



SLUŽBENE NOVINE
GRADA PAZINA
I OPĆINA CEROVLJE, GRAČIŠĆE,
KAROJBA, LUPOGLAV, MOTOVUN, SV. PETAR U
ŠUMI I TINJAN

PAZIN, 28. rujna 2004.

GODINA: XXX

CIJENA: 30,00 KN

BROJ: 14

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: 85 PRIMJERAKA

S A D R Ź A J

OPĆINA CEROVLJE
OPĆINSKO VIJEĆE

108. Odluka o donošenju prostornog plana uređenja Općine Cerovlje.....	355
---------------------------------------------------------------------------	-----

OPĆINA CEROVLJE

108

Na temelju članka 24. Zakona o prostornom uređenju («Narodne novine» broj 30/94., 68/98., 61/00., 32/02 i 100/04), pribavljene suglasnosti Ureda državne uprave u Istarskoj županiji - Službe za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, graditeljstvo i imovinsko pravne poslove, Ispostave Pazin, KLASA: 350-05/03-01/181, URBROJ: 2163-04-10-05-03-4 od 14.11.2003. godine, Programa mjera za unapređenje stanja u prostoru («Službene novine Grada Pazina» broj 2/04.) i članka 16. Statuta Općine Cerovlje («Službene novine Grada Pazina» broj 19/01.), Općinsko vijeće Općine Cerovlje na sjednici održanoj 23. rujna 2004. godine donijelo je

ODLUKU O DONOŠENJU PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE CEROVLJE

I. TEMELJNE ODREDBE

Članak 1.

(1) Prostorni plan uređenja Općine Cerovlje (u daljnjem tekstu: Prostorni plan), utvrđuje uvjete za uređivanje prostora Općine, određuje svrhovito korištenje, namjenu, oblikovanje, obnovu i saniranje građevinskog i drugog zemljišta, zaštitu okoliša, te zaštitu spomenika kulture i osobito vrijednih dijelova prirode na području Općine Cerovlje.

(2) Granice obuhvata Prostornog plana su granice područja Općine Cerovlje određene Zakonom o područjima županija, gradova i Općina u Republici Hrvatskoj i Prostornim planom Istarske županije, površine 107,01 km².

(3) Statistički određena naselja u sastavu Općine Cerovlje su: Belaj, Borut, Cerovlje, Ćusi, Draguč, Gologorica, Gologorički Dol, Gradinje, Grimalda, Korelići, Oslići, Pagubice, Paz, Pazinski Novaki i Previž.

(4) Granice obuhvata Općine Cerovlje prikazane su na grafičkim prikazima u mj. 1:25.000 navedenim u članku 2. stavak (1), GRAFIČKI DIO.

Članak 2.

(1) Prostorni plan iz članka (1) sadržan je u elaboratu Prostorni plan uređenja Općine Cerovlje, koji se sastoji od:

A) TEKSTUALNI DIO

I. OBRAZLOŽENJE

1. POLAZIŠTA

- 1.1. Položaj, značaj i posebnosti područja Općine
- 1.2. Osnovni podaci o stanju u prostoru
- 1.3. Prostorno razvojne i resursne značajke
 - 1.3.1. Prirodni sustavi
 - 1.3.2. Prirodni resursi
 - 1.3.3. Stanovništvo
 - 1.3.4. Naselja
 - 1.3.5. Objekti društvenog standarda
 - 1.3.6. Infrastrukturni sustavi
 - 1.3.7. Gospodarske djelatnosti u prostoru

- 1.3.8. Zaštita posebnih vrijednosti okoliša
- 1.4. Planski pokazatelji i obveze iz dokumenata prostornog uređenja šireg područja i ocjene postojećih prostornih planova
 - 1.4.1. Obaveze iz Prostornog plana Istarske županije
 - 1.4.2. Ocjena postojećih Prostornih planova
- 1.5. Ocjena stanja, mogućnosti i ograničenja razvoja u odnosu na demografske i gospodarske podatke te prostorne pokazatelje

