proizvodne namjene. Također, pravilima provedbe Prostornog plana propisani su i uvjeti gradnje na predmetnom prostoru.

Planiranim korištenjem trebalo bi stvoriti preduvjete za razvitak djelatnosti koje najbolje mogu iskoristiti pogodnosti prostora i položaja, koje racionalno koriste prostor, koje nisu energetske prezahtjevne i koje nisu u suprotnosti sa zaštitom okoliša. Poticat će se uređenje i iskorištenje prostora za proizvodne funkcije koje moraju biti tehnološki suvremene i sukladne prihvaćenim temeljnim načelima zaštite okoliša. Određenim ograničenjima i restrikcijama treba sprečavati smještaj djelatnosti koje ne pridonose kvaliteti razvitka Općine.

2.1.3. INFRASTRUKTURA

UPU-om treba osigurati prostor za smještaj koridora prometne i infrastrukturne mreže koja će omogućiti razvoj i izgradnju promatranog područja.

Cestovna prometna infrastruktura

Unutar obuhvata UPU-a cilj je postići maksimalno funkcionalnu prometnu infrastrukturu s najvišim standardima sigurnosti za sve korisnike i sudionike u prometu. UPU treba dati prijedlog prometne mreže unutar obuhvata plana kojim će se omogućiti pristup do svih planiranih građevinskih čestica.

Racionalno formirana prometna mreža omogućit će optimalni razvod infrastrukturnih sustava (u prometnim koridorima planirat će se ostali razvodi infrastrukturnih mreža; elektroničke komunikacije, energetika, vodnogospodarstvo).

Ostala infrastruktura

Prostor UPU-a nije opremljen ostalom infrastrukturom. UPU-om treba predvidjeti optimalnu opskrbu svim infrastrukturnim sustavima neophodnim za funkcioniranje postojećih i planiranih sadržaja.

Za područje UPU-a će se planirati mreža elektroničkih komunikacija. U elektroopskrbi je cilj kvalitetna i sigurna opskrba svih potrošača električnom energijom. Također, treba poticati korištenje obnovljivih izvora energije.

Sustavom vodoopskrbe trebaju se osigurati potrebe za vodom gospodarskih potrošača te potrebne količine vode za protupožarnu zaštitu. Sustav odvodnje otpadnih voda treba riješiti u skladu s planovima Općine Karojba i nadležne ustanove zadužene za odvodnju. Sustav gospodarenja otpadom treba riješiti u skladu s općinskim planovima gospodarenja otpadom.

2.1.4. OČUVANJE PROSTORNIH POSEBNOSTI

Unutar obuhvaćenog područja nema prostornih posebnosti koji bi se UPU-om posebno valorizirali.

Prilikom uređenja i izgradnje područja potrebno je zadovoljiti uvjete zaštite okoliša kao jedno od temeljnih preduvjeta održivog razvoja.

Cilj je ostvariti cjelovitost i prepoznatljivost prostorne strukture, kompatibilnost funkcija te dobru prometnu povezanost i infrastrukturnu opremljenost.

2.2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA PODRUČJA

2.2.1. RACIONALNO KORIŠTENJE I ZAŠTITA PROSTORA

UPU-om treba omogućiti stvaranje prostornih preduvjeta za povoljan gospodarski razvoj kroz provedbu uvažavajući sljedeće:

- ostvariti cjelovitost i prepoznatljivost prostorne strukture,
- racionalno planirati prostorne obuhvate različitih djelatnosti i namjena,
- prostore za smještaj djelatnosti planirati uz osiguranje površina za promet i infrastrukturu,
- definirati uvjete uređenja prostora (veličine građevnih čestica, izgrađenost, visine i druge parametre),
- uređenjem i izgradnjom organizirati kvalitetnu gospodarsku cjelinu.

2.2.2. UNAPREĐENJE UREĐENJA ZONE I INFRASTRUKTURE

Izgradnja prometnih površina i kvalitetne infrastrukture temeljni su ciljevi uređenja planskog područja. Organizaciju prostora i opremanje infrastrukturom treba planirati na način da se omogući jednostavna realizacija priključka korisnika na istu.

Organizacija prometa treba omogućiti jednostavno pristupanje sadržajima i orijentaciju. Prometne površine treba planirati iznad okvira minimalne opremljenosti. Građevinsko zemljište treba uređivati tako da obuhvaća pristup na građevnu česticu, vodoopskrbu, odvodnju otpadnih voda, elektroopskrbu i propisani broj parkirališnih mjesta.

Treba osigurati i povezivanje na sustav elektroničkih komunikacija. Uređenje zelenih površina treba osigurati u okviru javnih površina i utvrđivanjem obaveznih dijelova za uređenje u okviru građevnih čestica.

3. OBRAZLOŽENJE PLANSKIH RJEŠENJA

3.1. ISKAZ POVRŠINA I PROSTORNIH POKAZATELJA

Iskaz površina

NAMJENA	OZNAKA	POVRŠINA (ha)	UDIO
Proizvodna namjena	I1	3,58	89,53
Zaštitna zelena površina	Z5	0,02	0,59
Površina infrastrukture - cestovni promet područnog (regionalnog) značaja	IS1	0,09	2,20
Površina infrastrukture - energetske sustav	IS7	0,01	0,16
Površina infrastrukture - vodnogospodarski sustav	IS8	0,01	0,23
Prometna površina	PP	0,29	7,29
UKUPNO:		4,00	100,00%

Iskaz prostornih pokazatelja

- najveći koeficijent izgrađenosti (kig) 0,5
- najmanji koeficijent izgrađenosti (kig) 0,2
- koeficijent iskoristivosti (kis) *umnožak najvećeg dozvoljenog koeficijenta izgrađenosti građevne čestice i najvećeg dozvoljenog broja etaža.*
- najveći koeficijent iskoristivosti nadzemno (kisp) ne određuje se
- najveći koeficijent iskoristivosti podzemno (kisp) ne određuje se
- najveća građevinska (bruto) površina (GBP) ne određuje se
- najveća visina pročelja (H) 8- 9 m
- najveća ukupna visina (Huk) ne određuje se

3.2. PROGRAM GRADNJE I UREĐENJA PROSTORA

Obveze iz izrađene prostorno-planske dokumentacije (PPUO Karojba), stanje u prostoru, kao i utvrđeni ciljevi i polazišta prostornog uređenja za područje obuhvaćeno UPU-om, rezultirali su planiranjem buduće organizacije i namjene prostora na području obuhvata te definiranjem uvjeta za korištenje, uređenje i izgradnju. U skladu s posebnim propisima utvrđeni su i elementi zaštite prostora.

Organizacija prostora planirana je u funkciji razvoja gospodarske namjene i afirmacije novih sadržaja i djelatnosti. Uvjeti gradnje i uređenja prostora utvrđeni su u prilagođeno planiranim vrstama gospodarskih sadržaja i djelatnosti.

Planirane namjene i uvjeti uređenja i gradnje određeni su:

- da omoguće prihvat različitih korisnika ovisno o njihovim potrebama za prostorom,
- da omoguće optimalno prometno i infrastrukturno opremanje.

Unutar planskog područja osiguravaju se tako prostori za gospodarsku namjenu i pripadajuću infrastrukturu. Gospodarska namjena je proizvodna namjena. Infrastruktura su javne prometnice preko kojih se ostvaruje pristup građevnim česticama i vodovi i uređaji infrastrukture smješteni u trupu prometnice.

U smislu namjenskog korištenja, unutar planskog područja osiguravaju se prostori za gospodarsku namjenu – proizvodnu (za gospodarske proizvode i poslovne sadržaje) i infrastrukturne površine.

3.3. OSNOVNA NAMJENA PROSTORA

Uzimajući u obzir postojeće stanje u prostoru, provedenu analizu važećih dokumenata prostornog uređenja koji su relevantni za područje, kao i temeljne ciljeve i polazišta razvitka prostornog uređenja Općine Karojba, kao i gospodarske zone "Pilati", definirani su organizacija, korištenje i namjena površina, uvjeti za uređenje i izgradnju te elementi zaštite na području obuhvata UPU-a.

