



S L U Ź B E N E N O V I N E
GRADA PAZINA
I OPĆINA CEROVLJE, GRAČIŠĆE,
KAROJBA, LUPOGLAV, MOTOVUN, SV. PETAR U
ŠUMI I TINJAN

PAZIN, 12. lipnja 2003.

GODINA: XXIX

CIJENA: 30,00 KN

BROJ: 10

IZDAVAČ: GRADSKO VIJEĆE GRADA PAZINA
UREDNIŠTVO: DRUŽBE SV. ĆIRILA I METODA 10
52000 PAZIN, TEL. (052) 624-208

ODGOVORNI UREDNIK: LUCIJA PARO

IZLAZI: DVOMJESEČNO I PO POTREBI

NAKLADA: 80 PRIMJERAKA

S A D R Ź A J

OPĆINA KAROJBA
OPĆINSKO VIJEĆE

87. Odluka o donošenju Prostornog plana Općine Karojba..... 237

OPĆINA KAROJBA

87

Na temelju članka 24. Zakona o prostornom uređenju («Narodne novine» broj 30/94, 68/98, 61/00 i 32/02) i članka 20. Statuta Općine Karojba («Službene novine Grada Pazina» broj 17/01), Općinsko vijeće Općine Karojba, na svojoj sjednici od 30. svibnja 2003. godine, donijelo je

ODLUKU o donošenju Prostornog plana uređenja Općine Karojba

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Donosi se Prostorni plan uređenja Općine Karojba (u daljnjem tekstu: PPU).

Članak 2.

PPU iz članka 1. ove Odluke sastoji se od tekstualnog i grafičkog dijela.

Članak 3.

Tekstualni dio PPU-a sadrži slijedeća poglavlja:

UVOD

RAZLOZI ZA IZRADU PLANA

ZAKONSKI OKVIRI

METODOLOŠKA POLAZIŠTA IZRADU PLANA

SURADNJA S NADLEŽNIM INSTITUCIJAMA I PODUZEĆIMA

1. POLAZIŠTA

1.1. POLOŽAJ, ZNAČAJ I POSEBNOSTI OPĆINE U ODNOSU NA PROSTOR I SUSTAV
ŽUPANIJE I DRŽAVE

2. CILJEVI PROSTORNOG RAZVOJA I UREĐENJA

2.1. CILJEVI PROSTORNOG RAZVOJA ŽUPANIJSKOG ZNAČAJA

2.2. CILJEVI PROSTORNOG RAZVOJA OPĆINSKOG ZNAČAJA

2.3. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA NASELJA NA PODRUČJU OPĆINE

3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

3.1. PRIKAZ PROSTORNOG RAZVOJA NA PODRUČJU OPĆINE U ODNOSU NA
PROSTORNU I GOSPODARSKU STRUKTURU ŽUPANIJE

3.2. ORGANIZACIJA PROSTORA, OSNOVNA NAMJENA I KORIŠTENJE POVRŠINA

3.3. PRIKAZ GOSPODARSKIH I DRUŠTVENIH DJELATNOSTI

3.4. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE PROSTORA

3.5. RAZVOJ INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA

3.6. POSTUPANJE S OTPADOM

3.7. SPRJEČAVANJE NEPOVOLJNOG UTJECAJA NA OKOLIŠ

4. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

4.1. UVJETI ZA ODREĐIVANJE NAMJENE POVRŠINA

4.2. UVJETI ZA UREĐENJE PROSTORA

4.2.1. *GRAĐEVINE OD VAŽNOSTI ZA DRŽAVU I ŽUPANIJU*4.2.2. *GRAĐEVNA PODRUČJA NASELJA*

4.2.2.1. Opće odredbe

4.2.2.1.1. *Građevna čestica*4.2.2.1.2. *Građevna i regulacijska linija i udaljenosti od susjeda*4.2.2.1.3. *Visina*4.2.2.1.4. *Oblikovanje*4.2.2.1.5. *Prometni uvjeti*4.2.2.1.6. *Komunalno opremanje*

4.2.2.2. Stambene zgrade

4.2.2.2.1. *Visina (etažnost) i katnost zgrade*4.2.2.2.2. *Veličina i izgrađenost građevne čestice*4.2.2.2.3. *Višestambene zgrade*4.2.2.2.4. *Poslovni prostori*4.2.2.2.5. *Smještaj na građevnoj čestici*4.2.2.2.6. *Pomoćne i gospodarske građevine na stambenim parcelama*

4.2.2.3. Predjeli javne i društvene namjene

4.2.2.4. Predjeli mješovite namjene

4.2.2.5. Groblja

4.2.3. *POVRŠINE GRAĐEVINSKIH PODRUČJA ZA GOSPODARSKU IZGRADNJU*4.2.4. *GRAĐEVNA PODRUČJA ZA UGOSTITELJSKO-TURISTIČKU IZGRADNJU*4.2.5. *PODRUČJE ŠPORTA I REKREACIJE*

4.3. IZGRADNJA IZVAN NASELJA

4.4. UVJETI UTVRĐIVANJA POJASEVA ILI TRASA I POVRŠINA PROMETNIH I DRUGIH INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA

4.5. MJERE ZAŠTITE KRAJOBRAZNIH I PRIRODNIH VRIJEDNOSTI I KULTURNO POVIJESNIH CJELINA

4.5.1. *MJERE ZAŠTITE KRAJOBRAZNIH I PRIRODNIH VRIJEDNOSTI*4.5.2. *MJERE ZAŠTITE KULTURNO-POVIJESNIH CJELINA I GRAĐEVINA*

4.6. POSTUPANJE S OTPADOM

4.7. MJERE SPRJEČAVANJA NEPOVOLJNOG UTJECAJA NA OKOLIŠ

4.8. MJERE PROVOĐENJA PLANA

4.8.1. *OBVEZE IZRADE PROSTORNIH PLANOVA*4.8.2. *PRIMJENA POSEBNIH RAZVOJNIH I DRUGIH MJERA*4.8.3. *REKONSTRUKCIJA (GRAĐEVNO PREUSTROJSTVO) I GRADNJA GRAĐEVINA ČIJA JE NAMJENA PROTIVNA PLANIRANOJ*

Tekstualni dio PPU-a sadrži slijedeće kartograme:

1. POLAZIŠTA PLANIRANJA

1.1. ZEMLJOPISNI POLOŽAJ OPĆINE KAROJBA

1.2. TERITORIJALNO-POLITIČKI USTROJ

1.3. SUSTAV NASELJA I ADMINISTRATIVNIH SJEDIŠTA

1.4. DEMOGRAFSKI PODACI

1.5. POSTOJEĆI RAZVRSTAJ JAVNIH PROMETNICA

1.6.A. PRIRODNI RESURSI – litostratigrafske jedinice

1.6.B. PRIRODNI RESURSI – kakvoća tala

1.6.C. PRIRODNI RESURSI - vegetacijski pokrov

1.6.D. PRIRODNI RESURSI – mineralne sirovine

- 1.6.E. PRIRODNI RESURSI - nalazišta tartufa
- 1.7. PRIRODNA BAŠTINA
- 1.8. KULTURNA BAŠTINA
- 1.9. PODRUČJA POSEBNIH OGRANIČENJA U KORIŠTENJU

2. OSNOVE PROSTORNOG RAZVOJA I UREĐENJA

- 2.1. OSNOVNA NAMJENA POVRŠINA
- 2.2. MREŽA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI
- 2.3. MREŽA JAVNIH I DRUŠTVENIH DJELATNOSTI
- 2.4. MREŽA TURISTIČKIH SADRŽAJA

3. INFRASTRUKTURNI SUSTAVI I MREŽE

- 3.1. PROMET
- 3.2. POŠTA I TELEKOMUNIKACIJE
- 3.3. PLINOOPSKRBA I ELEKTROOPSKRBA
- 3.4. VODOOPSKRBA
- 3.5. POSTUPANJE S OTPADOM

4. UVJETI KORIŠTENJA I ZAŠTITE PROSTORA

- 4.1. ZAŠTITA PRIRODNIH I KRAJOBRAZNIH VRIJEDNOSTI
- 4.2. ZAŠTITA KULTURNO-POVIJESNIH VRIJEDNOSTI
- 4.3. ZAŠTITA OKOLIŠA MJERAMA KRAJOBRAZNOG I GRADITELJSKOG OBLIKOVANJA
- 4.4. PREDJELI ZA KOJE JE OBVEZNA IZRADA DETALJNIH PROSTORNIH PLANOVA

Članak 4.

Grafički dio PPU-a sadrži slijedeće kartografske priloge:

1. KORIŠTENJE I NAMJENA PROSTORA

List 1: Prostor za razvoj i uređenje M 1:25.000

2. INFRASTRUKTURNI SUSTAVI I MREŽE

List 2A: Promet M 1:25.000

List 2B: Pošta i telekomunikacije M 1:25.000

List 2C: Energetski sustav M 1:25.000

List 2D: Vodnogospodarski sustav M: 1.25.000

3. UVJETI KORIŠTENJA I ZAŠTITE PROSTORA

List 3A: Područja posebnih uvjeta korištenja M 1:25.000

List 3B: Područja posebnih ograničenja u korištenju M 1:25.000

List 3C: Područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite M 1:25.000

4. GRAĐEVNA PODRUČJA NASELJA

List 4A1: K.O. Karojba M 1:5.000

List 4B1: K.O. Motovunski Novaki M 1:5.000

List 4B2: K.O. Motovunski Novaki (Škropeti) M 1:5.000

List 4B3: K.O. Motovunski Novaki i K.O. Muntrilj M 1:5.000

List 4C1: K.O. Rakotule (Močitad) M 1:5.000

List 4C2: K.O. Rakotule M 1:5.000

II. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

1. UVJETI ZA ODREĐIVANJE NAMJENE POVRŠINA

Članak 5.

Grafički list br. 1: "*Korištenje i namjena površina*" u mj. 1:25.000 i grafički list br. 4: "*Građevna područja naselja*" u mj. 1:5.000 te tekst koji slijedi smatraju se temeljnim dokumentom za primjenu ovoga Plana.

Članak 6.

Načela za određivanje namjene površina određenih Planom, koje određuju temeljno urbanističko-graditeljsko i prostorno-krajobrazno uređenje te zaštitu prostora su:

1. načela održivoga razvoja,
2. načela zaštite kulturnog i prirodnog naslijeđa,
3. načela racionalnog, svrsishodnog i razboritog planiranja i korištenja prostora,
4. načela optimalnog usklađenja interesa različitih korisnika prostora i
5. pravila urbanističke, prostornoplanerske i krajobraznoplanerske struke.

Članak 7.

Uređivanje prostora unutar obuhvata Plana kao što je izgradnja građevina, uređivanje zemljišta te obavljanje drugih djelatnosti iznad, na ili ispod površine zemlje može se obavljati isključivo u suglasju s ovim Planom, odnosno postavkama koje iz njega proizlaze, kao i na temelju onih odredbi postojećih prostornih planova, koje nisu u suprotnosti s ovim Planom.

Članak 8.

NAMJENA PROSTORA I GRAĐEVNIH PODRUČJA

Prostor Općine namijenjen je:

1. površinama za građevna područja i to za:

- građevna područja naselja za stambenu i mješovitu namjenu;
- građevno područje za javnu i društvenu namjenu
- građevna područja za gospodarsku izgradnju (radna područja i farme);
- građevna područja za gospodarsku izgradnju (poslovnu);
- građevno područje za gospodarsku izgradnju (ugostiteljsko – turističku namjenu);
- građevno područje za sport i rekreaciju ;

2. površinama izvan građevnih područja i to za:

- šumske površine, površine branjevina i šibljava (privatne i gospodarske šume);
- poljodjelske površine;

3. prometnim i komunalnim površinama i infrastrukturnim pojasevima i to za:

- prometne pojaseve cesta;
- površine groblja s grobnim građevinama;
- pojaseve i parcele infrastrukturnih sustava;

što je prikazano na grafičkom listu br. 1: KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA u mj. 1:25.000

Osnovnu namjenu ima prostor čije je korištenje podređeno jednoj funkciji. To su poljodjelski i šumski predjeli; prometni pojasevi; te gospodarski, izletnički, turistički, sportski i rekreacijski predjeli (zone). U predjelima osnovne namjene mogu se izgraditi i drugi sadržaji, koji proizlaze iz potrebe osnovne namjene, a to se u pravilu odnosi na građevine infrastrukture i vodoprivrede.

Prevladavajuću namjenu ima prostor kojega koristi više različitih korisnika, a jedna je od namjena pretežita. U predjelima (zonama) s prevladavajućom namjenom moguće je preklapanje različitih funkcija, s tim da one nisu u međusobnoj suprotnosti.

Na građevnoj čestici za koju je Planom izričito navedena namjena, ne može se obavljati nikakva druga djelatnost ili izgradnja umjesto predviđene.

Postojeći zakoniti korisnik prostora nakon stupanja na snagu ovoga Plana može nastaviti koristiti taj prostor na isti način i nadalje sve do konačnoga privođenja zemljišta planiranoj namjeni, ukoliko to korištenje nema negativnih utjecaja na okoliš.

Granice građevnih područja utvrđene su u granicama katastarskih čestica na kopiji katastarske karte u mjerilu 1:5000.

Ako kod utvrđivanja izgrađenog dijela građevnoga područja postoji dvojba o tome koji dio prostora ili veće parcele pripada izgrađenome dijelu građevnoga područja naselja, izgrađenim dijelom građevnoga područja naselja (ili izgrađenim dijelom veće parcele) smatrat će se dio područja ili parcele udaljen najviše 50 m od stambene zgrade, odnosno od gospodarske zgrade koja sa stambenom zgradom tvori funkcionalnu cjelinu.

Građevno područje ne može se širiti na zemljišta na kojima su utvrđeni sljedeći čimbenici ograničenja:

- a) nepovoljni mikroklimatski uvjeti stanovanja,
- b) klizišta,
- c) eksploatacijska polja,
- d) predjeli ugroženi elementarnim i drugim nepogodama,
- e) plavljena zemljišta,
- f) šume i šumska zemljišta,
- g) intenzivno obrađivana poljodjelska zemljišta i druga vrijedna poljodjelska zemljišta,
- h) zemljišta koja se koriste ili su predviđena za posebne aktivnosti,
- i) zaštitna područja i druga područja pod zaštitom,
- j) strma zemljišta čija strmina prelazi odnos 1:1,5 (66,67% ili 34⁰),
- k) zemljište koje zbog njegova položaja gospodarsko nije opravdano komunalno opremiti.

2. UVJETI ZA UREĐENJE PROSTORA

2.1. GRAĐEVINE OD VAŽNOSTI ZA DRŽAVU I ŽUPANIJU

Članak 9.

Na području Općine (unutar obuhvata Plana) nalazi se međunarodni TK optički kabel kao građevina od važnosti za Državu:

Na području Općine (unutar obuhvata Plana) nalaze se sljedeće građevine od važnosti za Županiju (osim navedenih građevina od važnosti za Državu u stavku 1. ovog članka):

- a) Županijska cesta Ž-5007 koja povezuje Buje i Pazin (veza za "Istarski ipsilon")
- b) Županijska cesta Ž-5042 prema Poreču
- c) Županijska cesta Ž-5043 prema Motovunskim Novakima
- d) Turistička trasa bivše pruge - *Parenzane*
- e) Magistralni vodovod

2.2. GRAĐEVNA PODRUČJA NASELJA

2.2.1. Opće odredbe

Članak 10.

Građevna područja naselja prikazana su i utvrđena na grafičkom listu br. 4: "Građevna područja naselja".

Planom su određena

- a) izgrađena građevna područja naselja, i
 - b) planirana građevna područja naselja.
- U građevnim područjima naselja nalaze se:
- a) predjeli za stanovanje mješovite namjene,
 - b) predjeli za društvene i slične djelatnosti,

- c) predjeli za gospodarske, ugostiteljsko-turističke, servisne, uslužne i slične djelatnosti, sve bez štetnih utjecaja na okoliš,
- d) prometne građevine i pojasevi,
- e) predjeli za infrastrukturne i komunalne građevine i uređaje sve bez štetnih utjecaja na okoliš,
- f) predjeli za parkovne površine, sportsko-rekreacijske površine, dječja igrališta i slične površine.

U stambenim i višestambenim zgradama mogu se smještati: stambene, poslovne i gospodarske funkcije (ako zadovoljavaju posebne uvjete). Namjena zgrade određuje se prema po površini prevladavajućoj funkciji.

Članak 11.

Pojedinačna građevna čestica sa zakonito izgrađenom zgradom, koja je ostala izvan utvrđenih građevnih područja naselja, a njen smještaj nije suprotan kriterijima određenim u članku 4. stavak 8, smatrat će se izdvojenim dijelom građevnoga područja.

Članak 12.

Parceliranje, projektiranje i izgradnja građevina u naseljima moguća je:

- a) isključivo unutar planiranih građevnih područja naselja,
- b) u skladu s odredbama ovoga Plana i
- c) isključivo u skladu s planiranom namjenom.

Do donošenja ovim Planom predviđenih planova niže razine, primjenjuju se i za te prostore odredbe ovoga Plana, osim ako nije drugačije određeno.

U građevnom području naselja ne smiju se graditi građevine koje bi svojim postojanjem ili upotrebom (neposredno ili može bitno) ugrožavale život i rad ljudi u naselju ili ugrožavale vrijednosti čovjekove okoline, niti se smije zemljište uređivati ili koristiti na način koji bi izazvao takve posljedice.

U građevnom području naselja zgrade se mogu graditi kao samostojeće, poluugrađene (dvojne), ugrađene (interpolirane) i u obliku niza.

Članak 13.

Na području za koje nije planiran plan niže razine, akt nadležnog tijela o uvjetima uređivanja prostora za zgrade društvenih djelatnosti može se utvrditi samo u slučaju ako se građevne čestice nalaze uz već uređenu prometnicu, a u suprotnom slučaju preporuča se izrada detaljnog plana uređenja (DPU).

2.2.1.1. Građevna čestica

Članak 14.

Građevnom česticom smatra se zemljište, koje po površini i obliku odgovara uvjetima ovoga Plana utvrđenim za izgradnju građevina, a ima pristup s javne prometne površine čija je čestica najmanje širine 4,0 metra (iznimno 3,00 metra i to u već izgrađenim dijelovima naselja). Kad se takav pristup osigurava preko puta u vlasništvu građana, tada pristup može biti najviše dug 40 metara. U aktu nadležnog tijela o uvjetima uređivanja prostora mora se odrediti da je taj put sastavni dio jedinstvene građevne čestice. Najmanja širina građevne čestice na dijelu gdje se ostvaruje kolni pristup s javne prometnice iznosi 4,0 metra.

Kad je potrebno riješiti pristup s građevne čestice na županijsku cestu u području za koje nije ovim Planom planirana izrada prostornoga plana užeg područja i to:

- a) u neizgrađenom dijelu građevnoga područja naselja i
- b) izvan građevnoga područja naselja za građevine koje su tamo zatečene, ili se ovim Planom mogu graditi,

potrebno je pristup riješiti u skladu s pozitivnim zakonskim propisima, pravilnicima i standardima.

U području za koji je ovim Planom planirana izrada prostornoga plana užega područja, ali on još nije donesen, za grupu građevnih čestica (dvije ili više) koje se već nalaze uz postojeće prometnice

moguće je ishođenje akta nadležnog tijela o uvjetima uređivanja prostora. Pri tome se mora voditi računa o najmanjim udaljenostima regulacijske linije od osi prometnice.