2. CILJEVI PROSTORNOG RAZVOJA I UREĐENJA

- 2.1. Ciljevi prostornog razvoja županijskog značaja
 - 2.1.1. Razvoj gradova i naselja posebnih funkcija i infrastrukturnih sustava
 - 2.1.2. Racionalno korištenje prirodnih izvora
 - 2.1.3. Očuvanje ekološke stabilnosti i vrijednih dijelova okoliša
- 2.2. Ciljevi prostornog razvoja općinskog značaja
 - 2.2.1. Demografski razvoj
 - 2.2.2. Odabir prostorno-razvojne strukture
 - 2.2.3. Razvoj naselja, društvene, prometne i komunalne infrastrukture
 - 2.2.4. Zaštita krajobraznih i prirodnih vrijednosti i posebnosti i kulturno-povijesnih cjelina
- 2.3. Ciljevi prostornog uređenja naselja na području Općine
 - 2.3.1. Racionalno korištenje i zaštita prostora
 - 2.3.2. Utvrđivanje građevinskih područja naselja u odnosu na postojeći i planirani broj stanovnika, gustoću stanovanja, izgrađenost, iskorištenost i gustoću izgrađenosti, obilježja naselja, vrijednosti i posebnosti krajobraza, prirodnih i kulturno-povijesnih cjelina
 - 2.3.3. Unapređenje uređenja naselja i komunalne infrastrukture

3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

- 3.1. Prikaz prostornog razvoja na području Općine u odnosu na prostornu i gospodarsku strukturu županije
- 3.2. Organizacija prostora i osnovna namjena i korištenje površina
 - 3.2.1. Razvoj i uređenje površina naselja (građevinska područja naselja)
 - 3.2.2. Površine izvan naselja za izdvojene namjene
 - 3.2.3. Kriteriji za građenje izvan građevinskog područja
 - 3.2.4. Poljoprivredne površine
 - 3.2.5. Šumske površine
 - 3.2.6. Ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište
 - 3.2.7. Vodne površine
- 3.3. Prikaz gospodarskih i društvenih djelatnosti
 - 3.3.1. Gospodarske djelatnosti
 - 3.3.2. Razvoj društvenih djelatnosti
- 3.4. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora
 - 3.4.1. Uvjeti korištenja prostora
 - 3.4.2. Područja posebnih ograničenja u korištenju
 - 3.4.3. Uvjeti uređenja prostora
 - 3.4.4. Uvjeti zaštite prostora
- 3.5. Razvoj infrastrukturnih sustava
 - 3.5.1. Prometni sustav
 - 3.5.2. Pošta i telekomunikacije
 - 3.5.3. Sustav vodoopskrbe i odvodnje
 - 3.5.4. Energetski sustav
- 3.6. Postupanje s otpadom
- 3.7. Sprečavanje nepovoljna utjecaja na okoliš
 - 3.7.1. Zaštita tla
 - 3.7.2. Zaštita zraka
 - 3.7.3. Zaštita voda
 - 3.7.4. Zaštita od prekomjerne buke