Područja pojedinih namjena prostora određena su temeljem odrednica PPUO-a Karojba.

Površine prometne i infrastrukturne mreže određene su temeljem:

- podataka o izvedenom stanju,
- odrednica PPUO-a Karojba,
- podataka pribavljenih od javnopravnih tijela,
- ostalih podloga, projekata i druge stručne dokumentacije.

Predviđene su sljedeće namjene prostora:

- Proizvodna namjena – I1
- Zaštitna zelena površina – Z5
- Površina infrastrukture - - cestovni promet područnog (regionalnog) značaja (IS1)
- Površina infrastrukture - energetske sustav (IS7)
- Površina infrastrukture - vodnogospodarski sustav (IS8)
- Prometna površina

Razmještaj i veličina te razgraničenje površina prikazani su na kartografskom prikazu 1.1. *Namjena prostora*, a namjena površina utvrđena je Pravilnikom o prostornim planovima (NN 152/23) kako slijedi:

PROIZVODNA NAMJENA – I1

Na površinama proizvodne namjene (I1) dozvoljena je gradnja i uređenje:

- *građevina proizvodne namjene, u kojima se omogućava korištenje alternativnih goriva i goriva iz otpada kao energenta, te recikliranog otpada kao sirovine u proizvodnom procesu,*
- *skladišnih i servisnih površina i građevina.*

Na građevnoj čestici proizvodne namjene (I1) dozvoljena je gradnja pomoćnih građevina.

Na površinama proizvodne namjene (I1), kao prateća namjena, mogu se i na zasebnim građevnim česticama uređivati i graditi:

- *građevine poslovne i komunalno-servisne namjene,*
- *sadržaji uslužne namjene (mjesto za punjenje vozila na fosilna i alternativna goriva, praonica vozila i slično),*
- *građevine za obradu i/ili privremeno skladištenje vlastitog otpada, uključivo i one koje se prema posebnom propisu ne smatraju građevinama za gospodarenje otpadom (bioplinsko postrojenje za vlastite potrebe i sl.),*
- *centar/građevine za ponovnu uporabu,*
- *zelene površine,*

- prometne površine (kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta, garaže, odlagališta plovnih objekata),
- infrastruktura.

ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE – Z5

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.

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

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

POVRŠINA INFRASTRUKTURE - CESTOVNI PROMET PODRUČNOG (REGIONALNOG) ZNAČAJA – IS1

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.).

POVRŠINA INFRASTRUKTURE - ENERGETSKI SUSTAV – IS7

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

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

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.

POVRŠINA INFRASTRUKTURE - VODNOSGOSPODARSKI SUSTAV – IS8

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

- korištenje voda: vodnih građevina za vodoopskrbu, navodnjavanje i drugo zahvaćanje voda (akumulacija, vodozahvata/vodocrpilišta, vodosprema, uređaja za pročišćavanje pitke vode, vodnih komora, crpnih stanica),
- zaštitu voda: vodnih građevina za odvodnju otpadnih voda (uređaja za pročišćavanje otpadnih voda, crpnih stanica), vodnih građevina za odvodnju oborinskih voda,
- zaštitu od štetnog djelovanja voda: regulacijskih i zaštitnih vodnih građevina (akumulacija, retencija za obranu od poplava, nasipa (obaloutvrda), kanala odteretnih/lateralnih, brana, tunela, crpnih stanica i ostalih građevina za zaštitu od štetnog djelovanja voda.

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

PROMETNA POVRŠINA

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

- *pješačke površine,*
- *biciklističke površine,*
- *javna parkirališta,*
- *tramvajske i željezničke pruge,*
- *tramvajska, željeznička i autobusna stajališta,*
- *zaštitne zelene površine.*

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

3.4. INFRASTRUKTURNA MREŽA

3.4.1. PROMETNI SUSTAV

Cestovni promet

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 (NN 110/01, 90/2022), ostalim zakonima i propisima vezanim za predmetno područje planiranja i projektiranja.

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.

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.

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.

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

Urbanističkim planom uređenja zone Pilati planirano je uređenje postojećeg spoja na županijsku cestu u zoni k.č. 4059/13 k.o. Novaki Motovunski na način da se spoj planira nasuprot postojećeg spoja na županijsku cestu k.č. 9721 k.o. Novaki Motovunski.

Spoj na županijsku cestu u zoni k.č. 4059/13 k.o. Novaki Motovunski planiran je kao poprečni priključak s prometnom trakom za lijeve skretače i ostalim elementima spoja u skladu s Pravilnikom o uvjetima za projektiranje i izgradnju priključaka i prilaza na javnu cestu (NN 95/14), normom za projektiranje i građenje čvorova u istoj razini U.C4.050. Uz napomenu da se veći dio priključka ne prikazuje u Planu jer se nalazi izvan obuhvata.

Planirana je nova prometnica koja prolazi uz sjeverozapadnu i jugozapadnu granicu obuhvata s najmanjom širinom kolnika 6,0 m za dvosmjerni promet + 1,5 m za nogostup sa svake strane.

Infrastrukturalna mreža planirana je i na kartografskim prikazima prikazana izvan kolnih površina županijske ceste.

Konačan tip spoja na županijsku cestu (zona k.č. 4059/13 k.o. Novaki Motovunski) definirati će se posebnim projektima.

Zaštitni pojas županijske ceste prikazan je na kartografskom prikazu, 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 ishodenim uvjetima nadležne uprave za ceste.

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

Planskim rješenjima cestovnog prometa UPU-a nije narušen postojeći režim odvodnje površinskih, procijeđenih i podzemnih voda na javnoj cesti.

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.

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

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

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

3.4.2. KOMUNIKACIJSKI SUSTAV

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.

Uz istočni rub obuhvata nalaze se:

- planirani magistralni optički vod
- međunarodni svjetlosni kabel (SVK)
- podzemni korisnički vod

Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja mreže elektroničkih komunikacija

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.).

Uvjeti za gradnju mreže elektroničkih komunikacija po javnim površinama (glavne trase)

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.

Vodove elektroničkih komunikacija potrebno je voditi podzemno i/ili nadzemno u zoni pješačkih staza ili zelenih površina.

Uvjeti za priključke građevina na javnu mrežu elektroničkih komunikacija

U postupku izdavanja akta za provedbu prostornog plana te građevinske dozvole potrebno je uvjetovati izgradnju priključne kabelske kanalizacije (KK) od građevine do granice vlasništva zemljišta na kojem se građevina gradi, a prema uvjetima regulatora odnosno pravne osobe koja je nadležna za građenje, održavanje i eksploatiranje KK mreže. Za svaku građevinu na svojoj građevnoj čestici potrebno je izgraditi kabelsku kanalizaciju (KK) za priključenje građevine na mrežu elektroničkih komunikacija.

Uvjeti za smještaj elemenata mreže elektroničkih komunikacija

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.

Pokretne mreže elektroničkih komunikacija

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

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.

Zone elektroničke komunikacijske infrastrukture za smještaj samostojećeg antenskog stupa (u radijusima 500 do 2500 m) utvrđuju se sukladno važećoj Uredbi o mjerilima razvoja elektroničke komunikacijske infrastrukture i druge povezane opreme. Točne lokacije građevina infrastrukture u pokretnoj elektroničkoj komunikacijskoj mreži ne određuju se u grafičkom dijelu plana. Područje obuhvata Plana ne nalazi se unutar radijusa zone elektroničke komunikacijske infrastrukture.

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.

3.4.3. ENERGETSKI SUSTAV

Postojeće i planirane građevine i mreže elektroničkih komunikacija prikazane su na kartografskom prikazu 2.3. Energetski sustav.

Distributivna plinska mreža

Trasa magistralnog plinovoda planirana je uz istočni rub obuhvata UPU-a. Unutar područja obuhvaćenog UPU-om, kao ni na širem području, nije izgrađena plinska mreža.

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.