U području za koji nije ovim Planom planirana izrada detaljnoga plana uređenja, oblik i veličina građevne čestice utvrđuje se u skladu s ovim odredbama. Oblik građevne čestice mora omogućiti racionalno korištenje i izgradnju.

2.2.1.2. Građevna i regulacijska linija i udaljenost od susjeda

Članak 15.

Regulacijska linija odvaja javnu površinu od privatne (u smislu režima korištenja). Građevna linija određuje mjesto na kojemu se građevina mora graditi. Određuje se da udaljenost građevne linije od regulacijske linije bude najmanje 5,0 m, osim kod već postojećih građevnih parcela i izgrađenim zgradama u već izgrađenim dijelovima naselja.

Od odredbe iz prethodnoga stavka ovoga članka treba odustati, ako se građevna linija planirane zgrade prilagođava građevnim linijama izgrađenih (postojećih) zgrada u izgrađenome dijelu naselja ili ako se radi o obnovi i rekonstrukciji postojećih (kulturno-povijesno vrijednih) zgrada u već izgrađenim dijelovima naselja.

Članak 16.

Sve građevine, koje se izgrađuju na slobodnostojeći način, ne mogu se graditi na udaljenosti manjoj od 4 metra od međe susjedne građevne čestice, ako se na tom zidu planiraju otvori. Ako na bočnom zidu nema otvora, tada udaljenost tog zida od bočne međe ne smije biti manja od 3,00 metar. Izuzetno ta udaljenost može biti i manja kada se radi o izgradnji zamjenskih građevina.

Udaljenost od bočnih međa mjeri se od tlocrtne projekcije zgrade na tlo.

Udaljenost između slobodno stojećih zgrada na susjednim građevnim česticama ne smije biti manja od 8,00 metara u planiranim, odnosno 6,00 metara u već izgrađenim dijelovima naselja.

Zgrada se može graditi na međi:

- a) u slučaju kad se radi o izgradnji zamjenske građevine u istom gabaritu,
- b) u slučaju kad se radi o izgradnji zgrade prislonjene uz već postojeću susjednu građevinu na međi ili u slučaju izgradnje dvojne građevine,
- c) u slučaju izgradnje niza od tri ili više građevina u planiranom građevnom području naselja,
- d) u slučaju interpolacija u postojećem nizu.

U slučaju kad se zgrada gradi na postranoj međi, tada se ona smatra ugrađenom ili poluugađenom i moguće je na susjednoj međi izgraditi zgradu na isti način. U tom slučaju bočni zid mora bit izveden bez ikakvih otvora i kao vatrootporan zid, a sljeme krova mora obvezno biti okomito na susjednu među na kojoj se gradi i bez krovnoga vijenca.

2.2.1.3. Visina

Članak 17.

Ukupna visina zgrade mjeri se na zabatnoj strani građevine od konačno zaravnatog i uređenog terena na njegovom nižem dijelu uz prednji dio zgrade do vijenca krova.

Visina vijenca krova zgrade mjeri se po pročelju zgrade od kote konačno zaravnatog i uređenog terena uz zgradu na njegovom najnižem dijelu do samoga vijenca i to na strani višeg pročelja. Visinom vijenca se smatra kota gornjega ruba podne konstrukcije najviše etaže, odnosno vrha nadozida potkrovnne etaže, ako postoji nadozid.

Članak 18.

Visina zgrade, odnosno broj razina (etaža) određuje se ovim Planom obvezno s dva čimbenika od kojih oba moraju biti zadovoljena. To su:

- a) broj razina (etaža) zgrade i
- b) visina do vijenca zgrade.

Razine (etaže) zgrade su:

- a) Podrum koji se označava skraćeno s "P₀", (podrumom se smatra razina koja je potpuno ukopana u teren i to na način da se okolni prirodni ili nasuti teren izravno naslanja na sve obodne zidove pročelja zgrade, i nije odvojen od zgrade potpornim zidovima. Zgrade, u načelu, mogu imati samo jednu podrumsku razinu. Podrumom se smatra najniža razina građevine kod koje kota gornjeg ruba pripadajuće stropne konstrukcije nije viša od 1,00 metra od kote konačno uređenog terena na najnižem dijelu građevne parcele neposredno uz samu građevinu.).
- b) Prizemlje (razizemlje) koje se označava skraćeno s "P",
- c) Kat (tipični) koji se označava skraćeno s arapskom brojkom koja označava broj katova ("+1": jedan kat, "+2": dva kata itd.). Pod katom se smatraju etaže građevine koje slijede iznad prizemlja,
- d) Potkrovlje koje se označava oznakom "Pks",

Najveća dozvoljena visina vijenca stambene zgrade iznosi 9,00 metara mjereno na višljjoj strani zgrade, odnosno na nižem dijelu terena kod pročelja zgrade.

Ako se Planom planira potkrovlje s nadozidom, ne smatra se punim katom (etažom) u slučaju:

- a) ako je nadozid do propisane visine (1,2 m),
- b) ako su prozori izvedeni u razini krovne plohe propisanoga nagiba,
- c) ako su krovni prozori izvedeni kao 1) nadozidani (tzv. "luminal", "belvedere"), 2) jednovodni - pokriveni plohom krova smanjenoga nagiba krovne plohe, a koji dio takve krovne plohe mora biti kontinuirana ravna površina (manjega nagiba od krovišta), 3) dvovodni istoga nagiba krovnih ploha kao krovišta i okomiti na sljeme krovišta,
- d) ako je parapet nadozidanih prozora viši od vijenca krovišta i
- e) ako se navedeni prozori ne koriste kao vrata.

Zabranjeno je smanjivanjem međustropnih visina omogućiti veću visinu nadozida potkrovlja od propisane ovim Odredbama, jer time potkrovlje (Pks) postaje puni kat (etaža) usprkos poštivanja visina do vijenca iz stavka 4. ovoga članka. Time dolazi do neprimjerenih oblikovnih rješenja otvora na tako dobivenom katu (etaži) što je nedozvoljivo.

Ako nisu zadovoljeni svi uvjeti stavaka 4 i 5 ovoga članka, potkrovlje se tada smatra punim katom (etažom) i ne može imati oznaku "Pks", pa znači da ima katnost protivnu ovom Planu, bez obzira na moguću poštovanu visinu zgrade do vijenca.

U izgrađenom građevnom području, koje je pod zaštitom, moguće je izvesti potkrovlje (Pks) ako nije u suprotnosti s konzervatorskim uvjetima, s izričito navedenim iznimkama u odredbama ovoga Plana i s odredbama nižega prostornoga plana.

Ako se zgrada nalazi na kosom terenu ulaz u zgradu može biti smješten na bilo kojoj razini (etaži) zgrade. Činjenicom da je ulaz po visini na nekoj drugoj razini (etaži) zgrade toj razini zgrade ne daje pravo da bude smatrana prizemljem zgrade i da se razine ispod nje smatraju etažama podruma (P₀) (*prvom, drugom itd.*), a iznad nje katovima (+1), itd. Različit položaj ulaza u zgradu po visini ne mijenja ovim provedbenim odredbama određeni broj razina (etaža) zgrade, niti njenu apsolutnu dozvoljenu visinu iskazanu u metrima.

2.2.1.4. Oblikovanje

Članak 19.

OBLIK NASELJA

Gustoća naseljenosti u naseljima ne bi trebala biti veća od 40 stanovnika po hektaru.

Da bi se očuvala tradicijska slika naselja ne smije se spajati nekoliko naseobinskih grupacija u jedno površinom veliko naselje. Osobito se moraju izbjegavati neprekinuta građevna područja duž cesta i putova. Stvaranje velikih linearnih stambenih naselja neprekinute izgradnje mora se onemogućiti prekidima građevnih područja poljodjelskim ili šumskim površinama (voćnjacima, vrtovima, gajevima i slično).

Članak 20.**OBLIKOVANJE ZGRADA**

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

- a) Tlorisne i visinske dimenzije građevina, oblikovanje pročelja, pokrovi i nagibi krovišta, te građevni materijali, osobito unutar postojećih središta tradicijskih naselja, moraju biti u skladu s tradicijski korištenim materijalima, u skladu s okolnim građevinama, krajobrazom i načinom građenja na dotičnom području;
- b) Građevine koje se izgrađuju kao dvojne ili u nizu moraju činiti arhitektonsku cjelinu;
- c) Na kosom krovu dozvoljena je izgradnja nadozidanih krovnih prozora ("luminal", "belvedere") *jednovodnih i dvovodnih*, bez upotrebe lučnih ili sličnih nepravilnih nadvoja i krovnih oblika;
- d) Preporuča se da se sljeme krovišta postavi po dužoj strani građevine s nagibom krovne plohe prema građevnoj liniji;
- e) Preporuča se da se dulja strana zgrade na nagnutom terenu preko 15% postavi paralelno sa slojnicama, osim u već izgrađenim dijelovima naselja;
- f) Krovišta moraju biti kosa, u pravilu dvostrešna, tradicijskoga nagiba između 18° i 22° stupnja;
- g) Nagib jednostrešne krovne plohe nadozidanih krovnih prozora može biti od 13° do 18°;
- h) Krovište mora biti pokriveno valovitim crijepom. Preporuča se korištenje pokrova kamenim pločama u tradicijskim sredinama gdje se takav pokrov zadržao do danas, ako se radi o zatečenim građevinama kojima je to izvorni pokrov, i to ako se utvrdi konzervatorskim uvjetima..
- i) Ne dozvoljava se izvedba izvedba krovne plohe u gornjem dijelu visokoga zabatnoga zida.

U iznimnim slučajevima moguće su zgrade s ravnim krovom ili drugačijim pokrovom od propisanoga, ali isključivo uz prethodnu izradu DPU-a. Ravan krov je moguć na pomoćnim zgradama, kada su one prislonjene uz glavnu građevinu, te se ravno krovište koristi kao prohodna terasa koja je povezana sa najmanje jednom prostorijom u glavnoj građevini.

Članak 21.**UREĐENJE GRAĐEVNE ČESTICE**

Uređenju okoliša i zaštiti krajobraza treba posvetiti osobitu pozornost. Treba sačuvati zatečen vrijedan biljni nasad. U uređenju okoliša treba primjenjivati autohtono raslinje, te smišljeno saditi listopadno drveće i grmlje tamo gdje je zimi potrebno osunčanje, a ljeti sjena, te vazdazeleno i crnogorično raslinje tamo gdje je kroz cijelu godinu potreban zeleni zaštitni ili ukrasni pojas.

Teren oko zgrade, potporni zidovi, terase i slično moraju se izvesti tako da ne narušavaju izgled naselja, te da se ne promijeni prirodno oticanje vode na štetu susjednoga zemljišta i susjednih zgrada. Izgradnja potpornih zidova (podzida) dozvoljava se samo prema postojećim okolnim prilikama. Osnovni materijal je kamen. Ne preporuča se izgradnja podzida viših od 1,5 m.

Kod izgradnje potpornoga zida uz javnu površinu, završna ploha zida ne smije biti u vidljivom betonu već se mora obložiti kamenom (u maniri suhozida) ili ožbukati.

U uvjetima uređenja prostora za gradnju zgrada društvenih djelatnosti, zgrada poslovne namjene ili zgrada turističke namjene odredit će se odgovarajući uvjeti za uređenje neizgrađenih dijelova građevne čestice.

Na svim građevinama poslovne namjene moraju se osigurati pristupi za teško pokretne i invalidne osobe.

Članak 22.**OGRADE, ŽIVICE, VRTOVI I GAJEVI**

U izgradnju i oblikovanje ograda treba ugraditi duh istarskoga kamenog suhozida. Ograda građevnih čestica može biti i od punoga kamena, ožbukana druga goga građevnog materijala ili u kombinaciji sa živom ili metalnom ogradom. Najveća ukupna visina ograde može biti 1,5 m. Puni (kameni) dio ograde može biti visok najviše 1,0 m. Nisu dozvoljene montažne ograde od armiranog (prefabriciranog) betona.

Iznimno su moguće žičane ograde, obvezno sa živicom s unutarnje strane građevne čestice.

U vrtovima i voćnjacima ne treba pretjerano i bez razloga saditi uneseno (egzotično) bilje, kao ni ono uobičajeno i prečesto viđeno u gradovima, a koje je strano istarskom krajoliku. Valja koristiti stare lokalne svojte drveća, grmlja i cvijeća.

U predvrtovima, između ceste (ulice) i kuće, preporuča se sadnja uresnoga grmlja.

Autohtone krajobrazne ambijente valja čuvati (osobito uočljive pinije) i omogućiti nastajanje novih, kao što su šumarci i gajevi, skupine stabala i drvoređi duž cesta i putova, i sl.

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

Članak 23.

KIOSCI I POKRETNE NAPRAVE

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

Za postavu kioska, pokretnih naprava i drugih konstrukcija privremenih obilježja iz stavka 1. ovog članka izdaju se dozvole u skladu s ovim odredbama, odredbama detaljnih planova ili drugih idejnih rješenja (na temelju Studije mogućih lokacija i namjena kioska i ostalih pokretnih naprava).

Kiosk se smatra estetski oblikovana građevina lagane konstrukcije, površine do 12 m², koji se može u cijelosti ili dijelovima prenositi i postavljati pojedinačno ili u grupama.

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

Kiosci se mogu postaviti na javne površine (javne zelene površine, građevne parcele javnih sadržaja i sl.) i to u neposrednu blizinu javne prometne površine, ali izvan cestovnih pojasa. Iznimno se kiosci mogu postavljati i na privatnu građevnu parcelu, ako je prostor između regulacijske i građevne linije osnovne građevine veći od 8,00 metara. Postavljaju se tako da prednja strana kioska (tamo gdje je prodaja), zajedno sa prodajnim pultom bude najmanje 60 cm uvučena od javne površine (regulacijske linije). Prostor ispred kioska, kao i dio prostora kojim se dolazi do ulaska u kiosk mora se popločiti. Pored kioska, vlasnik kioska, je dužan postaviti koš za otpatke i voditi brigu o pravovremenom pražnjenju istoga.

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

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

Članak 24.

KROVIŠTE

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

Članak 25.

Nije dozvoljeno mijenjati nagib krovne plohe od vijenca do sljemena, jer cijela krovna ploha mora biti istovjetnog nagiba. Može se odstupiti samo u širini krovnih nadozidanih prozora ("luminal",

"belvedere") u kojemu slučaju taj dio krovne plohe ima manji nagib, koji može završiti na sljemenu krova ili prije njega.

Nadogradnja krovne kućice ("luminal", "belvedere") smije zauzimati najviše 30% krovne plohe smanjenoga nagiba.

2.2.1.5. Prometni uvjeti

Članak 26.

PARKIRALIŠTA - OPĆI UVJETI

Na svakoj građevnoj čestici namijenjenoj izgradnji neke građevine mora se osigurati smještaj osobnih vozila. Od ovoga se može odstupiti samo kod već izgrađenih građevina ili na slobodnim građevnim parcelama u izgrađenim dijelovima građevnih područja naselja gdje to prostorno nije moguće više ostvariti.

Parkiralište se ne smije predvidjeti duž postojeće prometnice na način da se time sužava kolnik ili da se onemogući prolaz pješaka (potrebno je osigurati pločnik najmanje širine 1 metar).

Na vlastitoj građevnoj čestici stambene ili višestambene građevine obvezno treba osigurati jedno parkirališno ili garažno mjesto za svaku stambenu jedinicu.

U slučaju da se unutar zgrade predviđa, ili se već nalazi, neki poslovno-trgovačko-ugostiteljsko-turistički ili sličan sadržaj, koji zahtijeva dostavu, obvezno treba osigurati prostor i za zaustavljanje dostavnoga vozila na samoj građevnoj čestici. Ako nije moguće ovakvo rješenje onda treba izvesti rezervirano parkirališno mjesto unutar prometnoga pojasa ulice (ako širina ulice to dozvoljava), ili treba izvesti rezervirano parkirališno mjesto kao ugibaldište. Nikako se ne dozvoljava rješavanje ovakvog slučaja "*bez rješenja*", odnosno s običnim zaustavljanjem dostavnih vozila na prometnom dijelu ulice. U slučaju da se ne zadovolje ovi navedeni uvjeti:

- a) nije moguće izdati akt nadležnog tijela o uvjetima uređivanja prostora za izgradnju zgrade navedene namjene i prometnog rješenja,
- b) niti je moguće dati uporabnu dozvolu za korištenje navedene namjene u već postojećoj zakonski izgrađenoj zgradi iz ovoga stavka, koja se privodi korištenju, ili je već u korištenju. Ova se alineja ne odnosi na prostore tradicijskih, odnosno starih središta naselja.

Članak 27.

GARAŽE

Na građevnim česticama garaže se grade u sklopu glavne građevine ili odvojeno od nje i njihova površina ulazi u izgrađenu površinu građevne čestice i ukupnu tlocrtnu površinu na građevnoj čestici.

Garaže, odnosno garažno-parkirališna mjesta, smiju se izgraditi unutar prizemlja (razizemlja), ili podruma stambene zgrade, ili u sklopu pomoćne građevine.

Izgradnja garaža za osobna vozila može se izuzetno dozvoliti na regulacijskoj liniji, ako je građevna parcela već izgrađena i nema bolje mogućnosti, ako je terenski nepodesna, odnosno strma, pa ne postoji mogućnost njene izgradnje u okviru zgrade ili u dubini parcele. U ovom slučaju ne dozvoljava se mogućnost da se garažna vrata otvaraju prema van tako da zatvore pješački prolaz.

Ako se garaža izvodi kao pomoćna slobodnostojeća građevina tada ona smije imati konstruktivnu visinu najviše 3,20 m. Valja je uskladiti s arhitektonskim oblikovanjem stambene zgrade na vlastitoj građevnoj čestici i sa zgradama na susjednim građevnim česticama.

Prostor ispred garaže, namijenjene osobnom vozilu, u načelu se koristi za vanjsko parkiranje vozila na građevnoj čestici. Najveća dozvoljena veličina garaže utvrđuje se sa 3,50 x 6,00 m (neto) za jednostruku, 6,00 x 6,00 m (neto) za dvostruku garažu, odnosno 3,00 m (neto) u širinu za svaku daljnju garažu.

Ukoliko se garaža izvodi u podrumu zgrade otvorenost dijela pročelja podrumске etaže može biti samo u širini pristupne rampe, odnosno širine garažnih vrata.

2.2.1.6. Komunalno opremanje

Članak 28.

ODLAGANJE KUĆNOG OTPADA

Na građevnim česticama potrebno je urediti prostor za kratkotrajno odlaganje kućnog otpada, ako je organiziran odvoz otpada. Mjesto za odlaganje treba biti lako pristupačno s javne prometne površine i treba biti zaklonjeno od izravnoga pogleda s ulice.

Kod višestambenih i stambeno-poslovnih zgrada mjesto za odlaganje otpada treba biti predviđeno u sklopu zgrade. Iznimno se može dozvoliti odlaganje i izvan zgrade, ako to iz opravdanog razloga nije moguće osigurati u zgradi, ali mora biti na građevnoj čestici i mora biti arhitektonski oblikovano i usklađeno sa zgradom. Za spremnike (odvojeno sakupljanje otpada - papir, staklo, plastika i dr.) treba predvidjeti prikladno, ali vizualno ne jako izloženo mjesto.

Ukoliko nije organiziran odvoz kućnog otpada treba osigurati prostor koji nije vidljiv s javne prometnice i koji je dovoljno udaljen od bunara, cisterni i stambenih zgrada na susjednim parcelama i sl..

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

Članak 29.

PRIKLJUČAK NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU

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) na građevnim česticama priključuju se na komunalnu infrastrukturnu mrežu u skladu s tehničkom dokumentacijom nadležnih ustanova ili poduzeća. Ta se dokumentacija treba izraditi za svaki pojedini potez građevnih čestica.