3.7.5. Mjere posebne zaštite

II. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

1. UVJETI ZA ODREĐIVANJE NAMJENE POVRŠINA NA PODRUČJU OPĆINE CEROVLJE
 - 1.1. Površine naselja
 - 1.2. Površine izvan naselja za izdvojene namjene
 - 1.3. Poljoprivredne površine
 - 1.4. Šumske površine
 - 1.5. Ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište
 - 1.6. Vodne površine
 - 1.7. Infrastrukturni sustavi
2. UVJETI ZA UREĐENJE PROSTORA
 - 2.1. Građevine od važnosti za državu i Istarsku županiju
 - 2.2. Građevinska područja naselja
 - 2.2.1. Opće odredbe ili kriteriji za korištenje izgrađenog i neizgrađenog dijela građevinskog područja
 - 2.2.2. Građevine stambene namjene
 - 2.2.3. Građevine društvene namjene
 - 2.2.4. Građevine gospodarske namjene
 - 2.2.5. Građevine infrastrukturne i komunalne namjene
 - 2.2.6. Montažne građevine – kiosci i pokretne naprave
 - 2.3. Izgrađene strukture izvan naselja
 - 2.3.1. Površine izvan naselja za izdvojene namjene
 - 2.3.2. Građevine izvan građevinskog područja
3. UVJETI SMJEŠTAJA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI
 - 3.1. Šumarstvo
 - 3.2. Poljoprivreda, stočarstvo
 - 3.3. Ugostiteljstvo i turizam
 - 3.4. Industrija, obrtništvo i eksploatacija
4. UVJETI SMJEŠTAJA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI
5. UVJETI UTVRĐIVANJA KORIDORA ILI TRASA I POVRŠINA PROMETNIH I DRUGIH INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA
 - 5.1. Prometni sustav
 - 5.2. Pošta i telekomunikacije
 - 5.3. Sustav vodoopskrbe i odvodnje
 - 5.4. Energetska infrastruktura
6. MJERE ZAŠTITE KRAJOBRAZNIH I PRIRODNIH VRIJEDNOSTI I KULTURNO-POVIJESNIH CJELINA
 - 6.1. Mjere zaštite krajobraznih vrijednosti
 - 6.2. Mjere zaštite prirodnih vrijednosti
 - 6.3. Mjere zaštite kulturno-povijesnih cjelina
7. POSTUPANJE S OTPADOM
8. MJERE SPREČAVANJA NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ
 - 8.1. Zaštita tla
 - 8.1.1. Šumsko tlo
 - 8.1.2. Poljoprivredno tlo
 - 8.1.3. Tlo za planiranje izgradnje
 - 8.1.4. Sanacija eksploatacijskih polja
 - 8.2. Zaštita zraka

- 8.3. Zaštita voda
 - 8.3.1. Zaštita površinskih i podzemnih voda
 - 8.3.2. Zaštita od štetnog djelovanja voda
 - 8.4. Zaštita od prekomjerne buke
 - 8.5. Mjere posebne zaštite
 - 8.5.1. Sklanjanje ljudi
 - 8.5.2. Zaštita od potresa
 - 8.5.3. Zaštita od rušenja
 - 8.5.4. Zaštita od požara
9. MJERE PROVEDBE PLANA
- 9.1. Obveza izrade dokumenata prostornog uređenja
 - 9.2. Primjena posebnih razvojnih i drugih mjera
 - 9.2.1. Uređenje zemljišta
 - 9.3. Rekonstrukcija građevina čija je namjena protivna planiranoj namjeni
10. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

B) GRAFIČKI DIO

a) Kartografski prikazi u mj. 1:25.000

- 1a. Korištenje i namjena površina - površine za razvoj i uređenje 1:25.000
- 1b. Korištenje i namjena površina – promet; pošta i telekomunikacije 1:25.000
- 2. Infrastrukturni sustavi i mreže 1:25.000
- 3a. Uvjeti korištenja i zaštite prostora – područja posebnih uvjeta korištenja 1:25.000
- 3b. Uvjeti korištenja i zaštite prostora – područja posebnih ograničenja u korištenju 1:25.000
- 3c. Uvjeti korištenja i zaštite prostora – područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite 1:25.000

b) Kartografski prikazi u mjerilu 1:5.000 – katastarske podloge

- 4. Građevinska područja naselja – 16 listova (od 4.0. do 4.15.)

(2) Kartografski prikazi i tekst ovih Odredbi za provođenje (u daljnjem tekstu: Odredbe) temeljni su dokumenti za primjenu Prostornog plana.

Članak 3.

(1) U smislu ovog Prostornog plana, izrazi i pojmovi koji se upotrebljavaju imaju slijedeće značenje:

1. **Općina Cerovlje** – označava teritorijalno-upravnu jedinicu kao posebnu jedinicu lokalne samouprave.

2. **Naselje** – struktura naselja gradskog karaktera, sela ili drugog oblika stanovanja i pratećih funkcija u planiranom ili zatečenom (izgrađenom) opsegu.

3. **Granica građevinskog područja naselja** – definira površinu građevinskog područja naselja.

4. **Građevinsko područje naselja** – su izgrađene površine i površine na kojima se predviđa gradnja, odnosno proširenje postojećeg naselja, a unutar njega smještaju se osim stanovanja i sve spojive funkcije sukladne namjeni, rangu ili značenju naselja, kao što su: javna namjena, gospodarska namjena (proizvodna, poslovna, ugostiteljsko-turistička, i sl.), sportsko-rekreacijska namjena, javne zelene površine, površine infrastrukturnih sustava, groblja.