Elektroopskrbna mreža

Uz istočni rub obuhvata Plana nalazi se dalekovod 35 kV s pripadajućim građevinama i uređajima te dalekovod 20 kV. Planom je previđena postava nove trafostanice na infrastrukturnoj površini unutar obuhvata UPU-a. Trafostanici je omogućeno priključenje na postojeću srednjenaponsku 20 kV mrežu. Za spoj na novoplaniranu trafostanicu (20/0,4 kV) planirana je mreža niskonaponskih vodova u koridoru novoplanirane prometnice. Navedene vodove treba izvesti podzemnim kablovima.

Uvjeti za projektiranje i izgradnju elektroenergetskih vodova

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).

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.

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

Uvjeti za izgradnju trafostanica

Građevne čestice potrebne za izgradnju novih kabelskih transformatorskih stanica trebaju biti veličine 7x5 m za jednostruku odnosno 8x8 m za dvostruku trafostanicu. Građevna čestica mora imati osiguran kamionski pristup s javne površine.

Pristupni put trafostanicama treba ispravno predvidjeti kako bi u svako doba dana bio omogućen prilaz kamionskom vozilu s ugrađenom dizalicom za dopremu energetskog transformatora i pripadajuće opreme.

U slučaju potrebe izgradnje novih 20/0,4 kV transformatorskih stanica, treba predvidjeti koridore za priključak istih na srednjenaponsku mrežu, koridore za nove niskonaponske vodove i koridore za javnu rasvjetu.

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.

U slučaju potrebe, nove transformatorske stanice mogu se planirati i unutar građevne čestice korisnika i izvoditi prema standardima opreme i uređaja ovlaštenog distributera. Kod izgradnje novih 20/0,4kV transformatorskih stanica, treba predvidjeti koridore za priključak istih na srednjenaponsku mrežu, koridore za nove niskonaponske vodove i koridore za javnu rasvjetu te pristup na prometnu površinu.

Uvjeti za izgradnju priključka

Trase priključnih kabela 20 kV određuju se projektnom dokumentacijom. Gdje god je to moguće, priključni kabeli 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.

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.

Obnovljivi izvori energije

U cilju korištenja dopunskih izvora energije (sunčeve energije) dozvoljena je izgradnja građevina namijenjenih proizvodnji električne ili toplinske energije iz obnovljivih izvora (sunca) uz poštivanje uvjeta za gradnju propisanih za zonu snage do najviše 2MW.

Postavljanje sunčanih kolektora i fotonaponskih ćelija u obliku samostalnih fotonaponskih sustava i fotonaponskih energana dozvoljeno je na svim postojećim i novim građevinama i

njihovim pripadajućim građevnim česticama za vlastite potrebe. Iste je moguće graditi i u obliku samostalnih građevina.

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

Javna rasvjeta

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

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.

3.4.4. VODNOSPODARSKI SUSTAV

Vodoopskrba

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

Na području obuhvata Plana nema postojeće vodospreme.

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 uz istočni rub obuhvata Plana.

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.

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

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

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.

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

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.

U svrhu zaštite cjevovoda propisuju se njihovi zaštitni koridori u širini od najmanje 10,0 m (5m+5m) za magistralni cjevovod, odnosno najmanje 6,0 m (3m+3m) za ostale cjevovode. Unutar ovih koridora se zabranjuje smještaj građevina visokogradnje. U postupku ishoda 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.

Odvodnja otpadnih voda

Unutar područja Urbanističkog plana uređenja zone Pilati, nema postojećeg kanalizacijskog sustava. Na području Općine planiran je razdjelni sustav odvodnje koji je u izgradnji.

Položaj trasa planiranih glavnih odvodnih kanala i uređaja sanitarno-tehničkih voda prikazan je na kartografskom prikazu 2.4. Vodnogospodarski sustav.

Planirani sustav odvodnje planiran je kao razdjelni u planiranoj prometnici s spojem na planirani uređaj izvan područja obuhvata.

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 i pročišćavanje na planiranom uređaju za pročišćavanje otpadnih voda UPOV Motovunski Novaki.

Sanitarne otpadne vode

Sanitarne otpadne vode sakupljat će se nepropusnim sustavom odvodnje i odvoditi do zajedničkog uređaja za pročišćavanje uz sjeverni rub obuhvata UPU-a, a koji će otpadne vode svoditi na propisanu kakvoću. Izgradnja crpne stanice omogućena je u sklopu površine IS8.

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.

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.

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.

Pri projektiraju 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.

Oborinske vode

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 zaštitnih zelenih površina Z5.

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 u upojni bunar. Mjera obrade utvrđuje se vodopravnim uvjetima, a detaljnije razrađuje projektom dokumentacijom, a lokacija je utvrđena u sklopu namjene IS8.

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.

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

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

Uređenje vodotoka i voda

Na području obuhvata UPU-a nema površinskih tokova.

Melioracijska odvodnja

Na području obuhvata UPU-a nema melioracijske odvodnje.

3.5. OBLICI KORIŠTENJA I UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA

Pravila provedbe zahvata

Planom su definirana sljedeća pravila provedbe:

- I1
- Z5
- IS1
- IS7
- IS8
- PP

Pravilo provedbe I1

Najmanja površina građevne čestice za proizvodnu i poslovnu izgradnju iznosi 800 m².

Namjena građevina treba biti u skladu s namjenom prostora određenom u odjeljku 1.1. Namjena prostora Odredbi i PPUO Karojba.

Najmanja dopuštena udaljenost građevine od granice građevne čestice iznosi 1/2 visine građevine (H/2), ali ne smije biti manja od 5,5 m + 1,0 m za živicu ili manji drvodred.

Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) iznosi 0,5. Najmanji dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) iznosi 0,2.

Najveći dozvoljeni koeficijent iskoristivosti izračunava se kao umnožak najvećeg dozvoljenog koeficijenta izgrađenosti građevne čestice i najvećeg dozvoljenog broja etaža. 6. građevinska (bruto) površina građevina.

Najveća dozvoljena građevinska (bruto) površina građevina izračunava se kao umnožak najvećeg dozvoljenog koeficijenta iskoristivosti i površine građevne čestice na kojoj se gradi.

Najveću dopuštenu visinu građevina uz tehnološke zahtjeve određuje topografija tla te visina i obilježja okolnih građevina. Visina gradnje obuhvaća i određivanje visine proizvodne opreme smještene na otvorenom prostoru (primjerice vinarije ili visine raznih spremišta-silosa), a treba je odrediti na temelju sagledavanja slike naselja te vizurnih pojaseva koji se otvaraju na prilazu naselju.

Poslovna ili proizvodna građevina može se sastojati najviše od podruma i dvije razine (etaže) iznad razine podruma. Pod visinom etaže u ovom slučaju smatra se razmak između gornjih kota dvije međustropne konstrukcije i ne smije iznositi više od 3,50 m.

Visina pročelja (H) svih građevina na građevnoj čestici mora biti u skladu s namjenom i funkcijom građevine, ali ne smije iznositi više od 8,00 metara na strani više ukopanog pročelja, odnosno 9,00 metara na strani više otvorenog pročelja zgrade.

Krovište može biti ravno ili koso nagiba krovnih ploha 6° do 18°, pokriveno u skladu s namjenom i funkcijom građevine.

Uređenje građevne čestice treba biti u skladu s tehnološkim procesom koji se na njoj planira.

Uređenje neizgrađenoga dijela proizvodne i poslovne građevne čestice treba temeljiti na uporabi autohtonih vrsta biljaka, klimatskim uvjetima, veličini građevina i njihovom rasporedu te uvjetima pristupa i prilaza. Drvoredima je moguće prikriti većinu manjih industrijskih građevina. Drvoredi, grmoredi i sl. omogućit će njihovo primjereno vizualno odjeljivanje u prostoru, a posebnu pozornost treba obratiti određivanju veličine predvrtova i parkirališta za teretna i osobna vozila. Najmanje 20% građevne čestice treba biti zauzeto s nasadima. Uz obodnu među, tamo gdje na granici građevne čestice nisu izgrađene građevine, treba posaditi drvored ili iznimno visoku živicu.

Gdje god to prostorni uvjeti dozvoljavaju u radnim predjelima je potrebno između kolnika i nogostupa zasaditi drvored.

Ograda prema javnoj prometnici može biti metalna ili djelomično zidana, a preporuča se da bude oblikovana živicom.