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

Članak 30.

PRIKLJUČAK NA ELEKTRIČNU MREŽU

Zgrade na građevnim česticama priključuju se na niskonaponsku električnu mrežu na način kako to propisuje javno poduzeće nadležno za opskrbu električnom energijom.

U povijesnim dijelovima naselja (koji su registrirani, predloženi za zaštitu ili se štite ovim PPU-om). priključak na NNM treba se izvesti podzemno. Podzemni priključak je poželjan i u svim ostalim dijelovima naselja, a obvezu izvedbe podzemnog priključka utvrđuje Općina u skladu sa posebnim propisima nadležnog distributera električne energije.

Članak 31.

PRIKLJUČAK NA PLINSKU MREŽU

Kada se izvede razvodna plinska mreža na području Općine zgrade na građevnim česticama priključit će se na plinsku mrežu na način kako će to propisati nadležno tijelo za opskrbu plinom. Do tada zgrade mogu koristiti plin pomoću 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.

Članak 32.

ODVODNJA

Zgrade na građevnim česticama priključit će se na sustav odvodnje na način kako to propisuje poduzeće nadležno za mjesnu odvodnju.

Na području gdje nije izgrađena kanalizacija, na građevnoj čestici treba izgraditi nepropusne sabirne jamu bez izljeva, prema prilikama na terenu, u skladu sa sanitarno-tehničkim i higijenskim uvjetima i u skladu s pozitivnim zakonskim propisima i standardima. Sabirna jama treba biti pristupačna za vozilo radi povremenog pražnjenja i raskušivanja. Najmanja udaljenost potpuno ukopane sabirne jame od ruba građevinske parcele smije biti 1,00 metar.

Za gradnju gospodarske građevine, u kojoj se obavljaju djelatnosti što zagađuju okoliš, u određivanju akta nadležnog tijela o uvjetima uređivanja prostora treba odredit posebne mjere zaštite okoliša vezane za način rješavanja odvodnje otpadnih voda.

Moguća je i izgradnja sabirne jame s ispustom, ali tada treba izvesti biopročistač prije konačnog ispusta u teren, odnosno neki od vodotoka, ili ugradnja uređaja za biološko pročišćavanje otpadnih voda, ali isključivo za otpadne sanitarne vode. U projektnoj dokumentaciji za građevnu dozvolu mora se prikazati način pročišćavanja otpadnih voda i način njihovog ispusta u okolno tlo. Takvi biopročistači podliježu stalnim kontrolama u skladu sa sanitarnim propisima za ovakvu vrstu uređaja.

Oborinsku vodu sa javnih prometnih i ostalih izgrađenih površina naselja treba odvoditi odvojenim sustavom odvodnje sa obaveznim prečišćavanjem prije ispusta u okolnu površinu ili vodotoke. Trebaju se koristiti biopročistači, prihvaćeni kemijski pročišćivači ili slični zakonom odobreni uređaji.

Članak 33.

VODOOPSKRBA

Zgrade na građevnim česticama priključuju se na vodoopskrbnu mrežu na način kako to propisuje poduzeće nadležno za vodoopskrbu.

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

Uređaji koji služe za opskrbu pitkom vodom (bunari, crpke, cisterne i dr.) moraju biti izgrađeni i održavani prema postojećim propisima. Moraju biti izvedeni na propisanoj udaljenosti od postojećih sabirnih jama, gnojišta te otvorenih kanalizacijskih odvoda i sl.

Bunari se moraju graditi od nepropusnoga materijala i to 50 cm iznad razine terena te 20 cm ispod najnižega vodostaja podzemne vode. Dubina bunara odredit će se prema razini podzemne vode, ali ne smije biti manja od 7,0 m od površine terena. Unutarnje stijenke bunara moraju biti zaglađene do dubine najmanje 4,0 m ispod površine terena. Bunar mora biti pokriven nepropusnom pločom. Na ploči se treba izvesti povišeno "grlo" za možebitnu postavu crpke i uzdignuto okno za ulaz u bunar. Najmanja udaljenost bunara ili potpuno ukopane cisterne od ruba građevinske parcele smije biti 1,00 metar.

Članak 34.

VODNO GOSPODARSTVO

Građevine na građevnim česticama, koje se jednim dijelom naslanjaju na prirodne vodotoke (ili bujice) gradit će se u skladu s vodoprivrednim uvjetima. Planerski prijedlog zaštite je 15,0 m od međe čestice vodotoka, ili na udaljenosti koja će omogućiti uređenje korita vodotoka i izvedbu inundacije potrebite za najveći protok vode, odnosno na udaljenosti koja će omogućiti pravilan pristup vodotoku.

Zabranjuje se podizanje ograda i potpornih zidova, odnosno izvođenje drugih radova koji bi mogli smanjiti propusnu moć korita vodotoka, onemogućiti čišćenje i održavanje vodotoka ili ga ugroziti na neki drugi način.

Za zgrade koje se grade u neposrednoj blizini vodotoka potrebno je ishoditi uvjete za izgradnju od nadležnih državnih institucija u skladu s pozitivnim zakonskim propisima, pravilnicima i standardima.

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

Članak 35.**ZAŠTITA OD POŽARA**

Sve građevine, koji se grade na poluotvoreni način (dvojne), ili ugrađen način (niz) moraju biti međusobno odvojene vatrobranim zidom koji ne smije izlaziti iznad krovne plohe.

Sve zgrade moraju biti izgrađene od čvrstoga građevnoga materijala, uz poštivanje svih zakona, pravilnika i normi zaštite od požara.

Ako se koristi drvena građa tada ona mora biti zaštićena premazom koji će joj osigurati zadovoljavanje osnovnih protupožarnih uvjeta, a građevine moraju biti na propisanim međusobnim udaljenostima.

2.2.2. Stambene zgrade**Članak 36.**

Primjenjuju se članci od 10. do 35. poglavlja 2.2.1. (Opće odredbe).

Pod stambenom zgradom podrazumijeva se stambena zgrada koja ima do dvije stambene jedinice. Ove zgrade mogu biti slobodnostojeće, poluugrađene i ugrađene (niz). Ukupna bruto razvijena površine stambenog dijela zgrade može iznositi najviše 400 m². U smislu namjene zgrade, najmanje 51% bruto površine osnovne građevine mora biti namijenjeno stanovanju.

Na jednoj građevnoj čestici, namijenjenoj stambenoj izgradnji, mogu se graditi građevine koje čine jednu funkcionalnu cjelinu:

- a) pomoćne građevine u domaćinstvu,
- b) gospodarske građevine u domaćinstvu za proizvodnju za vlastite potrebe bez izvora onečišćenja
- c) gospodarske građevine za proizvodnju manjeg obima.

Na jednoj građevnoj čestici, namijenjenoj stambenoj izgradnji, mogu se graditi građevine koje čine jednu funkcionalnu cjelinu:

- a) jedna osnovna građevina stambene namjene, ili jedna građevina mješovite (stambeno-poslovne) namjene (kod koje je preko 50% bruto površine namijenjeno stambenom prostoru),
- b) pomoćna i (ili) gospodarska građevina.

Za obavljanje djelatnosti iz stavka 4. ovoga članka mogu se koristiti i prostorije ili zgrade, koje ranije nisu bile namijenjene za tu djelatnost u cijelom ili dijelu stambenoga prostora.

Preparcelaciju građevne čestice zakonito izgrađene stambene građevine može se izvesti u slučaju ako je moguće vertikalno podijeliti zgradu na način da se ona podijeli funkcionalno i konstruktivno uz osiguranje i vlastitih (zasebnih) sustava instalacija.

Članak 37.**OBLIK STAMBENE ZGRADE**

Preporučaju se tradicijski tlorisi stambenih zgrada u obliku pravokutnika i jednostavnoga volumena. Ti oblici imaju ishodište u tradicijskom graditeljstvu istarskoga kraja. Obvezan je smještaj dulje strane zgrade usporedno sa slojnicama (osobito kod tlorisno izduženih zgrada).

Ne preporuča se kvadratični tlocrtni oblik stambene zgrade. Međusobni odnos stranica tlocrta trebao bi biti između 1 : 1,5 do 2,5.

2.2.2.1. Visina (etažnost) i katnost zgrade**Članak 38.**

Stambene zgrade mogu se graditi najviše kao P₀+P+1+Pks odnosno, tri pune razine (etaže), koje čine podrum, prizemlje i kat te potkrovlje (Pks), ako ima nadozid do propisane visine od 1,20 m. Najveća dozvoljena visina do ruba krovnog vijenca iznosi 9,00 metara od konačno zaravnatog terena.

U sklopu potkrovlja može biti samo jedna etaža.

Pod stambenim katom (etažom) stambene zgrade smatra se prizemlje (P) i kat iznad prizemlja (+1), ili visoko prizemlje (VP) (a ne podrum (P₀) i potkrovlje bez nadozida), ili potkrovlje koje ima nadozid do propisane visine (Pks).

Članak 39.

Samo etažna visina, odnosno razmak gornjih kota međustropnih konstrukcija ne može odrediti da li je nešto podrumaska ili neka druga etaža.

2.2.2.2. Veličina i izgrađenost građevne čestice**Članak 40.**

Veličina građevne čestice za građenje stambene zgrade ne može biti manja od:

- a) zgrade na slobodnostojeći način: 600 m² u planiranim, 300 m² u izgrađenim dijelovima naselja,
- b) zgrade na poluotvoren način: 450 m² u planiranim, 200 m² u izgrađenim dijelovima naselja,
- c) zgrade u nizu: 300 m² u planiranim, a 150 m² u već izgrađenim dijelovima naselja.

Najmanja površina građevne čestice namijenjene stambenoj izgradnji mora zadovoljiti osnovne uvjete suvremenoga stanovanja, podrazumijevajući i sve higijensko-tehničke standarde.

Preporuča se odnos širine prema dubini građevne čestice otprilike 1:2, ili više.

Članak 41.

Najveća površina građevne čestice za izgradnju stambene zgrade ne smije biti veća od 2000 m². Za građevine u funkciji seoskog turizma utvrđuje se maksimalna površina parcele od 2000 m², uz

uvjet da u neposrednoj blizini imaju određenu površinu poljoprivrednog zemljišta koje se nalazi neposredno uz glavnu parcelu ili povezano putem, a na kojem se omogućuje izgradnja pomoćnih gospodarskih građevina u funkciji seoskog turizma. Te parcele moraju biti na najmanjoj udaljenosti od 100 m od ostalih građevina.

U naseljima s pretežito poljoprivrednim gospodarstvima, parcela na kojoj se omogućuje izgradnja stambeno-gospodarskih i gospodarskih objekata (mljekarske farme, farme svinja ili ovaca) kapaciteta 10 uvjetnih grla i više treba biti minimalne površine od 2000 m², a maksimalna izgrađenost parcele 25%.

Stambeno-gospodarski i gospodarski objekti iz stavka (2) mogu se graditi unutar granica građevinskog područja naselja ili u kontaktnom području na poljoprivrednom zemljištu kategorije "ostalo obradivo tlo". Za izgradnju navedenih građevina u kontaktnom području izvan granica građevinskog područja primjenjuju se uvjeti utvrđeni člankom 64 ovih Odredbi.

Članak 42.

Stambena zgrada ne može biti manja od 60,0 m² bruto razvijene površine.

Članak 43.**IZGRAĐENOST GRAĐEVNE ČESTICE U IZGRAĐENIM DIJELOVIMA NASELJA**

U izgrađenim dijelovima naselja, koja su na grafičkom listu br. 4: "Građevna područja naselja" označena tamnožutom bojom, mogu se:

- a) graditi nove stambene zgrade gdje je ukupna izgrađenost zemljišta građevne čestice:
 - za zgrade izgrađene na otvoren način na parcelama do 2000 m² do 35%,
 - za dvojne zgrade do 50 %,
 - za zgrade u nizu do 60 %.
- b) sanirati (građevno popraviti), adaptirati (građevno prilagoditi novoj ili postojećoj namjeni), rekonstruirati (konzervatorski obnoviti) i dograditi postojeće stambene zgrade. U tim slučajevima ne smije se pogoršati zatečeno stanje u pogledu osunčanja, odnosa prema susjedu i sl., ali do najveće dozvoljene izgrađenosti utvrđene u prethodnoj točki i ne povećati bruto razvijenu površinu stambenog dijela građevine na jednoj parceli preko 400 m².

Kod već izgrađenih građevnih čestica pod najmanjom izgrađenošću podrazumijeva se postojeća izgrađenost.

Iznimno je moguća je izgrađenost do 80% i to u slučajevima kada se radi o malim parcelama sa već izgrađenom glavnom građevinom. Povećanje izgrađenosti se odnosi na izgradnju garaže za

osobno vozilo i to samo u područjima gdje postojeća prometna situacija ne omogućava da se osobno vozilo parkira unutar cestovnog pojasa.

U već formiranim predjelima sa slobodnostojećom izgradnjom nije dozvoljena izgradnja zgrada u nizu ili dvojnih zgrada. Također u predjelima sa zgradama u nizu ili dvojnim zgradama nije dozvoljena izgradnja slobodnostojećih zgrada.

Članak 44.

IZGRAĐENOST GRAĐEVNIH ČESTICA U PLANIRANIM DIJELOVIMA NASELJA

Izgrađenost građevne čestice za stambenu izgradnju samostojećih zgrada u planiranim građevnim predjelima ne smije biti više od 35% površine građevne parcele do 2000 m².

Izgrađenost građevne čestice za stambenu izgradnju poluugrađenih (dvojnih) zgrada i ugrađenih zgrada (u nizu) u novoplaniranim građevnim predjelima može biti do 35% za poluugrađene i do 40% za ugrađene zgrade, ali ukupna bruto razvijena površina stambenog dijela zgrade može iznositi najviše 400 m².

2.2.2.3. Višestambene zgrade

Članak 45.

Primjenjuju se članci od 10. do 35. poglavlja 2.2.1. (Opće odredbe).

Pod višestambenom zgradom podrazumijeva se stambena i stambeno-poslovna zgrada ukupne bruto razvijene površine stambenog dijela zgrade veće od 400 m² namijenjena turističkom poslovanju i (ili) stalnom stanovanju i (ili) radu, u kojoj su tri ili više samostalnih smještajnih (stambenih) jedinica.

Višestambena zgrada iz stavka 2. ovoga članka može se graditi najviše kao P₀+P+1+P_{ks} odnosno, tri pune razine (etaže), koje čine podrum (P₀), prizemlje (razizemlje) (P) i jedan kat (+1), te potkrovlje, ako ima nadozid do propisane visine (P_{ks}).

Pri izgradnji nove višestambene zgrade ili prilikom veće rekonstrukcije postojeće zgrade (osobito u slučaju nadogradnje i prigradnje), međusobna udaljenost višestambene zgrade i stambene zgrade, ako između njih prolazi cesta, ne može biti manja od visine sljemena krovišta veće zgrade, ali ne manja od:

$$D_{\min} = H_1/2 + H_2/2 + 5 \text{ metara}$$

gdje je D_{\min} najmanja udaljenost zgrada mjereno na mjestu njihove najmanje udaljenosti;

H_1 visina prve zgrade mjereno do vijenca, ako zgrada nije okrenuta zabatom prema susjednoj;

H_2 visina druge zgrade mjereno do vijenca, ako zgrada nije okrenuta zabatom prema susjednoj.

Ako su zgrade iz ovoga članka, odnosno druge zgrade (zgrada), okrenute zabatima (zabatom) računaju se visine (visina) do krovnoa sljemena.

Sve zgrade i u higijenskom i tehničkom smislu moraju zadovoljiti važeće propise. Prostor za prikupljanje otpadaka mora biti ozidan i pristupačan vozilima za odvoz s najvećim nagibom pristupne staze od 8%, a u skladu s općinskom odlukom o odvozu smeća.

Potrebno je osigurati vatrogasni kolni pristup do svih smještajnih i (ili) stambenih jedinica barem s jedne strane.

2.2.2.4. Poslovni prostori

Članak 46.

Na građevnim česticama u postojećim i planiranim stambenim zgradama mogu se graditi i otvarati poslovni prostori kako slijedi:

- a) trgovina (prehrana, mješovita roba, tekstil, odjeća, obuća, kožna galanterija, papirnica, proizvodi od plastike, pletena roba, tehnička roba, namještaj, cvijeće, svijeće, suveniri, rezervni dijelovi za automobile i poljodjelske strojeve, poljodjelske potrepštine i sl.),

- b) ugostiteljstvo i turistički smještaj (buffet, snack-bar, kavana, slastičarnica, pizzeria, restoran i sl.). U slučaju da se u nekom ugostiteljskom sadržaju želi omogućiti izvođenje glazbe na otvorenom tada udaljenost do najbliže stambene zgrade ne smije biti manja od 150 m,
- c) zanatstvo i osobne usluge (krojač, obučar, staklar, fotograf, servisi kućanskih aparata, servisi osobnih automobila /ne lakiranje/, praonica osobnih automobila, kemijska čistionica, fotokopiraonica, zdravstvene usluge, usluge rekreacije), mali proizvodni pogoni (primjerice: proizvodnja pekarskih proizvoda, mini uljare i sl.), prerada poljoprivrednih proizvoda (sušenje voća i povrća, proizvodnja mesnih preradevina na tradicionalni način, proizvodnja meda i proizvoda od meda, prerada gljiva)
- d) ostalo (odvjetništvo, odjeljenja dječjih ustanova, uredi i predstavništva domaćih i stranih poduzeća, intelektualne usluge i sl.).

Tihe i čiste djelatnosti mogu se obavljati u sklopu stambene zgrade, ukoliko za to postoje tehnički i sanitarni uvjeti za njihovo obavljanje. Prostor za skladištenje sirovina i gotovih ili polugotovih proizvoda mora se osigurati unutar građevina na građevinskoj parceli ili na samoj građevinskoj parceli. Pristup dostavnim vozilima te njihovo parkiranje za vrijeme utovara/istovara mora se osigurati na samoj građevinskoj parceli, izvan svih javnih prometnih površina.

Bučne ili možebitno opasne djelatnosti (one koje ne zadovoljavaju zakonske kriterije o najvećoj razini buke i onečišćenja zraka) ne smiju se smještavati na parcelama sa stambenim građevinama (kovačnice, limarije, ljevaonice metala, kamenoklesarske radionice, auto-mehaničke radione, ugostiteljski lokali, klaonice sitne i krupne stoke, veći skladišni prostori, trgovine koje zahtijevaju skladišta izvan osnovne građevine, betonare, bloketare, obrada drvene građe, proizvodnja namještaja, kemikalija i sl.).

U središtu naselja (stare jezgre) mogu se otvarati manji ugostiteljski sadržaji u prizemljima zgrada, a u cilju turističkog vrednovanja naselja. U tom slučaju je potrebno utvrditi posebne uvjete za sprječavanje širenja buke. U ostalim dijelovima naselja ugostiteljska djelatnost je moguća u vidu seoskog turizma (čl. 37, st. 1.). Manje radionice (stolar, bravar, autoelektričar i sl.) mogu se otvarati samo u rubnim dijelovima naselja.

Prostore u prizemlju i pojedinim etažama (najviše do 80% prizemlja, odnosno 50% etaže) postojećih stambenih zgrada moguće je prenamjeniti u neki od poslovno-trgovačkih sadržaja iz alineje (1) ovoga članka samo ako se ispune posebni uvjeti odgovarajućih propisa i Pravilnika za obavljanje određene djelatnosti, te se ispune uvjeti iz odgovarajućih odredbi ovoga PPU-a. Na katu se mogu urediti samo prostori za obavljanje uredskih i intelektualnih usluga, a ostale djelatnosti iz stavka (1) ovog članka mogu se obavljati samo u prizemljima stambenih građevina. Najviše 49% tlocrtne površine građevine može biti namijenjeno za poslovno-trgovačku djelatnost na jednoj parceli.