5. **Izgrađeni dio naselja** – podrazumijeva se izgrađeni i djelomično izgrađeni dio prostora (postojeće naselje) za koji postoje osnovni infrastrukturni uvjeti priključenja građevina (mogućnost priključka na prometnu, vodovodnu, elektroenergetsku i telekomunikacijsku mrežu).

6. **Površine izvan naselja za izdvojene namjene** – izdvojene namjene su specifične funkcije koje svojom veličinom, strukturom i načinom korištenja odudaraju od naselja. U površinama za izdvojene namjene ne može se planirati novo stanovanje. Grupe izdvojenih namjena su: gospodarska – proizvodna namjena (I1), poslovna namjena (K1), eksploatacija mineralnih sirovina (E3), ugostiteljsko-turistička namjena – turistički punkt (TP), te sportsko-rekreacijska namjena (R) i groblja izvan građevinskih područja naselja (G).

7. **Građevina osnovne namjene** – građevina na građevnoj čestici iste namjene koja je i predviđena ovim Prostornim planom.

8. **Građevine stambene namjene** utvrđene ovim Prostornim planom dijele se na obiteljsku kuću, stambene građevine i više stambene građevine.

- **Obiteljska kuća** – kuća isključivo stambene namjene na zasebnoj građevnoj parceli s najviše 2 stana i najviše dvije nadzemne etaže (P+1) s mogućnošću izgradnje podruma.

- **Stambena građevina** – građevina sa 1-4 stambene odnosno funkcionalne jedinice, visine podrum i najviše tri nadzemne etaže (P+1kat+potkrovlje) na ravnom terenu, odnosno najviše tri nadzemne etaže (prizemlje+2kata) na kosom terenu, s mogućnošću smještaja poslovnih sadržaja u prizemlju i katu (tihe i čiste djelatnosti bez opasnosti od požara i eksplozije sa bukom manjom od 45 dB noću i 55 dB danju), uz uvjet da ukupna površina poslovnog prostora ne prelazi ukupnu površinu stambenog prostora. Stambene građevine mogu se graditi ili postojeće rekonstruirati i kao **obiteljski pansioni** namijenjeni turističkom poslovanju.

- **Više stambena građevina** – građevina sa 5-6 stambenih odnosno funkcionalnih jedinica, visine podrum i najviše tri nadzemne etaže (prizemlje+1kat+potkrovlje) na ravnom terenu odnosno (prizemlje+2kata) na kosom terenu, s mogućnošću smještaja poslovnih sadržaja u prizemlju i na katu (tihe i čiste djelatnosti bez opasnosti od požara i eksplozije sa bukom manjom od 45 dB noću i 55 danju), uz uvjet da je obavezna pretežito stambena namjena.

9. **Način gradnje građevina stambene namjene** – ovisno o lokalnim uvjetima građevine stambene namjene mogu se graditi kao:

- obiteljske kuće kao slobodnostojeće, dvojne ili građevine u nizu,
- stambene građevine kao slobodnostojeće, dvojne ili građevine u nizu,
- više stambene građevine kao slobodnostojeće.

- **Slobodnostojeće građevine** – građevine koje sa svih strana imaju neizgrađeni prostor (vlastitu parcelu ili javni neizgrađeni prostor).

- **Dvojne građevine** – građevine koje su jednom svojom stranom prislonjene uz među parcele, odnosno građevine uz čiju je jednu stranu moguća gradnja druge građevine, osim ako se radi o međi s prometnom površinom ili javnom zelenom površinom.

- **Građevine u nizu** – ugrađene građevine približno jednakih gabarita i oblikovanja.

- **Ugrađena građevina** – građevina čija se dva pročelja nalaze na međama parcela, osim ako se radi o međi koja graniči s prometnom površinom ili javnom zelenom površinom.

10. **Pomoćne građevine** su građevine u funkciji građevine osnovne namjene: garaže, drvarnice, spremišta, kotlovnice, plinske stanice, vrtno sjenice, ljetne kuhinje, roštilji do 2,5 m² i sl.;

11. **Nadstrešnica** je natkriveni otvoreni prostor (iznimno zatvoren s jedne strane kada se postavlja uz glavnu ili pomoćnu građevinu) koji ne ulazi u koeficijent izgrađenosti, namijenjena je u pravilu za natkrivanje parkirališnog mjesta, a smještava se po pravilima za pomoćne građevine.