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

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

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

Uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti određuju se posebnim propisima.

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

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.

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

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.

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

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

Postojeće građevine rekonstruiraju se u skladu s uvjetima propisanim ovim odjeljkom.

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

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

Sjeverno zapadni dio obuhvata neznatnim dijelom pripada području prirode koje je zaštićeno mjerama prostornog plana (značajni krajobraz) te dijelu prirodnog krajobraza. Predmetni dio građevnih čestica urediti kao pristupne i zelene površine, a građevni pravac planirati izvan zone krajobraza.

Pravilo provedbe Z5

Namjena građevina treba biti u skladu s namjenom prostora određenom u odjeljku 1.1. Namjena prostora Odredbi.

Pravilo provedbe IS1

Pravila provedbe moraju biti u skladu s odredbama poglavlja 2.1.1. Cestovni promet.

Namjena građevina treba biti u skladu s namjenom prostora određenom u odjeljku 1.1. Namjena prostora Odredbi.

Pravilo provedbe IS7

Građevna čestica za smještaj transformatorske stanice mora biti dimenzija najmanje 7x5 m (20/0,4 kV, 1x250 kVA) odnosno najmanje 8x8 m (20/0,4 kV, 2x630 kVA).

Namjena građevina treba biti u skladu s namjenom prostora određenom u odjeljku 1.1. Namjena prostora Odredbi.

Katnost građevine iznosi P, a visina je određena tipskim projektom TS. Planirana katastarska čestica mora imati osiguran kamionski pristup s javne površine.

Pravilo provedbe IS8

Pravila provedbe moraju biti u skladu s odredbama poglavlja 2.4. Vodnogospodarski sustav.

Namjena građevina treba biti u skladu s namjenom prostora određenom u odjeljku 1.1. Namjena prostora Odredbi.

Pravilo provedbe PP

Pravila provedbe moraju biti u skladu s odredbama poglavlja 2.1.1. Cestovni promet.

3.6. UVJETI UREĐENJA ZELENIH POVRŠINA

UPU-om su određene samo zaštitne zelene površine. Zelene površine se mogu uređivati u sklopu površina drugih namjena. Ako se zaštitne zelene površine uređuju u koridorima prometnica treba paziti da se ne ugroze preglednost i sigurnost prometa.

3.7. ZAŠTITA PRIRODNIH I KULTURNO-POVIJESNIH CJELINA, GRAĐEVINA I AMBIJENTALNIH VRIJEDNOSTI

Na području obuhvata nema zabilježenih kulturnih dobara, kao ni ekološke mreže (Natura 2000).

Sjeverno zapadni dio obuhvata neznatnim dijelom pripada području prirode koje je zaštićeno mjerama prostornog plana (značajni krajobraz) te dijelu prirodnog krajobraza. Predmetni dio građevnih čestica urediti kao pristupne i zelene površine, a građevni pravac planirati izvan zone krajobraza.

Na području UPU-a nema zaštićenih i evidentiranih prirodnih, kulturno-povijesnih cjelina i ambijentalnih vrijednosti i posebnosti koje se štite prema posebnim zakonima, niti su UPU-om identificirani dijelovi za valorizaciju (plansku zaštitu).

Sukladno odredbama Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara, ukoliko se pri izvođenju zahvata u obuhvatu UPU-a naiđe na predmete ili nalaze arheološkog i povijesnog značaja, potrebno je radove odmah obustaviti i obavijestiti o tome Ministarstvo kulture i medija, nadležnu Područnu službu, kako bi se izvršio pregled, dokumentiranje te ocjena vrijednosti nalaza.

3.8. POSTUPANJE S OTPADOM

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 elektroničkog otpada koji treba uključiti u sustav izdvojenog sakupljanja korisnog otpada.

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

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.

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 pješачki promet. Ukoliko se zajedno postavlja više od tri tipizirane posude za otpad one trebaju biti ograđene tamponom visokog zelenila, živicom, ogradom ili sl.

Postupanje s industrijskim, ambalažnim, građevnim, električkim i elektroničkim otpadom, otpadnim vozilima i otpadnim gumama te opasnim otpadom mora se provoditi u skladu s propisima. Proizvođač otpada dužan je otpad, čija se vrijedna svojstva mogu iskoristiti, razvrstati na mjestu nastanka, odvojeno sakupljati po vrstama, te osigurati propisane procedure daljnjeg gospodarenja. Ako proizvođač ne može iskoristiti vrijedna svojstva otpada, potrebno je s otpadom gospodariti sukladno propisima.

3.9. SPRJEČAVANJE NEPOVOLJNOG UTJECAJA NA OKOLIŠ

3.9.1. POSEBNA OGRANIČENJA

Mjere zaštite tla

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

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).

Zaštita od potresa

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. Projektom dokumentacijom potrebno je osigurati propisani razmak između građevina kako ne bi došli do međusobnog zarušavanja.

Zaštita od erozije

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.

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.

Mjere zaštite voda

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).

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

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.

Zaštita od poplava

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

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

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.

Mjere zaštite zraka

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.

Odabirom tehnologija i kontrolom gospodarskih aktivnosti treba zadovoljiti propisane standarde kakvoće zraka.

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.

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.

3.9.2. POSEBNI NAČINI KORIŠTENJA

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. 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.

Mjere zaštite od buke

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.

Mjere zaštite od požara i eksplozije

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.

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

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.

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 hidranta vanjske hidrantske mreže.

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.

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

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.

Mjere zaštite od prirodnih i drugih nesreća

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.

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.

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

Zaštita od ratnih opasnosti

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.

Prijetnje i rizici od ekstremnih vremenskih pojava

Ekstremno visoke temperature (suša, toplinski val)

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.

Ekstremno niske temperature (poledica, snježne oborine)

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.

Ostale mjere zaštite

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.

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.

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 vjetra, 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.

Mjere zaštite od svjetlosnog onečišćenja

Svjetlosno zagađenje je svaka nepotrebna, nekorisna emisija svjetlosti u prostor izvan zone koju je potrebno osvijetliti, a do koje dolazi zbog uporabe neekoloških te nepravilno postavljenih rasvjetnih tijela. Mjere zaštite od svjetlosnog onečišćenja obuhvaćaju prilagodbu javne rasvjete propisanim standardima, da bi se smanjila nepotrebne, nekorisne ili štetne emisije svjetlosti u prostor te poboljšala ušteda na potrošnji električne energije.

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

Mjere zaštite ionizirajućeg i neionizirajućeg zračenja

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.

URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA
GOSPODARSKE ZONE „PILATI“

PRILOZI PLANA

1. Zahtjevi nadležnih javnopravnih tijela za izradu Plana
(sukladno članku 90. Zakona o prostornom uređenju, NN 153/13,
65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23

27.2.2026

Klasa: 350-02/26-01/28
Ur. broj: 345-930-562/735-26-02
Pula, 04.02.2026.

OPĆINA KAROJBA
Jedinstveni upravni odjel
Karojba 1, 52424 Motovun

Predmet: zahtjevi o izradi i donošenju UPU-a Pilati, Općina Karojba

Predmetnom dokumentacijom koju smo zaprimili 04.02.2026., Klasa: 350-03/24-09/2 i Ur.Broj: 2163-20-03/01-26-31, te izvršenim uvidom u istu, a prema dostavljenoj obavijesti o izradi i donošenju urbanističkog plana uređenja gospodarske zone „Pilati“, Općina Karojba, nemamo zahtjeva s obzirom da je obuhvat predmetnog područja izvan zaštitnog pojasa državne ceste, odnosno, izvan naše nadležnosti.

Sastavio:
Kristijan Ćorić, dipl.ing.građ.

K.Ć.

VODITELJ TI PULA:
Ivan Davidović, dipl. ing. građ.