Prilikom izdavanja dokumentacije za otvaranje i(ili) izgradnju poslovnih prostora, potrebno je voditi računa o već izgrađenim najbližim susjednim građevinama sa utvrđenom ili planiranom namjenom ili najbližim susjednim građevinama koji se planiraju izgraditi te njihovoj međusobnoj udaljenosti. To iz razloga kako se otvaranjem poslovnih prostora ne bi remetili postojeći uvjeti života i rada na određenoj lokaciji.

Građevinske parcele na kojima se zatraži građenje bilo kakve vrste gospodarske – proizvodne, servisne ili trgovačke građevine moraju imati priključak na prometnicu koja ne smije biti standarda manjeg od minimalno propisanog ovim Planom.

2.2.2.5. Smještaj na građevnoj čestici

Članak 47.

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

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

U slučaju izgradnje stambene zgrade, kod koje su zgrade na susjednim bočnim građevnim česticama izgrađene na regulacijskoj liniji i ta nova stambena zgrada mora se izgraditi na regulacijskoj liniji (niz). U suprotnom u zaštićenim dijelovima naselja o tome odlučuje Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Poreču.

Članak 48.

Na građevnoj čestici stambene zgrade obvezno treba osigurati najmanje jedno parkirališno ili garažno mjesto za svaku stambenu i smještajnu jedinicu. Parkiranje za potrebe poslovnih sadržaja treba riješiti sa 4-6 parkirališnih mjesta na 100 m² poslovnog prostora.

2.2.2.6. Pomoćne i gospodarske građevine na stambenim parcelama

Članak 49.

U sklopu građevnih područja naselja, na građevnim česticama namijenjenim stambenoj izgradnji, u sklopu zadanih (i ukupnih) vrijednosti izgrađenosti građevne čestice mogu se uz osnovnu građevinu graditi također:

- a) pomoćne građevine u domaćinstvu,
- b) gospodarske građevine u domaćinstvu za proizvodnju za vlastite potrebe bez izvora onečišćenja
- c) gospodarske građevine za proizvodnju manjeg obima.

Pomoćne građevine u domaćinstvu su: garaže za putničke automobile, drvarnice, nadstrešnice, ljetne kuhinje, ostave sitnog alata, kotlovnice, sušare (površine do 50 m²), otvoreni bazeni (površine do 100 m²) i slične građevine koje služe za potrebe domaćinstava. Mogu se graditi počevši od građevne linije osnovne građevine prema dubini građevne čestice, ali ne na manjoj udaljenosti od 5,0 m od regulacijske linije. Samo se garaža može graditi od građevne linije do regulacijske linije (i to iznimno, ako postoje valjani razlozi uzrokovani obličjem terena ili naslijeđenom urbanom strukturom). U slučajevima gradnje na međi, zid na susjedovoj međi mora biti vatrootporan. Krovna voda mora se slijevati na vlastitu građevnu česticu. Materijalima i oblikovanjem moraju biti usklađene sa stambenom zgradom uz koju se grade. Visina vijenca je najviše 4,0 m.

Gospodarske građevine u domaćinstvu za proizvodnju za vlastite potrebe bez izvora onečišćenja jesu: staklenici, plastenici, male građevine za tih i čist rad za potrebe domaćinstva i sl. (prema članku 41 odredbi). Ove građevine mogu biti visine prizemlja sa najvećom dozvoljenom visinom krovnog vijenca od 4,00 m.

Gospodarske građevine u domaćinstvu za proizvodnju mogu biti:

- s izvorom onečišćenja: staje, svinjci, peradarnici, kuničnjaci i sl. Moguća je izgradnja ovih građevina za uzgoj do 10 komada tovnih teladi i junadi, 5 komada ostalih goveda, 5 komada svinja krmača, 10 komada svinja, 100 komada peradi, te 50 komada sitnih glodavaca.
 - bez izvora onečišćenja: krave muzare bez ograničenja u broju grla.
- Ove građevine mogu biti visine prizemlja, a maksimalne visine do vijenca 6,0 m.

Građevine većih površina, ako se ukaže potreba za njima u budućnosti, mogu se graditi isključivo unutar gospodarskih predjela predviđenim ovim PPU-om.

U sklopu građevnog područja naselja za koja se planira donošenje prostornih planova niže razine odredbe iz stavka 5. ovoga članka mogu se i detaljnije odrediti.

U naseljima koja imaju tradiciju bavljenja poljoprivredom dozvoljava se izgradnja vinarskih podruma, uljara za proizvodnju maslinovog ulja, građevina za proizvodnju biljnih, mlječnih i mesnih prerađevina iz vlastitog gospodarstva za agroturizam na istoj ili zasebnoj građevinskoj parceli unutar građevinskog područja naselja ili u blizini naselja izvan građevinskog područja, na zasebnim parcelama.

U postojećim naseljima u kojima nije moguće omogućiti izgradnju gospodarske građevine na parceli stambene građevine zbog skučenosti prostora, odnosno male površine parcele, omogućuje se izgradnja gospodarske građevine na zasebnoj parceli posredno ili neposredno povezanoj s parcelom stambene građevine. Ove građevine mogu biti najveće površine 200 m², visine prizemlja, odnosno visine do vijenca od najviše 6,00 m. Parcela na kojoj će se izgraditi takva građevina može imati najveću površinu od 1000 m².

Ako se građevina iz stavka 2, 3, 4 i 7 ovoga članka gradi u predjelu (zoni) posebnih ograničenja za korištenje, gdje se za sve gradnje (a ne samo za gospodarske), zahtjeva suglasnost nadležnih uprava za zaštitu kulturne i prirodne baštine potrebno je zatražiti i njihovu suglasnost.

Članak 50.

Pomoćne građevine u domaćinstvu mogu se graditi u visini jedne nadzemne etaže.

Sve gospodarske građevine u domaćinstvu smiju se graditi kao prizemnice s visinom kako je navedeno u članku 45. Visina vijenca krova zgrade mjeri se po pročelju zgrade od kote konačno zaravnatog i uređenog terena uz zgradu na njegovom najnižem dijelu do samoga vijenca i to na strani višeg pročelja. Visinom vijenca se smatra kota gornjega ruba podne konstrukcije najviše etaže, odnosno vrha nadozida potkrovnne etaže, ako postoji nadozid.

Odnos prema susjednoj građevnoj čestici za pomoćne građevine u domaćinstvu, kao i za gospodarske građevine u domaćinstvu za proizvodnju za vlastite potrebe bez izvora onečišćenja jest:

- a) najmanja udaljenost je 4,00 m od međe građevne čestice susjedne stambene zgrade ili bliže odnosno na međi uz suglasnost susjeda, a ako se građevina gradi od vatrostalnoga materijala može se graditi i kao međusobno prislonjena dvojna građevina s istom takovom pomoćnom građevinom u domaćinstvu, ili s istom takovom gospodarskom građevinom u domaćinstvu bez izvora zagađenja na susjednoj građevnoj čestici,
- b) najmanja udaljenost je 5,00 m od međe susjedne građevne čestice, ako se građevina gradi od drva i drugoga zapaljivoga materijala,
- c) ako se građevina gradi kao dvojna građevina s građevinom na susjednoj građevnoj čestici (iste namjene) one moraju biti međusobno podijeljene vatrobranim zidom od poda do ravnine višega krova,
- d) ako se građevina gradi kao dvojna građevina s građevinom na susjednoj građevnoj čestici (iste namjene) nagib krova ne smije odvoditi vodu na susjednu građevnu česticu,
- e) najmanja udaljenost od susjedne građevne čestice iznosi 10,00 m ako je građevina građena od drveta, a u njoj se sprema sijeno i slama,
- f) najmanja udaljenost od susjedne građevne čestice može biti i manje od 4,00 metra, ali ne manje od 1,00 m, uz prethodnu suglasnost susjeda. Građevina mora biti od opeke ili betona.

Ako građevine imaju otvore prema susjednoj građevnoj čestici, moraju biti udaljene od te građevne čestice, odnosno čestice najmanje 4,00 m.

Ako je krov građevine nagnut prema susjednoj građevnoj čestici i ako je streha udaljena od međe susjedne građevne čestice manje od 1,00 m krov mora obavezno imati oluke.

Članak 51.

Gospodarska građevina u domaćinstvu za proizvodnju za vlastite potrebe s izvorom onečišćenja mora biti udaljena najmanje 10,00 metara od ruba parcele prema susjednoj građevinskoj parceli.

Postojeće pomoćne građevine u domaćinstvu, te gospodarske građevine u domaćinstvu za proizvodnju za vlastite potrebe, koje su sagrađene u skladu s prijašnjim propisima, mogu se građevno prepravljati (obnavljati) u okviru svojih gabarita i ako njihova udaljenost od susjedne građevne čestice ne odgovara udaljenostima određenim u prethodnim stavcima ovoga članka, uz poštovanje protupožarnih propisa.

Članak 52.

Gnojišta moraju biti udaljena od stambenih i manjih poslovnih zgrada najmanje 15,0 m, a od građevina za opskrbu vodom (izvori, bunari, cisterne /gustirne, šterne/ i sl.) najmanje 30,0 m vodeći računa o smjeru toka podzemnih voda, obliku terena i sastavu tla.

Pčelinjaci moraju biti udaljeni najmanje 10,0 m od susjedne građevne čestice ako su okrenuti toj građevnoj čestici, a najmanje 5,0 m ako su okrenuti u suprotnom smjeru.

Članak 53.

CISTERNE (ŠTERNE), BUNARI I DRUGI UREĐAJI ZA LOKALNU OPSKRBU VODOM

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

Bunari se moraju graditi od nepropusnog materijala i to 50 cm iznad razine terena te 20 cm ispod najnižega vodostaja podzemne vode. Dubina bunara odredit će se prema razini podzemne vode, ali ne smije biti manja od 7,0 m od površine terena. Unutarnje stjenke bunara moraju biti zaglađene do

dubine najmanje 4,0 m ispod površine terena. Bunar mora imati uzdignuto okno za ulaz u bunar pokriveno nepropusnom pločom.

Članak 54.

REKONSTRUKCIJA (GRAĐEVNO PREUSTROJSTVO) POSTOJEĆIH ZGRADA U ZAŠTIĆENIM NASELJIMA

U sklopu zaštićenih dijelova naselja koji su prostorno određeni na grafičkom listu br. 4: “*Građevna područja naselja*”, radi odvijanja normalnog života i osiguranja neophodnih uvjeta za rad moguće je uz suglasnost nadležne Uprave za zaštitu kulturne baštine - Konzervatorski odjel, dozvoliti rekonstrukciju postojećih zgrada.

2.2.3. Predjeli javne i društvene namjene

Članak 55.

U građevnom području naselja na području Općine uz stambene zgrade namijenjene pretežito stanovanju mogu se graditi i građevine namijenjene društvenim namjenama:

- a) obrazovanju (predškolske i školske ustanove),
- b) zdravstvu, socijalnoj zaštiti,
- c) kulturi i fizičkoj kulturi,
- d) upravi,
- e) vjerskoj namjeni, vatrogasnoj službi i sl.

Zgrade iz stavka 1 ovog članka mogu se graditi samo u slučaju ako se građevne čestice nalaze uz već uređenu prometnicu, a u suprotnom preporuča se izrada detaljnog plana uređenja (DPU).

Na parceli je potrebno osigurati potreban broj parkirališnih mjesta za osobna vozila. Na 1000 m² bruto razvijene površine zgrade potrebno je osigurati 15-25 parkirališnih mjesta. Iznimno, u izgrađenim dijelovima naselja potreban broj parkirališnih mjesta može se osigurati i u neposrednoj blizini (na susjednoj građevnoj čestici) pod uvjetom da zgrada ne može dobiti uporabnu dozvolu ako parkirališta nisu izvedena, odnosno ako nisu u funkciji korištenja te zgrade. Iznimno, parkirališta ili dio potrebnih parkirališnih mjesta može biti izveden i u pojasu ulice (ako je pojas ulice dovoljno širok ispred građevne čestice zgrade), ali pri tom ne smije doći do suženja kolnika ispod propisanoga standarda i do onemogućavanja izvedbe nogostupa min. širine od 1,5 m.

Uz dječji vrtić, jaslice i osnovnu školu obvezno je osigurati perivojne površine za igrališta i boravak djece na otvorenom u skladu sa standardima. Ukupna izgrađenost građevne čestice na kojoj je škola i dječji vrtić i jaslice može biti najviše 45 %.

Ukupna izgrađenost građevne čestice, na kojoj je građevina društvene i poslovne namjene, može biti najviše 40%. Najmanje 20% građevne čestice namijenjene izgradnji građevina društvene i poslovne namjene mora biti uređeno kao perivojna površina s visokim nasadima (drvećem).

Najveća visina za zgrade društvenih djelatnosti može biti Po+P+1+Pk; ili 9,20 metara do ruba krovnog vijenca (pri čemu potkrovlje može imati nadozid na pročelju do 1,20 metra visine iznad stropne konstrukcije i može biti uređeno za namjenu koju ima cijela zgrada), odnosno Po+P+2 ili 11,00 metara do ruba krovnog vijenca.

Kota završne plohe poda na razini prizemlja može biti najviše na visini do 1,00 metara iznad konačno dovršenoga i zaravnatoga terena uokolo zgrade.

Visine zgrada društvenih djelatnosti treba uskladiti na svakoj stvarnoj lokaciji s okolnom izgradnjom, bez obzira na najveće dopuštene visine. Ako je potrebno treba visinu vijenca prilagoditi visini vijenaca zgrada u neposrednom okruženju. Također je nužno prilagoditi zgradu obrisu naselja, vidljivoj s glavnih cesta ili vidikovaca. U tom smislu visinu zgrade treba odrediti tako da se iznad linije obrisa naselja može isticati krov, ali ne i pročelje zgrade.

2.2.4. Predjeli mješovite namjene

Članak 56.

U predjelima mješovite namjene mogu se graditi građevine za stanovanje sa pomoćnim i gospodarskim građevinama, stambeno-poslovne građevine, građevine društvenih djelatnosti, te manje poslovne građevine na zasebnim građevinskim parcelama.

Opći uvjeti za izgradnju svih navedenih objekata isti su kao za izgradnju u stambenim predjelima, a navedeni su u člancima 6 do 24. ovih Odredbi.

Najveća izgrađenost parcele iznosi 35%.

Uvjeti izgradnje stambenih i stambeno-poslovnih građevina koji se odnose na površinu građevinske parcele, površinu i visinu glavne građevine, površinu i visinu pomoćnih građevina utvrđuju se na način kako je propisano za izgradnju stambenih građevina u predjelima za stanovanje.

Manje poslovne građevine, ukoliko se grade na zasebnim parcelama, mogu biti najveće tlocrtne površine od 800 m², a površina parcele najviše 3000 m², uz poštivanje najveće izgrađenosti od 35%. Visina tih građevina može biti najviše 7,20 m do vijenca.

U prizemlju stambenih, stambeno-poslovnih građevina, kao i u poslovnim građevinama, mogu se otvarati sve djelatnosti koje se mogu otvarati u stambenim zgradama unutar predjela za stanovanje, kao i neke od djelatnosti koje nije moguće obavljati u predjelima za stanovanje (kovačnice, limarije, manje kamenorezačke radione, mehaničke radione, ugostiteljski lokali, manji proizvodni pogoni i sl.). U ovim predjelima nikako nije dozvoljeno otvaranje klaonica krupne i sitne stoke, disko barova, pogona za proizvodnju kemikalija, betonare, bloketare, cementare i sl.

Na ostalim katovima stambenih i stambeno-poslovnih građevina moguće je urediti, uz stambeni prostor, i poslovni prostor za pružanje uredskih i intelektualnih usluga.

Kod stambenih i stambeno-poslovnih građevina najmanje 51% površine svih građevina na parceli mora biti u funkciji stambene namjene.

Prilikom izdavanja dokumentacije za otvaranje i(ili) izgradnju poslovnih prostora, potrebno je voditi računa o već izgrađenim najbližim susjednim građevinama sa utvrđenom ili planiranom namjenom ili najbližim susjednim građevinama koji se planiraju izgraditi te njihovoj međusobnoj udaljenosti. To iz razloga, kako se otvaranjem poslovnih prostora ne bi remetili postojeći uvjeti života i rada na određenoj lokaciji.

2.2.5. Groblja

Članak 57.

PPU-om su označena postojeća groblja, njihova možebitna proširenja te prostori za izgradnju mrtvačnica.

Gradnja novih mrtvačnica moguća je i izvan površine groblja (mjesto ukopa), unutar prostora za grobne građevine definiranih ovim Planom.

2.3. POVRŠINE GRAĐEVINSKIH PODRUČJA ZA GOSPODARSKU IZGRADNJU

Članak 58.

Na području obuhvata Plana predviđena su sljedeća građevna područja za razvoj gospodarskih djelatnosti:

- Gospodarski predio "Kramari" u naselju Rakotule, smješten sjeverno od ceste Ž-5042 (Karojba – Špadići),
- Gospodarski predio "kod TS" smješten u južnom dijelu naselja Karojba i zapadno od ceste Ž-5007 (Karojba – Škropeti),
- Gospodarski predio Pilati smješten u južnom dijelu naselja Karojba i sjeverozapadnom dijelu naselja Novaki Motovunski, južno od ceste Ž-5007 (Karojba – Kićer),
- Gospodarski predio "Škropeti" u naselju Škropeti, sjeverno i južno od ceste Ž-5007 (Karojba – Kićer),

Razmještaj i veličina građevnih područja za gospodarsku izgradnju, prikazani su na grafičkom listu br. 1: "Korištenje i namjena površina" i na grafičkom listu br. 4: "Građevna područja naselja".

Članak 59.

U gospodarskim predjelima planiranim ovim PPU-om predviđa se smještaj:

- a) Prerađivačkih proizvodnih (industrijskih) pogona prvenstveno vezanih uz preradu poljodjelskih proizvoda (vinarije kapaciteta sa više od 50000 litara vina, uljare i sl.),
- b) Gospodarske građevine za proizvodnju s izvorom zagađenja većih površina koje nije moguće smjestiti unutar građevnih područja naselja (npr. farme i sl.). Ove građevine mogu biti visine prizemlja, a maksimalne visine do vijenca 6,0 m.
- c) zanatskih proizvodnih pogona, servisa, većih prodajnih i sličnih prostora i građevina, komunalnih građevina, garaža i sl., koje zbog prostornih i drugih ograničenja ne mogu biti smještene u sklopu građevnih područja naselja,
- d) ugostiteljskih i turističkih namjena.

Pogoni iz stavka 1. ovoga članka, s obzirom na veličinu i na nužni intenzitet aktivnosti u proizvodnom procesu, ne mogu se smještati izvan građevnih područja namijenjenih gospodarskoj izgradnji.

Građevine iz stavka 1. ovoga članka trebaju se graditi prema uvjetima da:

- a) djelatnost koja se u njima obavlja ne smije ugrožavati okoliš,
- b) građevna čestica na kojoj će se građevina graditi mora se nalaziti uz već sagrađenu prometnicu najmanje širine 5,5 m ili uz buduću prometnicu za koju mora prethodno biti izdan akt nadležnog tijela o uvjetima uređivanja prostora.

Članak 60.

OBLIK I POVRŠINA GRAĐEVNE ČESTICE

Najmanja površina građevne čestice za gospodarsku izgradnju može biti 800 m². Postotak izgrađenosti tla građevne čestice građevinama može iznositi od 20% do 50%.

Oblik građevne čestice za gospodarsku izgradnju poželjno je da bude pravilan, po mogućnosti usporednih međa, izdužen u dubinu u odnosu 1:2 do 1:6 te najmanje širine prema ulici 20,00 metara.

Iznimno, granica obuhvata građevnoga područja namijenjenoga gospodarskoj izgradnji može biti određena međama postojećih čestica zemljišta, što joj daje nepravilni oblik.

Članak 61.

USTROJSTVO (UREĐENJE) GRAĐEVNE ČESTICE

Ustrojstvo (uređenje) građevne čestice treba postaviti u skladu s tehnološkim procesom koji se na njoj planira. Načelno uređenje, u pravilu, treba biti postavljeno tako da:

- a) u prednjem dijelu građevne čestice bude smješteno parkiralište zaposlenih i klijenata,
- b) iza parkirališta treba biti smještena uprava, odnosno administrativno-organizacijsko-uredski dio,
- c) u dubini građevne čestice treba biti smješten proizvodni dio.

Članak 62.

VISINA GRAĐEVINA

Najveću dopuštenu visinu industrijskih (proizvodnih) 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.

Upravna ili proizvodna građevina, kojoj to dozvoljava tehnološki proces, 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 3,5 m.

Visina svih građevina na građevnoj čestici od kote konačno zaravnatog terena do vijenca krova 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.

Kota konstrukcije poda prizemlja (razizemlja) svih građevina smije biti najviše 1,0 m iznad konačno zaravnatog i uredenog terena uz zgradu na njenoj najvišoj strani i gdje je teren najniži u odnosu na zgradu.

Članak 63.

OBLIKOVANJE

Krovište mora, u pravilu, biti koso, nagiba 6-18°, pokriveno u skladu s namjenom i funkcijom građevine.

Uređenje neizgrađenoga dijela gospodarske 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 međi nisu izgrađene građevine, treba posaditi drvored (iznimno visoku živicu).

Ograda prema javnoj prometnici mora biti vrsno oblikovana. Može biti metalna, djelomično zidana, a preporuča se da bude oblikovana živicom. Ograda prema susjednim građevnim česticama je metalna (rešetkasta ili žičana) s gusto zasadenom živicom s unutrašnje strane ograde. Ograde mogu biti najviše 2,00 m ako su providne odnosno 1,30 m ako su neprovidne. Gdje god to prostorni uvjeti dozvoljavaju u radnim predjelima je potrebno između kolnika i nogostupa zasaditi drvored.

Najmanja udaljenost regulacijske linije od osi prometnice određuje se prema odgovarajućim zakonskim propisima, pravilnicima i normama te vrsti prometnice. Potrebno je planirati dovoljnu širinu ulice u kojoj će se moći zasaditi jednostrani ili obostrani drvored te pješački pločnik. Odredbe o minimalnim širinama ulica treba primijeniti samo u slučajevima kada iz opravdanih razloga nije moguća veća širina.

Najmanja udaljenost građevine od međa sa susjednim građevinama ili ostalim parcelama mora iznositi najmanje polovicu zabatne visine građevine, ali ne manje od 5,5 metara + 1,0 m za živicu ili manji drvored. To je iz razloga da se omogući kolna pristupačnost vozilima do svih vanjskih zidova zgrade u slučaju nužde.

Članak 64.

PROMETNI UVJETI

Sve građevne čestice trebaju biti prometno vezane na interne pristupne i sabirne ceste, preko kojih se pristupa na lokalne i županijske.

Parkirališta za potrebe zaposlenika te poslovnih partnera trebaju se planirati na građevnim česticama. Ako je u radnom predjelu 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 parceli zgrade.

Na gospodarskoj građevnoj čestici namijenjenoj izgradnji gospodarske građevine potrebno je osigurati potreban broj parkirališnih mjesta za osobna vozila. Na 500 m² bruto razvijene površine građevine potrebno je osigurati sljedeći broj parkirališta:

- | | | |
|----------------------------|------|-----------------------|
| a) industrija i skladišta | 3 | parkirališna mjesta, |
| b) trgovine | 5 | parkirališnih mjesta, |
| c) ostale građevine za rad | 5-10 | parkirališnih mjesta. |

2.4. GRAĐEVNA PODRUČJA ZA UGOSTITELJSKO - TURISTIČKU IZGRADNJU

Članak 65.

Građevna područje namijenjeno za ugostiteljsko turističku izgradnju prikazana su na grafičkom listu 1. "Korištenje i namjena prostora" - "Razvoj i uređenje prostora" i na grafičkom listu 4. "Građevna područja naselja".

Za sve ugostiteljsko-turistička predjela potrebno je izraditi program sadržaja i izgradnje. Osim turističko-ugostiteljske namjene, moguće je predvidjeti manje trgovačke i uslužne, te športsko-rekreacijske sadržaje.

Oblikovanje zgrada mora biti prilagođeno ambijentalnom i pejzažnom okruženju.

Članak 66. **KAMPOVI**

Na građevnim parcelama unutar građevnog područja nekog naselja, za koje je ovim Planom namjena utvrđena ugostiteljsko – turistička a iznimno kao stambena, moguće je dozvoliti uređenje kampova. To je moguće samo ako je do predmetnih čestica osiguran kolni pristup (kolnik) najmanje širine od 5,00 metara. U slučaju da do postojeće građevne čestice postoji prometni pristup koji je uži od 5,00 metara, a ipak je u korištenju, uvjet da se na toj čestici organizira kamp je da se na postojećoj prometnici, na međusobnim udaljenostima od najmanje 100 metara, izvede proširenje kolnika u širini od 2,5 metara, a dužine bar 10,0 metara kako bi se omogućilo mimoilaženje vozila. Ukoliko to nije moguće, tada se do predmetne građevne čestice kampa, iz drugoga smjera s neke važnije prometnice, izvede prometnica propisane širine kolnika.

Veličina i organizacija kampova za prihvrat osobnih vozila, šatora, kamp prikolica i/ili vozila-*Trailera* definirana je posebnim propisima te mora biti u skladu sa općim uvjetima izgradnje definiranim ovim Planom. Pristup do samog kampa treba izvesti kao dvosmjerni kolnik, najmanje širine 5,00 metara.

Kampovi iz stavka 1 i 2 ovoga članka planirani su u okviru ugostiteljsko-turističkog područja *Špinovci*. U slučaju da se na navedenom području planira urediti kamp za prihvrat vozila sa kamp prikolicama potrebno je na međusobnim udaljenostima od najmanje 100 metara izvesti proširenje kolnika u širini od 2,5 metara, a dužine bar 10,0 metara kako bi se omogućilo mimoilaženje vozila, s obzirom na prometnu pristupačnost tog područja i povezanost na lokalnu prometnicu L5006 (širina kolnika od samo 3,00 metra).

2.5. PODRUČJE ŠPORTA I REKREACIJE

Članak 67.

U granicama planiranih građevnih područja (građevnih čestica) za šport moguća je izgradnja:

- a) športskih terena (poglavito nogometnog igrališta, rukometnih, košarkaških i drugih športskih igrališta s gledalištima, plivačkih bazena, športskih dvorana, ciklodroma i dr.),
- b) građevina prateće namjene (klupskih prostorija, svlačionica, infrastrukturnih i sličnih građevina),
- c) građevina pomoćne namjene (manjih ugostiteljskih i sličnih sadržaja).

Planira se izgrađenost građevnih parcela za ovu namjenu od najviše 15%. Građevna područja za šport moraju imati barem 20% površine pod visokim nasadima.

Visina građevina prateće i pomoćne namjene, kao i ostali detaljniji uvjeti izgradnje utvrdit će se planom nižeg reda ukoliko je zahvat veći od 2,0 ha.

Oblikovanje zgrada mora biti prilagođeno ambijentalnom i pejsažnom okruženju.

3. IZGRADNJA IZVAN NASELJA

Članak 68.

Građevine koje se mogu ili moraju graditi izvan građevnog područja (prema članku 42 *Zakona o prostornom uređenju*) su:

- a) građevine infrastrukture (prometne, energetske, komunalne itd.),
- b) građevine rekreacijskih i zdravstvenih namjena (osim zatvorenih sportskih građevina),
- c) građevine namijenjene obrani, te
- d) građevine za istraživanje i iskorištavanje mineralnih sirovina,

- e) stambeno-gospodarskih i gospodarskih građevina u funkciji obavljanja poljodjelske proizvodnje i to:
- 1/ staklenici i plastenici sa pratećim gospodarskim objektima za primarnu obradu poljoprivrednih proizvoda
 - 2/ farme za uzgoj stoke
 - 3/ peradarske farme
 - 4/ vinogradarsko-vinarski podrumi
 - 5/ stambeno gospodarske građevine za vlastite potrebe i turizma na seoskim gospodarstvima
 - 6/ poljodjelske kućice
 - 7/ lovački domovi
 - 8/ vidikovci

Članak 69.

STAKLENICI I PLASTENICI sa pratećim gospodarskim zgradama za primarnu obradu poljoprivrednih proizvoda mogu se graditi na površinama određenim člancima 40 – 42. Provedbenih odredbi PPU Istarske županije. Građevine mogu biti visine prizemlja, najviše 3,80 m, uz najveću dozvoljenu izgrađenost od 35%.

FARME ZA UZGOJ STOKE smatraju se uzgojni pogoni sa 10 i više stočnih jedinica, sukladno čemu se određuju veličine za govedarske, ovčarske, kozarske i svinjogojske farme. Te se farme mogu graditi na površinama određenim člancima 40 – 42. provedbenih odredbi PPU Istarske županije, uz poštivanje najveće dozvoljene izgrađenosti od 25%. Idealni odnos je jedna stočna jedinica (krava od 500 kg) po jednom hektaru obradivog zemljišta. Zgrade mogu biti visine P+1, odnosno najviše do 9,0 m visine vijenca. Udaljenost farme od granica građevinskih područja naselja treba biti najmanje 400 m.

PERADARSKE FARME mogu se graditi na površinama određenim člancima 40 – 42. provedbenih odredbi PPU Istarske županije. Zgrade mogu biti visine prizemlja, a najviše do 6,00 m do visine vijenca. Najveća dozvoljena izgrađenost parcele može biti 35%. Udaljenost farmi od granica građevinskog područja naselja mora biti najmanje 400 m.

VINOGRADARSKO-VINARSKI POGONI mogu se graditi na površinama određenim člancima 40 – 42. provedbenih odredbi PPU Istarske županije. Zgrade mogu biti visine Po+P ili najviše 3,8 m od konačno izravnatog terena do vijenca. Najveća dozvoljena izgrađenost parcele može iznositi 5%.

Daje se mogućnost izgradnje STAMBENO-GOSPODARSKIH GRAĐEVINA za vlastite potrebe i turizma na seoskim gospodarstvima na površinama ne manjim od 10.000 m². Omjer stambenog i gospodarskog dijela određuje se sa 1:2 u korist gospodarskog dijela građevine. Veličina područja računa se uz uvjet da najmanja površina bude od 2000 do 5000 m²/stanovniku, ovisno o morfologiji terena i veličini i strukturi poljoprivrednih površina.

Za pretežito povrtlarski orijentirana domaćinstva utvrđuje se poljoprivredna površina najmanje površine od 8000 m², a 20000 m² za pretežito stočarski usmjerena domaćinstva. Pored navedene površine, utvrđuje se potreba osiguranja najmanje 4 ha obradivih površina van samog područja (po formuli 1 stočna jedinica/stanovniku x 4 člana domaćinstva x 1ha) tj. najmanje 4 ha mješovitih poljoprivrednih površina (obradivog zemljišta, livada, pašnjaka).

Za domaćinstva koja se bave i turizmom na seoskim gospodarstvima (AGROTURIZMOM), potrebno je minimalne prostorne normative za utvrđivanje samostalnog kompleksa utvrditi na slijedeći način:

- najmanje 1000 m² obradivog zemljišta po prijavljenoj smještajnoj jedinici (postelji),
- najmanje 1 stočna jedinica + 1 ha zemljišta van samostalnih stambeno-gospodarskih zgrada i područja na 10 prijavljenih jedinica (postelji).

Stambene jedinice unutar predmetnih površina van građevinskih područja, kao i smještajne jedinice agroturizma smatraju se pratećim građevinama te se ne mogu naknadno izdvajati iz predmetnih površina. Najveća visina svih navedenih građevina utvrđuje se sa Po+P+1 bez mogućnosti izgradnje potkrovlja kao posebne etaže, odnosno maksimalno 9,00 m od konačno izravnatog terena na najnižem dijelu do vijenca.

Na poljoprivrednim površinama većim od 5000 m² može se graditi POLJODJELSKA KUĆICA čija površina smije biti do 30 m². U vinogradima i maslinicima s površinom manjom od određene u stavku 1. ovog članka, pri građevnim preinakama (sanaciji i rekonstrukciji) postojećih poljodjelskih kućica ne smije se povećavati njihova veličina.

Tlocrtna projekcija poljodjelske kućice mora biti od 1:1,5 do 1:2, sljeme krova mora biti usporedno s dužom stranicom građevine, obvezno usporedno sa slojnicama terena. Poljodjelska kućica može se graditi samo kao prizemnica uz sljedeće uvjete:

- a) treba koristiti lokalne materijale i treba biti izgrađena po uzoru na tradicijsku gradnju,
- b) visina do vijenca smije biti najviše 2,60 m,
- c) krov mora biti dvostrešan, nagiba od 16° do 22°,
- d) krovšte se postavlja bez stropne konstrukcije ili na stropnu konstrukciju izravno, bez nadozida.

LOVAČKI DOMOVI mogu se graditi ili obnavljati postojeći na temelju članka 37 PPIŽ, posebnih uvjeta i uz suglasnost nadležnih državnih institucija za zaštitu šuma te zaštite prirode i okoliša, ako se grade u zaštićenim dijelovima krajobraza. Oblik i visina zgrada utvrđuje se u skladu s odredbama ovoga PPU-a te u skladu s očuvanjem tradicijske slike naselja i oblikovanja zgrada. Moguće su prizemne i jednokatne zgrade. Mogu ih isključivo podizati šumarije, te planinarska i lovačka društva.

Na istaknutim mjestima u krajoliku mogu se izgrađivati VIDIKOVCI u obliku uređenih odmorišta. Uređenje vidikovca (klupe, informacijska ploča, košare za otpatke) mora koristiti građevni i biljni materijal tako da ne naruši ambijentalne vrijednosti krajolika.

Izgradnja GRAĐEVINA ZA ISTRAŽIVANJE I ISKORIŠTAVANJE MINERALNIH SIROVINA dozvoljena je samo za "arhitektonsko – građevni kamen" unutar granica mogućeg eksploatacijskog polja ucrtanog na listu 1 (Korištenje i namjena prostora). Nisu dozvoljeni invazivni načini istraživanja. U slučaju da se utvrdi isplativost korištenja kamena potrebno je izraditi svu zakonom propisanu dokumentaciju. Godišnje količine moraju biti manje od 10.000 m³

4. UVJETI UTVRĐIVANJA POJASEVA ILI TRASA I POVRŠINA PROMETNIH I DRUGIH INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA

Članak 70.

JAVNE PJEŠAČKE POVRŠINE

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

Godje je god moguće potrebno je u pojasu ulice (između kolnika i nogostupa) posaditi drvorede prikladne veličine i oblika. Stabla valja saditi na razmaku koji će omogućiti okomito ili poduže parkiranje osobnih vozila u drvoredu. U planiranim predjelima za gradnju treba svakako planirati najmanje jednostrano uređeni drvorede najmanje širine 3,00 metra.

Da bi se užu središnjem predio naselja, ili pojedina ulica, namijenila isključivo pješačkom prometu u određenom vremenskom razdoblju potrebno je:

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

Članak 71.

INFRASTRUKTURNI PLANSKI POJASEVI (KORIDORI) - OPĆE ODREDBE

Prostor za razvoj infrastrukture treba planirati i ostvariti po najvišim standardima zaštite okoliša. Infrastrukturni planski koridor je prostor namijenjen za smještaj građevina i instalacija

infrastrukturnih sustava unutar ili izvan građevnog područja. Unutar infrastrukturnih planskih koridora nije dozvoljena gradnja građevina koje nisu u funkciji infrastrukture za koju je utvrđen koridor.

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

Kapaciteti i trase za novoplanirane površine (građevne površine naselja, površine za gospodarsku i turističku izgradnju) odredit će se po određenju stvarnih kapaciteta projektnih programa naručitelja. Do tada, u ovom PPU-u oni su dani na razini koncepcije.

Kriteriji razgraničenja infrastrukturnih planskih koridora van naselja utvrđeni su člankom 21. PPIŽ.

Preporuča se da nerazvrstane ceste (sabrne i gradske ulice) imaju isti pojas kao lokalne ceste, odnosno najmanje 15 metara (kolnik, jednostrano parkiranje osobnih automobila u drvoredu i obostrani nogostup). Iznimno je moguća manja širina samo na dijelovima ceste koja prolazi kroz područje već uređenog dijela naselja.

Članak 72.

CESTOVNI PROMET

Položaj cesta i cestovnih planskih pojaseva (koridora) određen je na grafičkom listu br. 1: “Korištenje i namjerna površina” i na grafičkom listu br. 2a: “Promet” u mjerilu 1:25.000, a način njihove izgradnje i uređenja propisan je zakonskim propisima, pravilnicima i normama.

Članak 73.

Uvjeti uređivanja pojaseva i prometnih površina, kao i uvjeti uređivanja drugih infrastrukturnih sustava na području Općine, ako nije drugačije rečeno, obavljaju se u skladu s pozitivnim zakonskim propisima, pravilnicima i normama. Udaljenost svih građevina od zemljišnog pojasa državnih, županijskih, lokalnih i ostalih prometnica sukladna je najmanjim udaljenostima koje određuju zakonski propisi, pravilnici i norme.

U pojasu javnih cesta mogu se graditi samo građevine određene Zakonom o javnim cestama.

Udaljenost građevina (građevne linije) od regulacijske linije, koji se u načelu poklapa s granicom zemljišnog pojasa ceste ili ulice, iznosi najmanje:

- | | |
|------|---|
| 5 m | za stambenu zgradu (osim kod već postojećih zgrada unutar naselja kod kojih se pristupa njihovoj rekonstrukciji kada je moguća gradnja na regulacijskoj liniji); |
| 9 m | za zgradu društvenih, javnih, poslovnih, ugostiteljsko-turističkih, (osim kod već postojećih zgrada unutar naselja kod kojih se pristupa njihovoj rekonstrukciji kada je moguća gradnja na regulacijskoj liniji) servisnih, uslužnih i sličnih djelatnosti; |
| 9 m | za gospodarsku građevinu bez izvora zagađenja; |
| 20 m | za gospodarsku građevinu s izvorima zagađenja. |

Najmanja širina nogostupa je 1,5 metar, a iznimno 1,0 metar i to u već izgrađenim dijelovima naselja. Preporučljiva širina nogostupa je 2,25 metra.

Iznimno od stavka 3. ovoga članka udaljenost može biti i manja kada je to neophodno u već izgrađenim dijelovima građevnih područja naselja.

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

Kada županijska i lokalna cesta prolazi kroz planirano građevno područje i kada se uređuje kao ulica regulacijska linija od osi ulice mora iznositi najmanje:

- a) za županijske ceste 9 metara,
- b) za lokalne ceste 5 metara.

Najmanje širine iz prethodnoga stavka (stavka 7.) mogu biti i veće, ako se duž ulice želi posaditi drvored, što se određuje detaljnijim planom užeg područja.