IVAN DAVIDOVIC
18.02.2026. 13:06
Electronic document signed with Signator

Općina Karojba

Pošiljatelj: Damjan Paro <damjan.paro@zuc-pazin.hr>
Poslano: 19. veljače 2026. 15:01
Primatelj: opcina@karojba.hr
Predmet: Zahtjevi za izradu Urbanističkog plana uređenja gospodarske zone PILATI
Privici: Zahtjevi za izradu Urbanističkog plana uređenja gospodarske zone PILATI 2026.pdf

Poštovani,

u privitku dostavljamo Zahtjeve za izradu Urbanističkog plana uređenja gospodarske zone PILATI

te Vas molimo za potvrdu primitka.

Srdačan pozdrav,

Damjan Paro, dipl. ing. prom.

Županijska uprava za ceste Istarske županije

M. B. Rašana 2/4

52000 Pazin

Hrvatska

tel. ++385 (0)52 622 207

Mob. ++385 (0)98 334 348

fax ++385 (0)52 622 211

www.zuc-pazin.hr

ŽUPANIJSKA UPRAVA ZA CESTE
ISTARSKA ŽUPANIJE
52000 PAZIN, MB RAŠANA 2/4 p.p.9

KLASA: 340-01/26-15/01
URBROJ: 2163-1-12/03-14-26-3
Pazin, 19.02.2026.

REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA
OPĆINA KAROJBA
Jedinstveni upravni odjel
52423 KAROJBA

PREDMET: Zahtjevi za izradu Urbanističkog plana uređenja gospodarske zone „Pilati“ – dostavlja se

Poštovani,

temeljem poziva Klasa: 350-03/24-09/2, Urbroj: 2163-20-03/01-25-11 od 24.04.2025. godine dostavljamo Vam zahtjeve za izradu Urbanističkog plana uređenja gospodarske zone „Pilati“:

- na području obuhvata Urbanističkog plana uređenja gospodarske zone „Pilati“ nalazi se županijska cesta ŽC 5007. 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,
- na kartografskim prikazima označiti županijsku cestu, prikazati zaštitni pojas županijske ceste te u tekstualnom dijelu plana/odredbe za provođenje navesti širinu i uvjete gradnje unutar zaštitnog pojasa u skladu s čl. 55. Zakona o cestama (NN 84/11, 22/13, 54/13, 148/13, 92/14, 110/2019, 144/2021, 114/2022),
- komunalnu infrastrukturu planirati i na kartografskim prikazima prikazati izvan kolnih površina županijske ceste,
- u tekstualnom dijelu plana/odredbe za provođenje navesti da je komunalnu infrastrukturu na području obuhvata plana u pravilu potrebno planirati izvan kolnih površina u zaštitnom pojasu županijske ceste,
- pristup građevnih čestica na županijsku cestu planirati preko postojećih spojeva (k.č. 2150/3 i zona k.č. 4059/13 sve k.o. Novaki Motovunski), planiranje novih spojeva na županijsku cestu nije prihvatljivo ((Pravilnik o uvjetima za projektiranje i izgradnju priključaka i prilaza na javnu cestu (NN 95/14)),
- Urbanističkim planom uređenja gospodarske zone „Pilati“ može se planirati uređenje postojećeg spoja na županijsku cestu u zoni k.č. 4059/13 k.o. Novaki Motovunski na način da se spoj planira nasuprot postojećeg spoja na županijsku cestu k.č. 9721 k.o. Novaki Motovunski,

- spoj na županijsku cestu u zoni k.č. 4059/13 k.o. Novaki Motovunski planirati kao poprečni priključak sa prometnom trakom za lijeve skretače i ostalim elementima spoja u skladu s Pravilnikom o uvjetima za projektiranje i izgradnju priključaka i prilaza na javnu cestu (NN 95/14), normom za projektiranje i građenje čvorova u istoj razini U.C4.050.,
- na kartografskim prikazima uz kolne površine i ostale elemente županijske ceste i navedenog spoja potrebno je obostrano planirati/prikazati površine zemljišnog pojasa županijske ceste minimalne širine 1 m i bankine širine 1 m (čl. 4. Zakona o cestama (NN 84/11, 22/13, 54/13, 148/13, 92/14, 110/2019, 144/2021, 114/2022)),
- u tekstualnom dijelu plana/odredbe za provođenje navesti da će se konačan tip spoja na županijsku cestu (zona k.č. 4059/13 k.o. Novaki Motovunski) definirati posebnim projektima,
- u tekstualnom dijelu plana/odredbe za provođenje navesti udaljenost građevnog pravca od regulacijskog pravca uz županijsku cestu min. 5 m te da se konačna udaljenost utvrđuje u skladu s posebnim uvjetima nadležne uprave za ceste,
- urbanistički plan uređenja gospodarske zone „Pilati“ planirati na način da se provedbom planskih rješenja ne naruši postojeći režim odvodnje površinskih, procijeđenih i podzemnih voda na javnoj cesti,
- u tekstualnom dijelu plana/odredbe za provođenje navesti da je u cestovnom zemljištu i zaštitnom pojasu županijske ceste zabranjeno postavljati ograde, saditi živice, drveće i druge nasade koji onemogućavaju preglednost na županijskoj cesti,
- u tekstualnom dijelu plana/odredbe za provođenje navesti da se u blizini raskrižja na županijskoj cesti u razini te na unutarnjim stranama cestovnog zavoja županijske ceste ne smije saditi drveće ili grmlje, postavljati naprave, ograde ili drugi predmeti koji onemogućavaju preglednost na javnoj cesti,
- u tekstualnom dijelu plana/odredbe za provođenje navesti da je na parcelaciju katastarskih čestica koje se nalaze uz županijsku cestu ŽC 5007 potrebno ishodovati suglasnost nadležne uprave za ceste,
- urbanistički plan uređenja gospodarske zone „Pilati“ izraditi u skladu s Zakonom o cestama (NN 84/11, 22/13, 54/13, 148/13, 92/14, 110/2019, 144/2021, 114/2022), PP Istarske županije, ostalim zakonima i propisima vezanim za predmetno područje planiranja i projektiranja.

S poštovanjem,

Ravnatelj

David Stankić

Dostavlja se:

1. Naslovniku
2. Pismohrana, ovdje





16.2.2026.

REPUBLIKA HRVATSKA
HRVATSKA REGULATORNA AGENCIJA
ZA MREŽNE DJELATNOSTI

KLASA: 350-05/25-01/285

URBROJ: 376-05-3-26-06

Zagreb, 9. veljače 2026.

Republika Hrvatska
Istarska županija
Općina Karojba
Jedinstveni upravni odjel
Karojba 1
52423 Karojba

Predmet: Općina Karojba
Urbanistički plan uređenja gospodarske zone "Pilati"
zahtjevi – smjernice za izradu

Veza: Vaš dopis KLASA: 350-03/24-09/2, URBROJ: 2163-20-03/01-26-31, od 23. siječnja 2026.

Poštovani,

temeljem vašeg Poziva obavještavamo vas da Hrvatska regulatorna agencija za mrežne djelatnosti ostaje pri izdanim-zahtjevima-smjernicama, KLASA: 350-05/25-01/285 URBROJ: 376-05-3-25-03 Zagreb, 29. travnja 2025.; Vaš dopis KLASA: 350-03/24-09/2, URBROJ: 2163-20-03/01-25-11, od 24. travnja 2025., koje smo vam dostavili zajedno sa očitovanjima operartora.

S poštovanjem,

RAVNATELJ
mr.sc. Miran Gosta
(elektronički potpisala ovlaštena osoba)

Dostaviti:

1. Naslovu preporučeno



Ulica Roberta Frangeša-Mihanovića 9
10110 Zagreb
OIB: 87950783661
www.hakom.hr



JOSIP ŠAJNOVIĆ
HR-64325595109



Elektronički potpisano: 09.02.2026T15:47:00 (UTC:2026-02-09T14:47:00Z)

Provjera: <https://epotpis.rdd.hr/provjera>

Broj zapisa: 44723fc9-47ca-4fde-b463-f88faf087cde

Vjerodostojnost ovog dokumenta možete provjeriti skeniranjem QR koda. Ako je dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, HAKOM potvrđuje njegovu vjerodostojnost.





REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO POLJOPRIVREDE,
ŠUMARSTVA I RIBARSTVA

10000 Zagreb, Ul. grada Vukovara 78, P.P. 1034
Telefon: 61 06 111, Telefax: 61 09 201

KLASA: 350-02/26-01/86
URBROJ: 525-10/601-26-2
Zagreb, 11. veljače 2026.



Republika Hrvatska
ISTARSKA ŽUPANIJA
OPĆINA KAROJBA

Primijeno: 20.02.2026.	
Klasifikacijska oznaka	Org. ject.
Urudžbeni broj	Pril. Vrij.

OPĆINA KAROJBA
Jedinstveni upravni odjel
Karojba 1, 52 424 Karojba

PREDMET: Odluka o izradi Urbanističkog plana uređenja gospodarske zone „Pilati“
- očitovanje, daje se

Veza: KLASA: 350-03/24-09/4
URBROJ: 2163-20-03/01-26-31
Karojba, 23. siječnja 2026.

Poštovani,

zaprimili smo Odluku o izradi Urbanističkog plana uređenja gospodarske zone „Pilati“ te se očitujemo kako slijedi:

Sukladno odredbi članka 40. stavka 5. Zakona o šumama („Narodne novine“, broj: 68/18., 115/18., 98/19., 32/20., 145/20., 101/23. i 36/24.), ovo Ministarstvo daje mišljenje na Državni plan prostornog razvoja, Prostorni plan županije odnosno Prostorni plan Grada Zagreba, Prostorni plan posebnih obilježja te Prostorni plan uređenja grada odnosno općine kojim su obuhvaćene šume i šumska zemljišta.

Slijedom navedenog, a sukladno zakonskim i podzakonskim aktima koji reguliraju područje šumarstva, ovo Ministarstvo nije nadležno za davanje mišljenja na Urbanistički plan uređenja.

Pri izradi i donošenju provedbenih Planova potrebno je uvažavati mišljenja ovog Ministarstva, Uprave šumarstva, lovstva i drvne industrije na planove višeg reda te zahvate planirati van šume i/ili šumskog zemljišta osim ako to iz tehničkih ili ekonomskih razloga nije moguće, odnosno na način da se negativan utjecaj na šumski ekosustav svede na minimum.

S poštovanjem,



DOSTAVITI:
1. Naslovu,
2. U spis predmeta.

Općina Karojba

Pošiljatelj: Eli Mišan <eli.misan@zpuiz.hr>
Poslano: 24. veljače 2026. 13:06
Primatelj: OPĆINA KAROJBA
Predmet: Zavod za prostorno uređenje Istarske županije: UPU GODSPODARSKE ZONE
"PILATI" - općina karojba; zahtjevi_UPU_Pilati
Privici: 01 zahtjevi_UPU_Pilati.pdf

Poštovani, u prilogu vam dostavljamo zahtjeve za izradu Urbanističkog plana uređenja gospodarske zone "Pilati" te vas molimo za potvrdu primitka ovog maila.

Lijepi pozdrav,

Eli Mišan, dipl. ing.arh.
Stručna savjetnica za prostorno uređenje Istarske županije
Zavod za prostorno uređenje Istarske županije



**Zavod za prostorno uređenje
Istarske županije - Ente per
l'assetto territoriale della Regione
Istria**
OIB: 46917415846

KLASA: 350-02/26-01/00010
URBROJ: 2163-20/3-26-2
DATUM: 24.02.2026



Zaštitimo naše šume

Eli Mišan, dipl.ing.arh.
Stručna savjetnica za prostorno uređenje

Zavod za prostorno uređenje Istarske županije
Riva 8, 52100 Pula

T: 052 351467
E: eli.misan@zpuiz.hr
W: www.zpuiz.hr

Powered by SWING Informatika

Ova elektronička poruka je povjerljiva i može sadržavati povlaštene informacije. Ako niste naznačeni primatelj, niste ovlašteni čitati, tiskati, pohraniti, obrađivati ili proslijeđivati drugima ovu poruku. Ako ste ovu poruku primili greškom, molimo Vas da o tome odmah obavijestite pošiljatelja i izbrišete poruku, njene eventualne dodatke i kopije. Stavovi i izjave izražene u ovoj poruci ne odražavaju nužno službene stavove Zavoda za prostorno uređenje Istarske županije.



Javna ustanova
Zavod za prostorno uređenje Istarske županije
Ente per l'assetto territoriale della Regione Istriana

KLASA: 350-02/26-01/00010

URBROJ: 2163-20/3-26-2

Pula, 24. veljače 2026.

REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA
OPĆINA KAROJBA
Jedinstveni upravni odjel
Karojba 1
52424 Motovun

PREDMET: URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA GOSPODARSKE ZONE „PILATI“

- zahtjevi, dostavljaju se

VEZA: Vaš broj - KLASA: 350-03/24-09/2, URBROJ: 2163 -20-03/01-26-31 od 23. siječnja 2026. zaprimljen u ovom zavodu 10. veljače 2026. godine

Poštovani,

zaprimili smo vaš dopis u kojem tražite da vam u skladu sa člankom 90. Zakona o prostornom uređenju (NN br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23), nadalje: Zakon, dostavimo naše zahtjeve za izradu Urbanističkog plana uređenja gospodarske zone „Pilati“ - nadalje: Plan.

Napominjemo da smo zahtjeve za navedeni Plan, a temeljem vašeg zahtjeva KLASA:350-03/24-09/2, URBR.: 2163-20-03/01-25-11 od 24. travnja 2025. dostavili dopisom 27. svibnja 2025. godine (KLASA: 350-02/25-01/00022, URBR.: 2163-20/1-25-2).

Uvidom u sustav ePlanovi uočili smo da je za navedeni Plan donesena Odluka o izradi Urbanističkog plana uređenja gospodarske zone „Pilati“ („Službene novine Grada Pazina“ 5/24) te da je u istom postupku nakon započete izrade Nacrta prijedloga plana donesena nova Odluka o izradi Urbanističkog plana uređenja gospodarske zone „Pilati“ („Službene novine Grada Pazina“ 56/25). Napominjemo da isto nije prihvatljivo, ukoliko je Odluku o izradi Plana trebalo mijenjati trebali ste donijeti Odluku o izradi izmjene i dopune Odluke o izradi ili ukoliko ste donijeli novu Odluku o izradi Plana, prijašnju odluku je potrebno staviti izvan snage te u sustavu ePlanovi razdvojiti postupke.

U nastavku Sukladno članku 90. Zakona, a vezano na stavak 3. članka 236. Prijelaznih i završnih odredbi Zakona o prostornom uređenju (NN 155/25), dostavljamo sljedeće:

Riva 8, 52100 Pula - Pota
Tel: 00385 52 351 465
Fax: 00385 52 351 466
prostorno@zpuiz.hr
www.zpuiz.hr

OIB: 46917415846 / IBAN: HR4523400091110730899 Privredna banka Zagreb d.d.

ZAHTJEVE

1. Izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja „Pilati“ - nadalje: Plan, izraditi temeljem odredbi Zakona o prostornom uređenju (NN 152/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23) – nadalje: Zakon, propisa donesenih na temelju Zakona, Pravilnika o prostornim planovima (NN 152/23) – nadalje Pravilnik te posebnih propisa.
2. Plan izraditi u skladu s Uredbom o informacijskom sustavu prostornog uređenja (NN br. 115/15) – nadalje Uredba, odnosno u HTRS96/TM koordinatnom sustavu.
3. Plan izraditi u skladu sa Prostornim planom Istarske županije (SNIŽ br. 2/02, 1/05, 4/05 i 14/05 – pročišćeni tekst, 10/08, 07/10, 16/11-pročišćeni tekst, 13/12, 09/16, 14/16-pročišćeni tekst) – nadalje: PPIŽ.
3. Plan izraditi u skladu sa Prostornim planom uređenja Općine Karojba (Službene novine Grada Pazina br. 10/03, 06/05, 03/06 - ispravak, 22/08, 36/15, 50/21, 6/22 – pročišćeni tekst i 45/24 – nadalje: PPUO).
4. Posebno napominjemo potrebu ponovne korekcije geometrije Plana prikazane u sustavu ePlanovi s obzirom da granica obuhvata Plana ne odgovara granici izdvojenog građevinskog područja izvan naselja proizvodne namjene Pilati prikazanog na kartografskom prikazu 4.c Građevinska područja PPUO-a Karojba te je istu potrebno uskladiti na način da bude identična granici izdvojenog građevinskog područja izvan naselja proizvodne namjene Pilati izmjenom Odluke o izradi plana.
5. Temeljem članka 19. stavka 2. alineje 4. Uredbe dužni ste dostaviti ovom zavodu obavijest o javnoj raspravi petnaest dana prije početka javne rasprave, a temeljem članka 101. Zakona, u postupku provedbe javne rasprave, ovom je zavodu potrebno pravovremeno (prije početka javne rasprave) dostaviti Prijedlog Plana, radi davanja mišljenja o prihvaćanju ovih zahtjeva.