Udaljenost vanjskoga ruba ulične ograde od osi u ulicama čija duljina ne prelazi 100 m ne može biti manja od 3,00 metra.

U izgrađenim dijelovima naselja, kao i na području posebnih (otežanih) terenskih uvjeta (strmi tereni), širine se određuju prema mogućnostima, ali ne manje od 1,5 m od osi prometnice.

Udaljenost regulacijske linije od ruba kolnika ulice mora biti takova da osigura mogućnost gradnje odvodnog jarka, usjeka i nogostupa. Uz kolnik slijepe ili jednosmjerne ulice može se odobriti izgradnja nogostupa samo na jednoj strani najmanje širine 1,0 m.

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.

Samo jedna vozna traka može se izgraditi izuzetno i to u već izgrađenim dijelovima naselja ako nije moguće ostvariti povoljnije uvjete prometnog rješenja. Tada je poželjno osigurati proširenje za mimoilaženje dva vozila na razmaku ne većem od 60,0 m na ravnom dijelu i 30,0 m na zavojitom dijelu prometnice.

Građevnoj čestici može se omogućiti kolno-pješački pristup s javne cestovne površine najmanje širine 4,0 metra, uz uvjet da duljina pristupa ne prelazi 40 m.

Najmanja širina kolnika u građevnim područjima Općine je:

- a) 5,5 m za dvosmjerni promet + 1,5 m za nogostup (u stambenim naseljima) te 6,0 m + 1,5 m (mješovitim naseljima i gospodarskim područjima),
- b) u izgrađenim dijelovima naselja u nemogućnosti boljih rješenja planirati se mogu i kolno-pješački putovi najmanje širine od 4,0 m.

Građevine društvenih djelatnosti i poslovne građevine prilikom izgradnje trebaju osigurati potrebna parkirališna mjesta u skladu s normama. Prilikom izgradnje, rekonstrukcije ili prenamjene bilo koje građevine u javni, poslovno-trgovački ili proizvodni sadržaj, na njegovoj ili susjednoj građevnoj čestici obvezno je izgraditi potreban broj parkirališnih mjesta prema normativima ovih odredaba za pojedine slučajeve.

Članak 74.

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

Članak 75.

POŠTA I JAVNE TELEKOMUNIKACIJE

Raspored poštanskih ureda i položaj trasa telefonskih vodova i uređaja određen je na grafičkom listu br. 2b: *“Pošta i telekomunikacije”* u mjerilu 1:25.000. Podzemni kablovi telekomunikacijske mreže unutar građevnoga područja nekog naselja trebaju se postavljati što je više moguće unutar zelenih površina cestovnog pojasa, a što manje u tijelu kolnika ili nogostupa.

Antenski stupovi GSM mreže svojim položajem ne smiju remetiti vizure na zaštićene graditeljske cjeline, osobito tradicijske vizure krajolika. O tome svoj sud daju nadležne institucije (Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Poreču i sl.).

Najmanja udaljenost između antenskog stupa i najbliže postojeće/planirane građevine ne smije biti manja od 200 m.

Članak 76.

ENERGETSKI SUSTAV

Položaj dalekovoda i magistralnog plinovoda s njihovim planskim pojasevima određen je na grafičkom listu br. 2c: *“Energetski sustav”* u mjerilu 1:25.000.

Postavljanje elektroopskrbnih visokonaponskih (zračnih ili podzemnih) vodova, kao i potrebnih trafostanica, obavljat će se u skladu s posebnim uvjetima Hrvatske Elektroprivrede. Širine planskih

pojaseva utvrđene su čl. 21 provedbenih odredbi PPU Istarske županije. Ove građevine ne zahtijevaju svoju građevnu česticu, a prostor ispod dalekovoda može se koristiti i u druge svrhe u skladu s pozitivnim zakonskim propisima, uredbama, pravilnicima i standardima.

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

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

Članak 77.

VODOOPSKRBA

Položaj trasa cjevovoda određen je na listu br. 2d: “*Vodnogospodarski sustav*” mjerilu 1:25.000.

Izgradnja magistralnih vodoopskrbnih vodova, crpnih i precrpnih stanica, kao i vodosprema izvan građevnih područja utvrđenih ovim Planom, odvijat će se u skladu s posebnim uvjetima Hrvatske vodoprivrede, odnosno nadležnog ureda za vodoopskrbu.

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

Cjevovod unutar građevnoga područja nekoga naselja treba se postavljati što je više moguće unutar zelenih površina cestovnoga pojasa, a što manje u tijelu kolnika ili nogostupa.

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

Članak 78.

ODVODNJA

U Općini nema kanalizacijskog sustava. Do izgradnje cjelokupnoga sustava odvodnje, na cijelom građevnom području Općine, moraju se graditi zatvoreni sustavi odvodnje – nepropusne sabirne jame ili višedjelne sabirne jame sa biopročistačem ili uređaji za biološko pročišćavanje otpadnih voda, ali isključivo za otpadne sanitarne vode.

Izgradnja magistralnih kolektora odvodnje, zajedno sa možebitnim prečistačima izvan građevnih područja utvrđenih ovim Planom, obavljat će se u skladu s posebnim uvjetima nadležne ustanove zadužene za odvodnju.

Članak 79.

LOKVE

Položaj lokvi koje se štite prostornim planom, određen je na grafičkom listu br. 3b: “*Područja posebnih ograničenja u korištenju*” mjerilu 1:25.000. Međutim sve lokve se ovim Prostornim planom štite i zabranjuje se njihovo zatrpavanje, isušivanje ili bilo kakve radnje u blizini koje bi mogle ugroziti biljni i životinjski svijet unutar same lokve. Prije bilo kakvih radova u blizini neke lokve potrebno je zatražiti od Udruge *Zelena Istra* iz Pule da ju pregleda i predloži režim daljnjeg korištenja.

5. MJERE ZAŠTITE KRAJOBRAZNIH I PRIRODNIH VRIJEDNOSTI I KULTURNO-POVIJESNIH CJELINA

Članak 80.

OPĆA NAČELA ZAŠTITE

Planom su utvrđene mjere zaštite prostora, odnosno zaštite,

- a) krajobraznih vrijednosti,
- b) prirodnih vrijednosti i
- c) kulturno povijesnih cjelina

Povijesna naselja i njihovi dijelovi, graditeljski sklopovi, povijesne građevine s okolišem, prirodni i kultivirani krajolici, povijesno-memorijalni spomenici arheološki lokaliteti moraju biti na stručno prihvatljiv i vrstan način uključeni u budući razvitak Općine i Županije. Zaštita i očuvanje kulturno-povijesnih i prirodnih vrijednosti podrazumijeva ponajprije sljedeće:

- a) Očuvanje i zaštitu prirodnoga i kultiviranoga krajolika kao temeljne vrijednosti prostora;
- b) Poticanje i unapređivanje održavanja i obnove zapuštenih poljodjelskih zemljišta, zadržavajući njihov tradicijski i prirodni ustroj;
- c) Zadržavanje povijesnih trasa putova (starih cesta, Puta istarskoga razvoda, poljskih putova, pješačkih staza često obilježenih raspelima i pokloncima);
- d) Očuvanje tradicijskih naseobinskih cjelina (sela, zaselaka, osamljenih gospodarstava) u njihovu izvornom okruženju, zajedno s povijesnim graditeljskim ustrojem i naslijeđenom parcelacijom;
- e) Oživljavanje starih zaselaka i osamljenih gospodarstava etnološke, arhitektonske i ambijentalne vrijednosti;
- f) Očuvanje i obnovu tradicijskoga graditeljstva (osobito starih kamenih kuća i gospodarskih građevina), ali i svih drugih povijesnih građevina spomeničkih svojstava, kao nositelja prepoznatljivosti prostora;
- g) Očuvanje povijesne slike prostora, koju čine volumen naselja, njegovi obrisi i završna obrada građevina, te vrijednosti krajolika kojim je okruženo;
- h) Očuvanje i njegovanje izvornih i tradicijskih sadržaja, poljodjelskih kultura i tradicijskoga (ekološkoga) načina obrade zemlje;
- i) Zadržavanje i očuvanje prepoznatljivih toponima, naziva sela, zaselaka, brda i potoka, od kojih neki imaju simbolična i povijesna značenja;
- j) Očuvanje prirodnih značajki dodirnih predjela uz zaštićene cjeline i vrijednosti nezaštićenih predjela kao što su obale, prirodne šume, kultivirani krajolik – budući da pripadaju ukupnoj prirodnoj i stvorenoj baštini.

5.1. MJERE ZAŠTITE KRAJOBRAZNIH I PRIRODNIH VRIJEDNOSTI

Članak 81.

STAVLJANJE POD ZAŠTITU KRAJOBRAZNIH I PRIRODNIH VRIJEDNOSTI

U smislu odredbi *Zakona o zaštiti prirode* (NN 30/1994. i 72/1994.) na području Općine zakonom su zaštićeni dijelovi prirode. Ovim Planom usvaja se postojeća zaštita preostala tri (od četiri zaštićena) stabla pinjola (*Pinus pinea*) u mjestu Karojba. Zaštita u kategoriji *spomenika parkovne arhitekture* je provedena 1966. godine. Stabla su stara, ali vitalna i s lijepo razvijenim krošnjama. Cijenimo ih kao prepoznatljiv znak na ulazu u mjesto. Treba ih njegovati i očistiti neposredni okoliš oko stabala.

Uvažavajući načela Akcijskoga plana biološke i krajobrazne raznolikosti ovim Planom (mjerama i odredbama) se štite, na temelju *Zakona o zaštiti prirode* (NN 30/1994. i 72/1994.), sljedeći predjeli u Općini Karojba:

- a) Krajolik potoka Krvar sa strmim i šumovitim padinama, kao osobito vrijedan prirodni krajolik,
- b) Kultivirani krajolik istarskoga ravnjaka crvene Istre u južnom dijelu Općine, kao mozaik šumskih i poljodjelskih površina; te
- c) Lokve, kao fenomen istarskoga krša s neposrednim okolišem.

Sva područja prirodnih vrijednosti, kao i svi predjeli (zone) zaštite krajobraznih vrijednosti i vizura potanko su opisani u pisanom dijelu Plana. Područja zaštite, unutar kojih granica se provode odredbe iz ovoga članka, urisane su na grafičkom listu br. 3a: "*Područja posebnih uvjeti korištenja*" u mjerilu 1:25.000, grafičkom listu br.3b: "*Područja posebnih ograničenja u korištenju*" u mjerilu 1:25.000 i grafičkom listu br. 4: "*Građevna područja naselja*" u mjerilu 1:5000.

Članak 82.**MJERE ZAŠTITE KRAJOBRAZNIH I PRIRODNIH VRIJEDNOSTI**

Za sve nove graditeljske zahvate ili rekonstrukcije postojećih zakonski izgrađenih građevina u predjelima zaštite krajobraznih i prirodnih vrijednosti (navedeni u prethodnom članku, stavak 2., potrebno je ishoditi suglasnost nadležnih državnih institucija za zaštitu okoliša i kulturne baštine. U tim predjelima zaštite nije moguća izgradnja koja se dozvoljava izvan građevnih područja ukoliko to nije propisano detaljnijim urbanističkim planom.

U okviru krajobraznih vrijednosti kultiviranoga krajolika Općine moguća je izgradnja isključivo u granicama planiranih građevnih područja. Izvan njih moguća je samo izgradnja poljodjelskih kućica i spremišta za alat te građevina infrastrukturu uz prethodnu suglasnost nadležne institucije za zaštitu prirode.

Postojeće šume, većim dijelom u privatnom vlasništvu, ne mogu se prenamijeniti za druge namjene. Potrebno je gospodariti šumama na način da se očuvaju autohtone šumske zajednice, a u skladu s važećim zakonima i propisima. U cilju unapređenja šuma i šumskoga tla potrebno je učiniti sljedeće:

- a) izraditi šumsko-gospodarske osnove za privatne šume,
- b) makiju i šume panjače, koje prevladavaju u privatnim šumama, uzgojem prevesti u viši uzgojni oblik,
- c) pošumljavati šikare, paljevine, zapuštena obradiva zemljišta i zemljišta neprikladna za poljodjelstvo.

Izgrađivati šumske putove, prosjeke, uređivati i čistiti šumsko zemljište u skladu sa šumsko-gospodarskim osnovama.

Poljodjelsko zemljište cijeni se kao osobita ograničena vrijednost i zbog toga se štiti od promjene namjene. Na poljodjelskom zemljištu, osim na poljodjelskom zemljištu *osobito vrijednoga kultiviranoga krajolika* navedenog u prethodnom članku, mogu se izgrađivati gospodarske građevine u skladu s odredbama ovoga Plana o gradnji izvan građevnoga područja. Nadležna državna institucija ili organ uprave trebao bi u cilju zaštite poljodjelskoga zemljišta obavljati sljedeće:

- a) popisati čestice i bonitet obradivoga tla na području obuhvata ovoga Plana,
- b) voditi popisnik neiskorištenoga poljodjelskoga zemljišta u privatnom i državnom vlasništvu,
- c) skrbiti o davanju u zakup neiskorištenoga poljodjelskoga zemljišta u državnom vlasništvu,
- d) provoditi politiku svrhovitog iskorištavanja poljodjelskoga zemljišta u skladu sa zakonom.

Članak 83.**ČUVANJE SLIKE NASELJA**

Mjere za očuvanje sluke naselja, odnosno kulturnoga krajolika, među ostalim obuhvaća i sljedeće:

- a) Čuvanje prepoznatljivog i svojstvenog obrisa istarskih naselja (gradića) na vrhovima brežuljaka s dominacijom zvonika, koji ne smije biti poremećen nikakvim drugim visokim gradnjama (silosima, tornjevima i sličnim građevinama);
- b) Tlorisni oblik kuće za stanovanje u načelu je izduženi pravokutnik dulje stranice paralelne sa slojnicama;
- c) Tlorisni i visinski gabariti građevina, oblikovanje pročelja, pokrovi i nagibi krovništa, građevni materijali te boja pročelja, osobito unutar postojećih središta tradicijskih naselja, moraju biti u skladu s okolnim građevinama, krajolikom i načinom građenja na dotičnom području;
- d) Zidovi pročelja mogu biti žbukani, a ako se rade u kamenu, tada kamen mora biti korišten i obrađen na tradicijski način (pročelje obloženo strojno obrađenim ili pravilno rezanim i glatko obrađenim fugiranim kamenom potpuno je nepodesno);
- e) Krovništa zgrada su kosa, poželjno je dvostrešno krovnište nagiba od 18⁰ do 22⁰;
- f) Krovnište u pravilu mora biti pokriveno crijepom ili kupom kanalicom, a kod rekonstrukcije tradicijskih građevina kamenim pločama ili kanalicom;
- g) Ograđivanje građevne čestice, odnosno čestice treba biti kamenom, poželjno suhozidom i (ili) živicama do uobičajene visine suhozidne međe. U manjoj mjeri u većim naseljima, moguće su žičane ograde, obvezno sa živicom s unutarnje strane građevne čestice. Moguće su, u iznimnim slučajevima, i drukčije ograde;

- h) U vrtovima i voćnjacima ne treba saditi uneseno (egzotično) bilje, kao ni ono uobičajeno u gradskim prostorima. Valja koristiti svoje drveća, grmlja i cvijeća, primjerene kraju;
- i) U predvrtu, između ceste (ulice) i kuće, preporuča se sadnja drveća i ukrasnoga grmlja primjerenoga krajoliku;
- j) Autohtone pejzažne ambijente treba čuvati i omogućiti nastajanje novih, kao što su borici, šumarci i gajevi, skupine stabala i drvoredi (čempresa, borova) i dr.;
- k) Treba poticati i unapređivati održavanje zapuštenih poljodjelskih površina, zadržavajući njihovu tradicijsku i prirodnu strukturu.

Članak 84.

MJERE ZAŠTITE POLJODJELSKOGA ZEMLJIŠTA

Planom su zaštićena vrijedna poljodjelska zemljišta u okviru *osobito vrijednoga kultiviranoga krajolika*. Poljodjelsko zemljište Planom uživa poseban položaj i zaštitu. Vrijedno poljodjelsko zemljište utvrđeno ovim Planom mora se intenzivno obrađivati uz primjenu potrebnih agrotehničkih mjera i ne može promijeniti namjenu osim kada su u pitanju potrebe Hrvatske vojske. Na njemu se mogu izgrađivati samo pomoćne gospodarske građevine u skladu s provedbenim odredbama ovoga Plana.

Ovim Planom je određena obveza odgovarajuće državne službe:

- a) Da vodi popis površina i vrijednosti ukupnoga poljodjelskoga zemljišta na području obuhvata Plana, te da vodi popis neiskorištenoga poljodjelskoga zemljišta u privatnom i državnom vlasništvu;
- b) Da obavlja poslove u svezi davanja u zakup neiskorištenoga poljodjelskoga zemljišta u državnom vlasništvu;
- c) Da provodi politiku razboritog iskorištavanja poljodjelskoga zemljišta u skladu sa Zakonom o poljoprivrednom zemljištu.

Članak 85.

MJERE ZAŠTITE ŠUMSKOGA ZEMLJIŠTA

Planom su utvrđeni šumski predjeli. Prema namjeni i značaju šume se dijele na:

- a) Gospodarske šume čije se uređivanje i iskorištavanje obavlja prema šumsko-gospodarskoj osnovi;
- b) ostale vrijedne šume.

Šume se ni na koji način ne smiju pretvarati u građevna područja ili u područja bliska namjeni stanovanja iz možebitnog razloga što se nalaze uz samo građevno područje.

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

Članak 86.

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

Za provođenje ovoga Plana bitne su sljedeće mjere:

- a) Pošumljivanje šikara, makije i krša osobito radi ekološke zaštite i unaprjeđenja ambijenta;
- b) Izgradnja šumskih putova i uređivanje i čišćenje šumskoga zemljišta radi sprječavanja šumskih požara, a na temelju šumsko-gospodarskih osnova;
- c) Pošumljavanje zapuštenih zemljišta, koja nije opravdano obrađivati;
- d) Vraćanje u prvobitno stanje opožarenih šumskih površina.

5.2. MJERE ZAŠTITE KULTURNO-POVIJESNIH CJELINA I GRAĐEVINA

Članak 87.

OPĆE ODREDBE I UPRAVNI POSTUPAK PRI ZAŠTITI

Odredbe za uspostavu i provođenje mjera zaštite i obnove kulturne baštine proizlaze iz Zakona i Uputa, koji se na nju odnose (uključujući i sve naknadne izmjene i dopune): Zakon o zaštiti kulturnih

dobara (NN 69/1999.), Zakon o gradnji (NN 52/1999.), Zakon o prostornom uređenju (NN 30/1994., 68/1998.), Obvezatna uputa o zoniranju zaštićenih povijesnih cjelina gradova i ostalih naselja (Ministarstvo kulture - Uprava za zaštitu kulturne baštine, 1995, 1998.).

Propisanim mjerama utvrđuju se obvezatni upravni postupci, te načini i oblici graditeljskih i drugih zahvata na:

- a) pojedinačnim spomeničkim građevinama,
- b) građevnim sklopovima,
- c) arheološkim lokalitetima,
- d) građevnim česticama na kojima se spomeničke građevine nalaze, te
- e) predjelima (zonama) zaštite naselja i kultiviranog krajolika, ili drugim predjelima s utvrđenim spomeničkim svojstvima.

Posebnom konzervatorskom postupku osobito podliježu slijedeći zahvati na zaštićenim građevinama, sklopovima, predjelima i lokalitetima: *popravak i održavanje postojećih građevina, nadogradnje, prigradnje, preoblikovanja i građevne prilagodbe (adaptacije), rušenja i uklanjanja građevina ili njihovih dijelova, novogradnje na zaštićenim građevnim česticama ili unutar zaštićenih predjela, svrhovite (funkcionalne) prenamjene postojećih građevina, izvođenje radova na arheološkim lokalitetima i sl.*

U skladu s navedenim zakonima za sve nabrojene zahvate u stavku 3. ovoga članka na građevinama, sklopovima, predjelima (zonama) i lokalitetima za koje je ovim Planom utvrđena obveza zaštite, kod nadležne ustanove za zaštitu spomenika (Ministarstvo kulture, Uprava za zaštitu kulturne baštine - Konzervatorski odjel u Poreču) potrebno je ishoditi zakonom propisane suglasnosti:

- a) *posebne uvjete* (u postupku izdavanja akta nadležnog tijela o uvjetima uređivanja prostora)
- b) *prethodno odobrenje* (u postupku izdavanja građevne dozvole)
- c) *nadzor* u svim fazama radova (na koje se odnose *posebni uvjeti i prethodna odobrenja*) provodi nadležna Uprava za zaštitu kulturne baštine.

Zaštićenim građevinama, kod kojih su utvrđena svojstva kulturnoga dobra i na koje se obvezatno primjenjuju sve zakonske odredbe, smatraju se sve građevine koje su u ovom Planu popisane kao:

- a) registrirani spomenici (**R**),
- b) preventivno zaštićeni (**P**) i
- c) predloženi za registraciju (**PR**).

Pri tome nije presudan trenutni formalno-pravni status građevine u dokumentaciji Službe zaštite, jer će se upravna procedura zaštite kontinuirano provoditi temeljem odredbi iz ovog Plana i Zakona.

Temeljem evidencije (inventarizacije) provedene prilikom izrade ovoga Plana, uz ranije registrirane (**R**) ili preventivno zaštićene (**P**) spomenike, Uprava za zaštitu kulturne baštine - Konzervatorski odjel u Puli po službenoj će dužnosti pokrenuti postupak dokumentiranja te donošenje Rješenja o zaštiti za sve vrednije zgrade, predjele (zone) i lokalitete koji su predloženi za zaštitu (**PR**). Do donošenja odgovarajućega rješenja treba primjenjivati iste mjere i propisane postupke kao i za trajno zaštićene zgrade.

Članak 88.

STAVLJANJE POD ZAŠTITU KULTURNO-POVIJESNE BAŠTINE

Sastavni dio odredbi za provođenje je popis kulturnih dobara i drugih vrednijih kulturno-povijesnih tvorevina u kojemu je utvrđeno i odgovarajuće spomeničko stanje (**R**, **P**, **ZPP**) važno za primjenu svih mjera zaštite navedenih u ovim odredbama.

Provedbu obnove i zaštite kulturno-povijesne baštine (a to znači moguću izgradnju u predjelima zaštite) treba temeljiti na Konzervatorskoj podlozi izrađenoj u sklopu izrade ovoga Plana.

Pojedinačne građevine, sklopovi, čestice i predjeli zaštite, koji se ovim Planom smatraju zaštićenima, prikazani su na kartografskim priložima i pojedinačno su iskazani u tablicama.

Članak 89.

MJERE ZAŠTITE POVIJESNIH CJELINA

U cilju očuvanja graditeljske baštine i tradicijskih sela, te prepoznatljive slike prostora, određeni su predjeli (zone) zaštite koji se razlikuju prema stupnju očuvanosti povijesnoga građevnoga tkiva i

prostornome ustroju, kao predjeli (zone) zaštite povijesnih struktura (prostornih i graditeljskih), te kao predjeli (zone) ekspozicije (vizualne izloženosti) naselja.

Predjeli (zone) zaštite povijesnih struktura utvrđene su kao predjeli zaštite povijesne cjeline (**A** i **B** zona, kao najstroža zona i zona stroge zaštite) te dodirni (kontaktni) predio. Zona zaštite uključuje povijesni prostor naselja u kojemu je sačuvana tradicijska matrica, mreža cesta i seoskih putova, parcelacija, pripadajuća povijesna (tradicijska) arhitektura stambenih i pratećih gospodarskih zgrada, te urbana i komunalna oprema. Dodirni (kontaktni) predjeli obuhvaćaju one prostore koji okružuju povijesnu jezgru naselja, u njima preteže nova gradnja, ali se nalaze pojedinačni primjeri povijesne arhitekture. Predio ekspozicije naselja čine pejzažni ili kultivirani prostori, kojima je naselje okruženo.

Mjere zaštite kulturno-povijesnih i prostornih vrijednosti, određene su prema predjelima (zonama) zaštite i klasifikaciji povijesnih građevina - kulturnih dobara, što se zaštićuje na temelju Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara. Mjerama zaštite utvrđuju se režimi i oblici intervencija u pojedinim predjelima ili za pojedine građevine.

Na kartografskom prikazu 3a: "*Područja posebnih uvjeti korištenja*" u mjerilu 1:25.000 i *Građevnim područjima naselja* u mjerilu 1:5000, urisane su građevine i cjeline kulturno-povijesnih vrijednosti koje se štite na temelju Zakona o zaštiti kulturnih dobara. Ovom odredbom obuhvaćena su sljedeće povijesne jezgre naselja: Karojba, Novaki Motovunski, Močibobi, Močitada i Brigi.

Za sve građevne zahvate na građevinama i u prostoru povijesnih jezgri navedenih naselja, označenih na kartografskom prikazu kao **A** i **B** zona zaštite, u postupku ishoda akta nadležnog tijela u uvjetima uređivanja prostora treba ishoditi posebne uvjete Uprave za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorskog odjela u Poreču. Na povijesnim građevinama koje su nositelji identiteta (tradicijskim kućama) mogući su radovi konzervacije uz očuvanje izvornog izgleda i oblikovanja, kao i neophodni radovi građevne sanacije. Ukoliko građevinska ekspertiza pokaže da su naprijed predviđeni zahvati neizvedivi, moguća je izvedba replike, u istom volumenu, elementima oblikovanja i završnoj obradi pročelja. Građevna dozvola ne može se izdati ukoliko nije udovoljeno posebnim uvjetima.

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

Za navedena naselja potrebna je izrada odgovarajućih konzervatorskih podloga. Svako od ostalih evidentiranih naselja (Kamena Vas, Fideli, Frankovići, Klamberi, Livaki, Lakošeljci, Pahovići, Rabaki, Rabotani, Rakotule, Soldatići, Škropeti i Žudići) treba potanko inventarizirati s obzirom na građevnu strukturu (stambene i gospodarske zgrade) i prostornu matricu, koju čini mreža putova (cesta) i pripadajuća parcelacija. Tradicijsku arhitekturu (stambenu i gospodarsku) treba dokumentirati, arhitektonski snimiti i obraditi kako bi se odredili uvjeti i režimi zaštite, te način i metode obnove kojima bi se prilagodili suvremenim uvjetima življenja.

Naselja obilježena na grafičkom prilogu 3a: "*Područja posebnih uvjeti korištenja*" u mjerilu 1:25.000 te sa zonama i granicama zaštite na karti građevnih područja (1:5000) predstavljaju najvrjednije ruralne ambijentalne sklopove. Unutar predjela zaštite povijesnih struktura nalaze se tradicijske građevine (stambene i gospodarske) za koje se podrazumijeva režim intervencija koji uključuje: održavanje, sanaciju, rekonstrukciju i prenamjenu. U slučaju lošega građevnoga stanja moguća je izgradnja zamjenske građevine u istim (sličnim) gabaritima i ponovljenim elementima i materijalima završnog oblikovanja, a sve prema konzervatorskim uvjetima i odobrenju.

Tradicijske građevine moguće je prilagoditi suvremenim stambenim funkcijama, uz očuvanje njihova vanjskog izgleda. U kontaktnoj zoni povijesne jezgre, u okviru granice naselja, moguća su manja proširenja građevnih područja naselja, uz uvjet da nova gradnja poštuje oblike tradicijske arhitekture. Prilikom izdavanja akta nadležnog tijela u uvjetima uređivanja prostora za novu izgradnju u ovim zonama potrebno je od Uprave za zaštitu kulturne baštine ishoditi posebne uvjete građenja. Građevna dozvola za ove građevne zahvate u ovoj zoni ne može se izdati ukoliko nisu zadovoljeni posebni uvjeti. Isto se odnosi i na sve zahvate rekonstrukcije i sanacije prenamjene i dogradnje postojećih građevina.

Predjeli označeni kao ozelenjeni i pejzažne površine treba i nadalje održavati u toj namjeni, bez širenja građevnog područja, budući da su značajni kao prostori ekspozicije povijesnoga naselja.

Članak 90.

MJERE ZAŠTITE POVIJESNIH GRAĐEVINA I SKLOPOVA IZVAN POVIJESNIH JEZGRI

Povijesne građevine i sklopovi izvan povijesnih jezgri označeni su prema klasifikaciji i tipologiji na kartografskom prikazu 3a: "Područja posebnih uvjeti korištenja" u mjerilu 1:25000. U predjelu (zoni) stroge zaštite, mogući su zahvati sanacije, rekonstrukcije i održavanja, dok se u kontaktnim zonama, uglavnom pejzažnih obilježja, a ujedno su to i predjeli njihove ekspozicije, isključuje mogućnost nove gradnje. To se osobito odnosi na crkve i kapele.

Predjeli zaštite povijesnih građevina i sklopova. Osim utvrđivanja režima zaštite prema određenim zonama, predviđaju se smjernice i mjere za zahvate na graditeljskoj baštini, kako bi se zaštitila od daljnjega propadanja i degradiranja arhitektonskih i stilskih vrijednosti, te uključila u suvremeni život. Od općih intervencija na građevinama, s obzirom na njihovu visoku vrijednost kao kulturne baštine, predviđaju se: konzervacija, restauracija, građevna sanacija i rekonstrukcija. Oko pojedinačnih zaštićenih ili evidentiranih kulturno-povijesnih vrijednosti propisuju se mjere zaštite kojima se ne dozvoljava nova izgradnja. Posebne uvjete za zahvate na postojećem graditeljskom tkivu propisat će nadležna Uprava za zaštitu kulturne baštine.

Za svaku pojedinačnu povijesnu građevinu kod koje su utvrđena svojstva kulturnoga dobra (prema inventarizacijskoj listi), kao najmanja granica zaštite utvrđuje se pripadna parcela ili njen povijesno vrijedni dio. Mjere zaštite primjenjuju se na građevine (parcele) koje su: registrirani (**R**), preventivno zaštićeni (**P**) ili su ovim Planom predviđeni za zaštitu (**ZPP**). Za građevine koje imaju svojstva kulturnoga dobra osobito se primjenjuju sljedeće mjere:

- a) Povijesne građevine obnavljaju se cjelovito, zajedno s njihovim okolišem (vrtom, perivojem, voćnjakom, dvorištem, pristupom i sl.);
- b) Raznim mjerama na razini lokalne zajednice treba poticati obnovu i održavanje starih, umjesto izgradnje novih kuća;
- c) Vlasnici (korisnici) građevina kod kojih su utvrđena spomenička svojstva (**R**, **P**, **PR**) mogu putem nadležne Uprave za zaštitu kulturne baštine iz državnoga proračuna zatražiti novčanu potporu za održavanje i vrsnu obnovu povijesno vrijednih zgrada.

Na jednoj građevnoj parceli mogu se dozvoliti dvije stambene zgrade u slučaju da se radi o očuvanju vrijedne tradicijske kuće uz koju se, na parceli u graditeljskoj skladnoj cjelini sa zatečenim ambijentom, može predvidjeti izgradnja nove kuće. Preporuča se staru kuću sačuvati i obnoviti, te ju koristiti za trajno ili povremeno stanovanje, poslovni prostor ili u turističke svrhe (seoski turizam). Za sve radove održavanja i ostale građevne radove na ovim građevinama potrebno je ishoditi prethodnu dozvolu Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu kulturne baštine. Uređenje okoliša treba provoditi na temelju posebnih uvjeta iste ustanove.

Crkve i kapele. Označene su na karti 3a: "Područja posebnih uvjeti korištenja". To se odnosi na kapelice-poklonce. U neposrednoj okolini navedenih građevina, u zoni njihove ekspozicije, nije moguća gradnja ni zahvati kojima bi se mijenjali prostorni odnosi. Za sve radove održavanja i ostale građevne radove na ovim građevinama potrebno je ishoditi prethodnu dozvolu Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu kulturne baštine. Uređenje okoliša treba provoditi na temelju posebnih uvjeta iste ustanove.

Groblja i grobne građevine. Vrijedne ambijentalne cjeline groblja u Karojbi, Novakima Motovunskim i Rakotulama, okružene kamenim zidovima s očuvanim starim nadgrobniim spomenicima klesanim u kamenu, treba održavati i čuvati u sklopu prostorne organizacije i kamene plastike nadgrobniih ploča. Potrebe za širenjem groblja treba rješavati u predjelu njegove manje ekspozicije (iza staroga groblja), uz očuvanje intaktnosti postojećega. Sve zahvate koji se odnose na obnovu i rekonstrukciju postojeće ustrojbe groblja, moguće je rješavati uz posebne uvjete, odnosno prethodnu dozvolu Uprave za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorskog odjela u Poreču.

Tehničke građevine i građevine niskogradnje s uređejima. Trasu željezničke pruge *Parenzane* treba revitalizirati na već započeti način, preobrazbom u biciklističku stazu. Nekadašnje zgrade željezničkih stanica moguće je obnoviti s komplementarnim sadržajima.

Članak 91.

MJERE ZAŠTITE ARHEOLOŠKIH LOKALITETA

Arheološki lokaliteti označeni su približnom lokacijom na karti 3a: “*Područja posebnih uvjeti korištenja*” u mjerilu 1:25.000. Radi njihove identifikacije potrebno je obaviti potanko kartiranje i dokumentiranje, a na temelju istražnih radova i rekognosciranja.

Na svim istraženim područjima, prije građevnih zahvata izgradnje infrastrukture ili drugih građevina, treba provesti arheološke istražne radove (sondiranja), radi utvrđivanja daljnjega postupka. U postupku ishoda akta nadležnog tijela u uvjetima uređivanja prostora treba obaviti arheološka istraživanja. Ukoliko se prilikom izvođenja zemljanih radova nađe na predmete ili nalaze arheološkoga značenja, potrebno je radove odmah obustaviti, a o nalazu obavijestiti najbliži muzej ili Upravu za zaštitu kulturne baštine.

Članak 92.

UVJETI ZAŠTITE KRAJOLIKA

U područjima kulturnog i prirodnog krajolika (označenim na karti 3.a. “*Područja posebnih uvjeta korištenja*” i 3.b. “*Područja posebnih ograničenja u korištenju*” u mjerilu 1:25.000) nije moguća gradnja kako ne bi umanjila temeljne vrijednosti krajolika. U manje vrednovanim područjima izvan građevnih zona može biti nova gradnja (farme ili prateće poljodjelske građevine) mora na prostorno prihvatljiv način biti uklopljena u krajolik. To znači da neizgrađeni prostor parcele mora biti pejzažno uređen visokim nasadima autohtonih vrsta, čime bi se postigao manji vizualni utjecaj na prostor.

Za svaku novu izgradnju izvan građevnih područja naselja, kao i za građevne zahvate na već postojećim građevinama, potrebno je ishoditi posebne uvjete Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu kulturne i prirodne baštine, Konzervatorskog odjela u Poreču.

Članak 93.

NAČELNI UVJETI ZA NOVU GRADNJU U SEOSKIM NASELJIMA

Svaka nova građevina (stambena i gospodarska) mora sa svojim gabaritom, oblikovnim karakteristikama i upotrebom građevnih materijala uspostaviti harmoničan odnos s postojećim vrijednostima naselja i kulturnoga krajolika. Osobito je potrebno:

a) Kuću prilagoditi nagibu terena; b) Tlocrtni smještaj rješavati u pravokutnom (izduženom), nikako ne u kvadratičnom obliku; c) Krov projektirati kao dvostrešan pokriven kupama, a izbjegavati salonit i tegolu; d) Prozori trebaju biti pravokutnog oblika s dužom vertikalnom stranicom, te drvenim kopcima (škurama ili griljama) kao zaštitom od sunca; e) U oblikovanju treba koristiti pojedinosti tradicijske arhitekture: motiv ograđene terase s vanjskim stubištem – *balidur*, kamene volte ispod njih i u sklopu glavnog ulaza u dvorište *portuna*; f) Materijali završnog oblikovanja trebali bi biti: vidljiv kamen na pročelju ili žbuka zaglađene teksture, uglovni kamenovi, kameni okviri oko prozora i drvena stolarija.

Članak 94.

PRAVNA ZAŠTITA NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA

Povijesna naselja i njihovi dijelovi, građevine i sklopovi, arheološki lokaliteti, memorijalna baština, građevine niskogradnje i područja kultiviranoga krajolika, navedeni u Popisu i prikazani na kartografskim priložima te iskazani u tablicama smatraju se zaštićenim i podliježu odredbama Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara.

Na području općine Karojba upisom u Registar bila su zaštićena kulturna dobra: crkva sv. Nikole u Rakotulama, crkva Sv. Andrije u Karojbi, te zgrada u kojoj je osnovano godine 1943. prvo Partijsko rukovodstvo.

Ovim Planom predlažu se za pokretanje postupka upisa u Registar nepokretnih kulturnih dobara:

- a) U grupi povijesnih jezgri naselja (i dijelova naselja) gradsko-seoskih i seoskih obilježja - povijesna jezgra naselja Karojba i Novaki Motovunski, sela i zaseoci (dijelovi sela) Močitada, Močibobi i Brigi;

- b) U grupi povijesnih građevina - župna crkva sv. Roka u Rakotulama, crkva sv. Marije Magdalene u Rakotulama, župna crkva svih svetih u Karojbi, crkva sv. Roka i sv. Marije Djevice u Novakima Motovunskim i župna crkva Blažene Marije Djevice u Novakima Motovunskim;
- c) U grupi građevina gospodarske i industrijske namjene – centralna trafostanica u Karojbi;
- d) U grupi građevina niskogradnje - kameni željeznički most na potoku Krvar;
- e) U grupi memorijalnih područja i obilježja - groblje u Karojbi i Rakotulama;
- f) U grupi kulturnoga krajolika - područje oko Rakotula i Novaka Motovunskih;

Ovim Planom zabilježena su nepokretna kulturna dobra lokalnoga značaja koja se štite odredbama i mjerama ovoga Plana. To su:

- a) U grupi povijesnih naselja - Kamena Vas, Rabotani, Sodatići, Klambeši, Livaki, Lakošenci, Fideli, Marušići, Škropeti, Frankovići, Pahovići, Rabaki, Radoslavići i Žudići;
- b) U grupi kapela poklonaca - kapelice-poklonci u Karojbi, Kuzmima, Kamenj vasi, Lakošencima, Pilatima, Močibobima, Rabotanima, Škropetima i Valigaštaru;
- c) U grupi građevina javne namjene - stara škola u Novakima Motovunskim i Močibobima;
- d) U grupi arheoloških lokaliteta - brdo Kadum, Krč, groblje i okoliš sv. Andrije u Karojbi, groblje sv. Nikole, Rakotule, utvrda Močitad, Karojba, Novaki Motovunski.

6. POSTUPANJE S OTPADOM

Članak 95.

Planom je određeno da će lokacija za odlaganje krutog otpadnog materijala biti određena Prostornim planom uređenja Županije. Do tada je planirano privremeno odlagalište otpada na području druge jedinice lokalne samouprave, Grada Pazina, deponija Jelinčići.