Ravnateljica Zavoda:
Vedrana Perić, dipl.ing.arh.

U.z.:
Stručna savjetnica za prostorno
uređenje:
Eli Mišan, dipl. ing. arh.



Skeniranjem ovog QR koda, sustav će vas preusmjeriti na stranice izvornika ovog dokumenta, kako biste mogli provjeriti njegovu autentičnost i vjerodostojnost.

Dokument je elektronički potpisan sukladno uredbi (EU) broj 910/2014.

Potpisnik: Eli Mišan, dipl.ing.arh., Zavod za prostorno uređenje Istarske županije

Datum: 24.02.2026 13:02:03

Certifikat: 0fb901616090d6c4000000005fc584fd

Izdavatelj: CN=Fina RDC 2020; O=Financijska agencija; C=HR

Hash: SHA256 RSA RSA



Pročelnik Karojba

Pošiljatelj: opcina <opcina@karojba.hr>
Poslano: 19. veljače 2026. 7:21
Primatelj: 'Iskra'; 'Načelnik Karojba'
Predmet: FW: UO za održivi razvoj IŽ_Dopis_Opcina_Karojba_UPU gospodarske zone Pilati
Privici: 01 UO_z_a_odrzivi_razvoj_IŽ_Dopis_Opcina_Karojba_UPU_go(0556).pdf; 02 Opcina_Krojba_UPU_gospodarske_zone_Pilati.doc

From: Kristina Fedel [mailto:Kristina.Fedel@istra-istria.hr]
Sent: Wednesday, February 18, 2026 4:10 PM
To: opcina@karojba.hr
Cc: Bruno Kostelić <Bruno.Kostelic@istra-istria.hr>
Subject: UO za održivi razvoj IŽ_Dopis_Opcina_Karojba_UPU gospodarske zone Pilati

Poštovani,

u privitku Vam dostavljamo tražene zahtjeve iz domene zaštite prirode i okoliša.

Lijepi pozdravi
Kristina Fedel

ISTARSKA
ŽUPANIJA



REGIONE
ISTRIANA

Istarska županija - Regione
Istria
OIB: 90017522601

KLASA: 350-03/25-01/182
URBROJ: 2163-08-02/6-26-5
DATUM: 18.02.2026



Zaštitimo naše šume

Kristina Fedel
Viša stručna suradnica za zaštitu prirode i okoliša

Odsjek za zaštitu prirode i okoliša
Flanatička 29, 52100 Pula (Pola)

T: +385 52 352 182
E: kristina.fedel@istra-istria.hr
W: www.istra-istria.hr

Powered by SWING Informatika

Ova elektronička poruka je povjerljiva i može sadržavati povlaštene informacije. Ako niste naznačeni primatelj, niste ovlašteni čitati, tiskati, pohraniti, obrađivati ili prosjeđivati drugima ovu poruku. Ako ste ovu poruku primili greškom, molimo Vas da o tome odmah obavijestite pošiljatelja i izbrišete poruku, njene eventualne dodatke i kopije. Stavovi i izjave izražene u ovoj poruci ne odražavaju nužno službene stavove Istarske županije - Regione Istriana.



REPUBLIKA HRVATSKA



**ISTARSKA ŽUPANIJA
REGIONE ISTRIANA**

Upravni odjel za održivi razvoj
Assessorato allo sviluppo sostenibile
Odsjek za zaštitu prirode i okoliša
Sezione tutela ambientale e naturale

KLASA/CLASSE: 350-03/25-01/182
URBROJ/N:PROT: 2163-08-02/6-26-5
Pula – Pola, 18. veljače 2026.

Općina Karojba
Jedinstveni upravni odjel
Karojba 1
52424 Motovun

PREDMET: Izrada Urbanističkog plana uređenja gospodarske zone „Pilati“
- zahtjevi, dostavljaju se

Poštovani,

u skladu sa Vašim zahtjevom, KLASA:350-03/24-09/2, URBROJ:2163-20-03/01-26-31, od 23. siječnja 2026. godine, a zaprimljenog u ovom Upravnom odjelu 5. veljače 2026. godine, temeljem članka 90. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“, broj 153/13, NN 65/17114/18, 39/19, 98/19 i 67/23), dostavljamo Vam zahtjeve u domeni zaštite prirode i okoliša.

S poštovanjem,

Voditelj odsjeka

Bruno Kostelić, dipl.ing.biol.

Privitak:

1. Zahtjevi





Skeniranjem ovog QR koda, sustav će vas preusmjeriti na stranice izvornika ovog dokumenta, kako biste mogli provjeriti njegovu autentičnost i vjerodostojnost.

Dokument je elektronički potpisan sukladno uredbi (EU) broj 910/2014.

Potpisnik: Bruno Kostelić, Istarska županija - Regione Istriana

Datum: 18.02.2026 09:16:20

Certifikat: 57ee917c155d736e000000005fc9f68d

Izdavatelj: CN=Fina RDC 2020; O=Financijska agencija;

C=HR

Hash: SHA256 RSA



Izrada prostornih planova (Zakon o prostornom uređenju NN br. 153/13, NN 65/17114/18, 39/19, 98/19 i 67/23)		
Naziv plana:		
<ul style="list-style-type: none"> Urbanistički plan uređenja gospodarske zone „Pilati“ 		
Nositelj:		
<ul style="list-style-type: none"> Općina Karojba 		
Lokacija (područje i/ili kč.):		
<ul style="list-style-type: none"> Obuhvat Plana prikazan je u ISPU sustavu ePlanovi i iznosi oko 4ha. Područje unutar obuhvata je djelomično izgrađeno i komunalno opremljeno. 		
Klasa		Ur.broj:
Zahtjev	350-03/24-09/2	2163-20-03/01-26-31
Tip zahtjeva:		
članak 90. – Zahtjevi za izradu PP (Odluka + zahtjevi za izradu)		x
članak 97. – Posebna obavijest o javnoj raspravi		
članak 106. – Obavijest sudionicima javne rasprave		
Zaprimljeni dokumenti uz zahtjev:		
Datum	Naziv i oznaka dokumenta	
23. siječnja 2026.	<ul style="list-style-type: none"> Odluka o izradi Urbanističkog plana uređenja gospodarske zone „Pilati“ (KLASA: 350-03/24-09/2, URBROJ:2163-20-02/02-25-26, od 18.prosinca 2025.) 	
Opis plana:		
Izradi UPU gospodarske zone „Pilati“ pristupit će se radi:		
<ul style="list-style-type: none"> usklađenja sa Zakonom i Pravilnikom, Prostornim planom Istarske županije i Prostornim planom uređenja Općine Karojba određivanja prostorno planskih rješenja kojima će se dodatno odrediti i razgraničiti cjeline unutar obuhvata Plana te ostale (sekundarne) namjene kompatibilne primarnoj namjeni a kojima će se ostvariti preduvjeti za gradnju unutar obuhvata Plana, sve u skladu sa važećim Prostornim planom Općine Karojba 		
Područje obuhvata plana:		
- unutar zaštićenog područja prirode (PPIŽ – Sl. novine IŽ br.: 02/02, 01/05, 04/05, 14/05 – pročišćeni tekst, 10/08, 07/10, 16/11 – pročišćeni tekst, 13/12, 09/16 i 14/16-pročišćeni tekst)		
DA/NE		
Naziv područja:		

- unutar ekološke mreže (Uredba o ekološkoj mreži i nadležnostima javnih ustanova za upravljanje područjima ekološke mreže NN br. 80/19, 119/23, 87/25 i 123/25)

DA/NE

Naziv područja:

-

Mjere:

-

- unutar zona sanitarne zaštite (Odluka o zonama sanitarne zaštite izvorišta vode za piće u Istarskoj županiji - Sl. novine IŽ 12/05 i 02/11)

DA/NE

Zona:

- III. Zona

Naziv zone:

- III. Zona- zona ograničenja i kontrole

Mjere:

- prema Odluci o zonama sanitarne zaštite izvorišta vode za piće u Istarskoj županiji

- unutar Zaštićenog obalnog područja mora (Zakon o prostornom uređenju(NN br. 153/13, NN 65/17114/18, 39/19, 98/19 i 67/23)

DA/NE

Mjere:

- prema člancima 45. do 49. Zakona o prostornom uređenju (NN br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23)

Gospodarenje otpadom

Plan uskladiti s:

- Zakonom o gospodarenju otpadom (NN br. 84/21 i 142/23) i Pravilnikom o gospodarenju otpadom (NN br. 106/22 i 138/24)
- Planom gospodarenja otpadom Republike Hrvatske za razdoblje 2023. – 2028. („Narodne novine“, 84/23)
- odredbama prostorno planske dokumentacije višega reda (PPIŽ, članak 95., 150. i 151.)
- Planom gospodarenja otpadom JLS

a sve sukladno osnovnim načelima gospodarenja otpadom (IVO - izbjegavanje, vrednovanje, uporaba/obrada) i primijenjenoj metodologiji šireg lokalnog područja. Posebno je potrebno navesti organizaciju odvojenog prikupljanja korisnog (otpadnog papira, metala, stakla, plastike i tekstila te krupnog (glomaznog) komunalnog otpada) i opasnog (problematičnog) otpada iz komunalnog otpada ili proizvodnog otpada sličnog komunalnom otpadu.

Napomena:

-

Općina Karojba

Pošiljatelj: Ivan Milovan <Ivan.Milovan@hep.hr>
Poslano: 11. veljače 2026. 10:28
Primatelj: opcina@karojba.hr
Kopija: Kristijan Benčić
Predmet: ZAHTJEVI ZA IZRADU URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA GOSPODARSKE ZONE
PILATI KLASA: 350-03/24-09/2
Privici: UPU Gospodarske zone Pilate_odgovor.pdf

Poštovani,

sukladno Vašem zahtjevu KLASA: 350-03/24-09/2, URBROJ: 2163-20-03/01-26-31, Karojba 23.01.2026., dostavljamo Vam zahtjeve i smjernice potrebne za izradu UPU Gospodarska zona „Pilati“.

Molim potvrdu primitka.

Lijep pozdrav!

Ivan Milovan
INŽENJER



ELEKTROISTRA PULA

52100 PULA, VERGERIJEVA 6

Služba za realizaciju investicijskih projekata i pristup mreži

Tel: 052/527653, INT: 238653

Email: ivan.milovan@hep.hr, www.hep.hr

IZJAVA O ODRICANJU ODGOVORNOSTI: Sadržaj ove poruke i eventualno priloženih datoteka povjerljiv je, te namijenjen isključivo osobama ili subjektima koji su navedeni kao primatelji. Ukoliko je zbog greške pri adresiranju ili prijenosu ova poruka pogrešno upućena, molimo Vas obavijestite pošiljatelja slanjem odgovora na ovu poruku, a poruku i sve njene priloge odmah, bez čitanja, trajno uklonite s računala. Svako neovlašteno korištenje, objavljivanje, prerada, obrada, reprodukcija, prikazivanje, prenošenje, distribucija, snimanje ili bilo koji drugi oblik neovlaštene uporabe ove poruke je zabranjeno te može biti zakonski kažnjivo. Sadržaj, stavovi i mišljenja izneseni u poruci su autorovi te nužno ne predstavljaju stav ili mišljenje društva HEP–Operator distribucijskog sustava d.o.o. Pored toga, HEP–Operator distribucijskog sustava d.o.o. ne prihvaća nikakvu odgovornost za eventualnu štetu nastalu primitkom ove poruke te priloga sadržanih u poruci.

DISCLAIMER OF LIABILITY STATEMENT: The contents of this message and possibly annexed data are confidential and intended exclusively for the persons or subjects which are listed as recipients. If this message was due to a mistake in addressing or transfer sent to you by mistake, please inform the sender by replying to this message, and the message and all its contents immediately, and without reading it, permanently remove from the computer. Each unauthorized use, publication, processing, reproduction, presentation, transfer, distribution, recording or any other form of unauthorized use of this message is prohibited and can be punished by law. The contents, positions and opinions stated in the message belong to the author and do not necessarily belong to the HEP – Operator distribucijskog sustava d.o.o.. In addition, HEP – Operator distribucijskog sustava d.o.o. does not accept any liability for possible damages caused by the receipt of this message and the annexes contained in the message

Vergerijeva 6
52100 Pula
+385 (0)800 300 411
www.hep.hr/ods
info.dppula@hep.hr

Istarska županija
Općina Karojba
Jedinstveni upravni odjel

■ ELEKTROISTRA PULA

■ Služba za realizaciju investicijskih projekata i pristup mreži

■ NAŠ BROJ: 4011001/1402/26IM ■ VAŠ BROJ: 350-03/24-09/2 ■ DATUM: 10.02.2026.

■ PREDMET: UPU Gospodarska zona „Pilati“ – Dostava zahtjeva HEP-a

Poštovani,

sukladno Vašem zahtjevu KLASA: 350-03/24-09/2, URBROJ: 2163-20-03/01-26-31, Karojba 23.01.2026., dostavljamo Vam zahtjeve i smjernice potrebne za izradu UPU Gospodarska zona „Pilati“.

Prostornim planom potrebno je:

- Predvidjeti broj i smještaj u prostoru budućih tipskih slobodnostojećih transformatorskih stanica za napajanje predmetne zone električnom energijom, 10(20)/0,4 kV, 1x250 kVA, 1x630 kVA ili 2x630 kVA ovisno o predviđenoj instaliranoj snazi zone.
- Omogućiti da se buduće transformatorske stanice prema potrebi mogu smjestiti i na katastarske čestice na kojima nije prostornim planom predviđena lokacija buduće transformatorske stanice.
- Omogućiti parcelaciju katastarske čestice za smještaj budućih transformatorskih stanica.
- Predvidjeti priključenje budućih transformatorskih stanica na postojeću srednjenaponsku 10(20) kV mrežu.
- Predvidjeti unutar nogostupa prometnica koridor širine 1 metar za buduću srednjenaponsku i niskonaponsku elektroenergetsku mrežu i priključke poštivajući uvjete udaljenosti od ostale komunalne infrastrukture.

Za svaku predviđenu transformatorsku stanicu potrebno je osigurati odgovarajuću katastarsku česticu za smještaj građevine dimenzija najmanje 7x5 m (za 10(20)/0,4 kV, 1x250 kVA, 1x630 kVA), odnosno najmanje 8x8 m (za 10(20)/0,4 kV, 2x630 kVA), uz poštivanje uvjeta udaljenosti građevine iz prostornog plana od ruba katastarske čestice i prometnice. Planirana katastarska čestica za transformatorsku stanicu mora imati prostornim planom osiguran kamionski pristup s javne površine.

Postojeći podzemni i nadzemni elektroenergetski vodovi naponske razine 10(20) kV i više, kao takvi zadržat će se i njihovo prelaganje nije predmet plana investicija HEP-a.

U Puli, 10.02.2026.

Služba za realizaciju investicijskih projekata i pristup mreži

Ivan Milovan, mag.ing.el.

tel.: 052/527-653
email: ivan.milovan@hep.hr

DIREKTOR
ELEKTROISTRA PULA
HEP - Operator distribucijskog sustava d.o.o. ZAGREB
mr.sc. Zvonko Ljović, dipl.oec. 8/1