U sklopu radnoga predjela (zone) predviđa se urediti odlagališta korisnoga otpada (metal, staklo, papir, drvo, plastika i dr.). U cilju ostvarenja ovakvoga odlagališta potrebno je da nadležno komunalno poduzeće, koje zbrinjava otpad, pripremi odgovarajući sustav sakupljanja otpada.

Odgovarajućim mjerama treba poticati i organizirati sakupljanje i odvoz otpada biljnoga podrijetla, koji će se prerađivati za kompost. Potrebno je poticati građane da u svojim vrtovima uređuju malena kompostišta za potrebe domaćinstva.

Članak 96.

OTPADNE VODE

Ovim Planom nije planiran sustav odvodnje. Planiraju se za sva naselja sustavi odvodnje otpadnih voda s biološkim pročišćavanjem i ispuštanjem pročišćenih voda u podzemlje ili čak njihovo korištenje u poljodjelstvu. Treći stupanj pročišćavanja bit će potrebno uspostaviti ako se pokvari kakvoća vode na izvorištima. U svom kvantitativnom izrazu izgradnja kapaciteta odredit će se kada se budu odredili i stvarni kapaciteti u skladu s planovima investitora.

Gospodarski predjeli obvezno se moraju priključiti na sustave otpadnih voda s biološkim pročišćavanjem.

Vrijede sljedeće obaveze:

- a) Kada se na dijelu građevnoga područja izgradi javna kanalizacijska mreža i ako postoje za to tehnički uvjeti, postojeće stambene i ostale građevine moraju se priključiti na nju.
- b) Ako na dijelu građevnoga područja na kojemu će se graditi građevina postoji javna kanalizacijska mreža, stambene i druge građevine moraju se priključiti na nju.
- c) Tamo gdje neće biti moguće priključiti se na kanalizacijski sustav ili za vrijeme do njegove izgradnje otpadne vode iz domaćinstva moraju se pročištitati prije ispuštanja u okoliš, provođenjem kroz biopročistač ili na neki drugi način (biljni uređaj, kemijskim putem, SBR uređaj)..
- d) Otpadne vode iz gospodarskih zgrada u domaćinstvu s izvorom zagađenja i gospodarskih postrojenja moraju se (i prije izgradnje kanalizacijskih sustava s biološkim pročišćavanjem) prije upuštanja u recipijent pročitati do stupnja na kojem se nalazi recipijent, odnosno do stupnja i na način predviđen posebnom odlukom Općinskoga vijeća.

7. MJERE SPRJEČAVANJA NEPOVOLJNOG UTJECAJA NA OKOLIŠ

Članak 97.

Na cijelom području obuhvata ovoga Plana, poglavito unutar građevnih područja, ne smiju se graditi građevine koje bi svojim postojanjem ili upotrebom, neposredno ili možebitno ugrožavale život, zdravlje i rad ljudi u naselju ili vrijednost okoliša, niti se smije zemljište uređivati ili koristiti na način koji bi izazvao takve posljedice.

Zbog bogate prirodne i kulturne baštine te razmjerno velikih površina pod zaštitom krajolika, potrebno je neprekidno i sustavno provoditi mjere za poboljšanje i unapređivanje prirodnoga i kultiviranoga (antropogenog) krajolika, kao mjere za sprječavanje nepovoljnog utjecaja na okoliš.

Članak 98.

MJERE ZA POBOLJŠANJE OKOLIŠA

U cilju poboljšanja okoliša propisuju se sljedeće mjere:

- a) Izgraditi sustav kanalizacije s uređajima za pročišćavanje, osobito u radnim predjelima (zonama) i na svim mjestima gdje se javljaju znatniji onečišćivači;
- b) Redovito treba čistiti naselje od krutog i krupnog otpada i sprječavati divlja odlagališta otpadaka po poljodjelskim i šumskim površinama;
- c) Smanjiti uporabu agrotehničkih sredstava koja onečišćuju tlo (pesticide, umjetno gnojivo i sl.).

Članak 99.

MJERE ZA OČUVANJE OKOLIŠA

U cilju očuvanja okoliša propisuju se sljedeće mjere:

- a) Na djelotvorni način štiti kulturne, prirodne i krajobrazne vrijednosti.
- b) Čuvati prirodna bogatstva i prirodne izvore (šume, poljodjelsko zemljište, izvore vode i dr.);
- c) Uključiti lokalne vlasti u aktivno čuvanje okoliša te zaštitu zaštićenih građevina i područja kroz novčanu potporu i općinske odluke.

Članak 100.

MJERE ZA UNAPREĐENJE OKOLIŠA

U cilju unapređenja okoliša potrebno je:

- a) Stvaranje javnoga mnijenja u korist zaštite krajolika, zaštite kulturne i prirodne baštine, smanjenja onečišćenja te za gradnju stambenih zgrada na zasadama tradicijskoga graditeljstva;
- b) Kroz dobro osmišljene turističke programe unaprjeđivati zaštitu prostora;
- c) U svaki urbanistički plan i arhitektonski projekt ili studiju, bilo koje vrste, ugraditi elemente zaštite okoliša i krajobraznoga oblikovanja.

Članak 101.

MJERE I POSEBNI UVJETI ZA ZAŠTITU OD POŽARA I EKSPLOZIJA

Pri projektiranju građevina obvezno je primjenjivati sljedeće:

- a) Vatrogasne prilaze građevinama izvesti u skladu sa zakonima, pravilnicima i normama. Svaki zahvat u prostoru mora biti u skladu s propisima područja u kojemu se izvodi.
- b) U svrhu sprječavanja širenja požara na susjedne građevine, građevina mora biti udaljena od susjednih građevina najmanje četiri metra. Moguća je manja udaljenost u izgrađenim dijelovima građevnih područja naselja ako se dokaže (uzimajući u obzir požarno opterećenje, brzinu širenja požara, požarna obilježja materijala građevine, veličinu otvora na vanjskim zidovima građevine i dr.) da se požar neće prenijeti na susjedne građevine. Ako se građevina izgrađuje kao prislonjena uz susjednu građevinu (na međi) mora se zadovoljiti uvjet da bude odvojena od susjedne građevine požarnim zidom vatrootpornosti najmanje 90 minuta.
- c) Skladišta, pretakališta i postrojenja za zapaljive tekućine i plinove, te skladišta eksploziva treba planirati na mjestima u skladu s pozitivnim zakonskim odredbama, pravilnicima i normama.
- d) Prilikom gradnje ili rekonstrukcije vodoopskrbne mreže, ukoliko ne postoje, treba predvidjeti vanjsku hidrantsku mrežu u skladu s posebnim propisima.

- e) Za građevine koje se planiraju uz posebne mjere zaštite od požara, uz obvezu ishodenja posebnih uvjeta, propisuje se i obvezno ishodenje suglasnosti od nadležne policijske uprave o pravilnom planiranju protupožarne zaštite.
- f) Za građevine, za koje se ne zahtijevaju posebne mjere zaštite od požara i za građevine iz Pravilnika o građevinama za koje nije potrebno ishoditi posebne uvjete građenja glede zaštite od požara, nije potrebno ishoditi suglasnost od nadležne policijske uprave glede zaštite od požara.
- g) Predvidjeti mjesta za izgradnju cisterni za akumulaciju vode.

Potrebno je pristupiti konačnom rješenju odlagališta otpada, s obzirom da je trenutno stanje glede zbrinjavanja i načina postupanja s tehnološkim i komunalnim otpadom potpuno neprimjereno. Osim redovite provjere na terenu, potrebno je osigurati mjesta na kojima bi se, uz prethodnu objavu stanovništvu, privremeno sakupljao krupni ili reciklažni otpad. Vrijeme zadržavanja otpada na tim mjestima mora biti što je moguće kraće. Sa stanovišta zaštite od požara postojeća odlagališta predstavljaju stalna i potencijalna žarišta izbijanja i širenja požara.

Kod određivanja i proglašavanja zaštićenih dijelova prirode za navedene prostore potrebno je izraditi procjene ugroženosti i planove zaštite od požara u skladu s posebnim propisima i na navedene planove zatražiti suglasnost nadležne policijske uprave ili Ministarstva unutarnjih poslova.

- a) Na poljodjelskim i šumskim zemljištima (privatnim i državnim), nalaže se obvezno provođenje svih mjera zaštite od požara, propisanim pozitivnim zakonskim odredbama, pravilnicima i planovima zaštite od požara na pojedinim područjima, uz uvažavanje posebnosti otvorenih prostora županije, odnosno iskazivanjem pojačanih mjera zaštite od požara na ovim prostorima tijekom čitave godine, a osobito tijekom protupožarne sezone.
- b) Na šumskim i poljodjelskim površinama, koje neposredno okružuju naselja, tijekom protupožarne sezone nalažu se pojačane mjere zaštite od požara.

Članak 102.

MJERE ZAŠTITE OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I RATNIH OPASNOSTI

Mjere zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti trebaju biti u skladu sa zakonima, pravilnicima i normama. Unutar zgrada javnih namjena sa većim okupljanjem ljudi potrebno je planirati izgradnju i/ili uređenje odgovarajućih zakonom propisanih skloništa.

Do donošenja zakona i propisa o civilnoj zaštiti, zaštiti od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti potrebno je uvjete namjene i korištenja prostora i građenja zaštitnih građevina odrediti na temelju smjernica nadležnih državnih tijela.

Mjere zaštite stanovništva i materijalnih dobara temelje se na vrednovanju položaja, gustoće stanovništva, izgrađenoj strukturi naselja, gospodarskim, prometnim i infrastrukturnim građevinama, a vezano za mogući nastanak opasnosti u slučaju nastajanja prirodnih nepogoda, tehničko-tehnoloških i ekoloških nesreća te povredivosti u slučaju nastanka ratnih opasnosti i razaranja.

Mjere zaštite provode se kroz temeljne i posebne uvjete zaštite, uređenja i korištenja prostora. Temeljni uvjeti zaštite obuhvaćeni su načelima i općim uvjetima prostornog planiranja i zaštite prostora. Primjenjuju se kroz prostornu organizaciju u kojoj se primjenjuje načelo policentričnosti naselja, izgradnju naselja na zaštićenim položajima te izbjegavanju građenja gospodarskih sadržaja potencijalno opasnih za stanovništvo, planiranje i građenje infrastrukturnih pojaseva (koridora) i prometnica na zaštićenim prostorima, racionalno korištenje tla i očuvanje šuma i vodotoka te građenje građevina za zaštitu od visokih voda, ograničenja u građenju u seizmički aktivnijim područjima te omogućavanje korištenja alternativnih prometnih koridora za potrebe evakuacije stanovništva.

Sustav prometa omogućuje kvalitetnu dostupnost prostoru i alternativne prilaze svim točkama u prostoru te time i visoku razinu prostorne povezanosti (sustav županijskih i lokalnih prometnica).

Magistralni infrastrukturni sustavi postavljeni su na manje izloženom položaju ali dijelom prolaze kroz naselja. Postojeće građevine nalaze se unutar užeg planskog pojasa plinovoda što je potencijalna opasnost za stanovnike. Građenje u zoni ovih cjevovoda treba striktno poštovati, postojeće građevine osigurati sukladno propisima zaštite ili prenamijeniti. Infrastrukturne sustave (elektroopskrba i vodoopskrba) na razini općine modernizirati na način da se prstenastim vođenjem osigura napajanje mreža iz dva smjera.

Posebni uvjeti i mjere zaštite obuhvaćaju :

- mjere građenja kojima se ograničava gustoća izgradnje, namjena i visina zgrada te njihova među udaljenost u naseljima,
- osigurati prohodnost prometnica u slučaju rušenja zgrada,
- načela provedbe sklanjanja (evakuacije) stanovništva i materijalnih dobara s diferenciranim pristupom u slučaju nastanka prirodnih nepogoda i u slučaju nastanka ratnih opasnosti,
- mjere zaštite u cilju osiguranja odgovarajućih građevina i prostora za sklanjanje stanovništva i materijalnih dobara te drugih oblika i potreba u zbrinjavanju stanovništva u slučaju nastanka opasnosti,
- mjere ograničavanja širenja i ublažavanja posljedica djelovanja opasnosti,
- mjere spašavanja, sanacije i ponovne uspostave funkcije zgrada, građevina i infrastrukturnih sustava, a posebice osiguranje mogućnosti organizacije prometa u jednoj razini dvovisinskih križanja,
- mjere organizacije i provedbe zaštite za vrijeme trajanja opasnosti.

Sklanjanje stanovništva - Za sklanjanje stanovništva određuje se obveza izgradnje zaštitnih građevina zaklona u građevnim područjima naselja. Skloništa u područjima obvezne izgradnje ne treba graditi ako:

- sklanjanje stanovništva već je osigurano,
- hidro-geološki uvjeti nisu povoljni – visina podzemnih voda ugrožava sklonište,
- područje je u zoni plavljenja voda,
- lokacija skloništa narušava područje ili građevinu zaštićene prirode ili kulturnih dobara.

Područja obvezne izgradnje skloništa i njihov razmještaj utvrđuju se uz suglasnost nadležnog tijela uprave.

Područja ugroženosti - Ostala ugrožena područja obuhvaćaju prostore niže gustoće naseljenosti u kojima se izvan područja naselja nalaze pojedinačne građevine i prostori od interesa za Državu i Županiju.

Zaštita od tehnoloških nesreća - Zaštita od tehnoloških (industrijskih) nesreća temeljem Konvencije o prekograničnim učincima industrijskih nesreća provodi se pri lokaciji opasnih namjena. Smještaj takvih sadržaja se ne planira na području Općine.

8. MJERE PROVOĐENJA PLANA

8.1. OBVEZE IZRADE PROSTORNIH PLANOVA

Članak 103.

Planom su utvrđeni načini (režimi) uređenja i izgradnje prostora:

- a) prostornim planovima užih područja;
- b) ovim Planom na područjima za koja se ne predviđaju prostorni planovi užih područja.

U cilju provođenja ovoga Plana i zaštite prostora neophodna je izrada, kroz smišljenu postupnu provedbu ovoga Plana, detaljnijih planova užih prostornih cjelina Općine i to:

- a) Urbanističkog plana uređenja centra Karojba;
- b) Urbanističkog plana uređenja povijesnog naselja Motovunski Novaki;
- c) Detaljnoga plana uređenja radnog područja Škropeti;
- d) Detaljnoga plana uređenja radnog područja Pilati;

Programom mjera za unapređenje stanja u prostoru odredit će se vremenski plan izrade navedenih detaljnijih planova uređenja.

Na područjima gdje je ovim Planom predviđena obvezna izrada detaljnijih planova uređenja, moguća je gradnja samo na katastarskim (građevnim) česticama čija površina i oblik zadovoljavaju uvjete iz odredbi ovoga Plana te se nalaze uz već uobličene prometne pojaseve s kojih će se moći ostvariti odredbama propisani kolni i pješački pristup.

Područja unutar kojih granica se provode odredbe iz stavaka 2. i 3. ovoga članka, urisana su na grafičkom listu br. 3c: "Područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite" u mjerilu 1:25.000, na grafičkom listu br. 4: "Građevna područja naselja" u mjerilu 1:5000.

Neophodno je stalno provjeravanje odrednica Plana, kako u cjelokupnoj zamisli, tako i u pojedinostima, kao i njegovo usklađivanje s promjenama koje će uslijediti u cilju zaštite i optimalnoga korištenja prostora. Potrebno je osigurati neprestano praćenje provedbe prostorno-planske dokumentacije.

8.2. PRIMJENA POSEBNIH RAZVOJNIH I DRUGIH MJERA

Članak 104.

Način izgradnje u predjelima za koje se ne predviđaju planovi niže razine utvrđuje se ovim provedbenim odredbama.

8.3. REKONSTRUKCIJA (GRAĐEVNO PREUSTROJSTVO) I GRADNJA GRAĐEVINA ČIJA JE NAMJENA PROTIVNA PLANIRANOJ

Članak 105.

Rekonstrukcija građevina koje su sagrađene na legalan način, ali je njihova namjena u suprotnosti sa odredbama ovog PPU-a moguća je na način da se građevina uskladi sa uvjetima koji su utvrđeni Odredbama za izgradnju na području planirane namjene. Ukoliko se građevina ne može uskladiti sa odgovarajućim odredbama, dozvoljava se njeno korištenje i možebitna rekonstrukcija isključivo unutar postojećih gabarita.

Na prostorima Općine za koja je utvrđena obveza izrade detaljnijeg plana uređenja dozvoljava se rekonstrukcija postojećih legalno sagrađenih građevina prije donošenja DPU-a radi poboljšanja uvjeta života i rada u njima na slijedeći način:

- Konstruktivna obnova na način zadržavanja oblika i veličine građevine,
- Dogradnja građevina tlocrtno površine do 100 m² za najviše 30% postojeće površine,
- Dogradnja građevina tlocrtno površine preko 100 m² za najviše 20% postojeće površine,
- Nadogradnja građevine do visine okolnih najbližih susjednih građevina,
- Popravak krovišta i izmjene konstrukcije ravnog krova u kosi krov,
- Prenamjena načina korištenja građevine prema Odredbama koje se odnose na predmetnu lokaciju.

Članak 106.

Zgrade (građevine) koje su izgrađene ili je njihova gradnja započeta bez uredno pribavljene dokumentacije (akta nadležnog tijela o uvjetima uređivanja prostora i građevne dozvole) po tada važećim prostorno planskim dokumentima, smatraju se nedozvoljenom gradnjom ako je njihova namjena u suprotnosti sa ovim PPU-om.

Iznimno iz prethodnog stavka, zgrada (građevina) izgrađena u predjelima gdje je ovim PPU-om dozvoljena izgradnja, može se legalizirati. Vlasnik građevine dužan je prema nadležnom Uredu podnijeti zahtjev za izdavanje potrebne dokumentacije, a taj će Ured sukladno ovome PPU-u, uvjetovati preinake kojima će se zgrada u cijelosti prilagoditi odredbama ovoga PPU-a, odnosno lokaciji na kojoj je zgrada sagrađena.

I. ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 107.

PPU je izrađen u osam (8) tiskanih izvornika ovjerenih pečatom Općinskog vijeća Općine Karojba i potpisom predsjednika Općinskog vijeća, te u dva (2) primjerka na CD ROM-u.

Članak 108.

Tiskani izvornici PPU-a čuvaju se u Općini Karojba, Jedinstvenom upravnom odjelu (2 izvornika), dok se po jedan izvornik dostavlja Ministarstvu zaštite okoliša i prostornog uređenja, Ministarstvu poljoprivrede i šumarstva, Ministarstvu kulture, Državnoj upravi za zaštitu prirode i

okoliša, Zavodu za prostorno planiranje Istarske županije i Županijskom uredu – Službi za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, graditeljstvo i imovinsko pravne poslove – Ispostava Pazin.

Primjerci PPU-a u digitalnom obliku na CD-ROMU čuvaju se u Općini Karojba, Jedinstvenom upravnom odjelu.

Članak 109.

Stupanjem na snagu ove Odluke prestaje važiti Prostorni plan Općine Pazin (Službene novine Rijeka broj 18/89, Službene novine Općine Pazin br.2/93 i Službene novine Istarske županije br.3/97) i to u dijelu Plana koji se odnosi na područje Općine Karojba.

Članak 110.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u «Službenim novinama Grada Pazina i Općina Cerovlje, Gračišće, Karojba, Lupoglav, Motovun, Sveti Petar u Šumi i Tinjan».

Klasa:350-01/99-01/2

Urbroj:2163/08-02-02-03-158

Karojba, 30. svibnja 2003.

OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE KAROJBA

Predsjednik
Općinskog vijeća
Irenko Pilat, v.r.