12. **Manje građevine gospodarske namjene** – građevine s pretežno zanatskim, skladišnim, uslužnim, trgovačkim, ugostiteljskim i sl. djelatnostima koje ne smetaju okolini i ne umanjuju uvjete stanovanja i rada na susjednim građevnim česticama.

13. **Poljoprivredne gospodarske građevine** su:

- bez izvora zagađenja: sjenici, pčelinjaci, staklenici, plastenici, gljivarnici, spremišta poljoprivrednih proizvoda, alata, i sl.

- s izvorima zagađenja: staje, svinjci, kokošinjci, kuničnjaci i sl.

14. **Podrum** – dio građevine koji je potpuno ili djelomično (najmanje polovica volumena) ukopan sa svih strana u konačno zaravnati teren oko građevine, s time da kota gornjeg ruba stropne konstrukcije ne može biti viša od 100 cm od najniže kote zaravnatog terena uz građevinu. Kota konačno zaravnatog terena smije odstupiti najviše $\pm 0,50$ m od kote prirodnog terena. Pod ravnim terenom smatra se teren nagiba do 5%.

Kada se garaža izvodi u podrumu građevine, otvorenost dijela pročelja podrumske etaže može biti samo u širini pristupne rampe, odnosno širine garažnih vrata.

15. **Tavan** – prostor ispod krovne konstrukcije, krovšte se na krovnu konstrukciju postavlja izravno, bez nadozida.

16. **Potkrovlje** – prostor ispod krovne konstrukcije, a iznad stropa posljednje etaže građevine. Najveći gabarit potkrovlja određen je najvećom visinom nadozida do 150 cm za prizemne objekte, odnosno 120 cm za višekatne (mjereno od gornjeg ruba najviše stropne konstrukcije do unutarnjeg presjecišta krovne konstrukcije i zida), te nagiba krova do 22° , mjereno u visini nadozida i može se koristiti u stambene svrhe.

17. **Etaža** – etažom se smatraju:

- stambene ili poslovne prostorije svijetle visine prostorije minimalno 2,4 m,
- prizemlje i bilo koji kat građevine ali ne i podrum,
- potkrovlje.

18. **Gradivi dio čestice** – dio građevne čestice na kojem je dozvoljena gradnja građevina osnovne namjene i pomoćnih građevina prema odredbama ovog Prostornog plana.

19. **Koeficijent izgrađenosti (K_{ig})** je odnos izgrađene površine zemljišta pod svim građevinama i ukupne površine građevne čestice. Zemljište pod građevinom je vertikalna projekcija svih dijelova građevine na građevnu česticu. U izgrađenu površinu ne ulaze cisterne, septičke jame, spremnici plina i slične građevine, ukoliko su ukopane u zemlju i obrađene kao okolni teren, terase na terenu, nadstrešnice otvorene minimalno s tri strane i parkirališne površine.

20. **Koeficijent iskorištenosti (K_{is})** je odnos ukupne (brutto) izgrađene površine svih etaža u građevinama i površine građevne čestice. Podrum i tavan ne uzimaju se u izračun brutto izgrađene površine građevine.

21. **Visina građevine (V)** u metrima je udaljenost mjerena od najniže točke konačno zaravnatog terena do gornjeg ruba stropne konstrukcije najviše etaže, odnosno do unutarnjeg presjecišta krovne konstrukcije i zida kod potkrovlja. Kota konačno zaravnatog terena smije odstupiti najviše $\pm 0,50$ m od kote prirodnog terena.

22. **Regulacijska linija** – granica između čestice javne površine (ulica, prilazni put, javna cesta, trg i dr.) i građevine čestice osnovne namjene.

23. **Građevna linija** je vertikalna projekcija najistaknutijeg dijela pročelja prema čestici javne površine.

24. **Površina tlocrtna projekcije građevine** – površina dobivena vertikalnom projekcijom zatvorenih nadzemnih prostora građevine.

25. **Bruto razvijena površina** građevine je ukupna površina zatvorenih prostora svih etaža građevine.

26. **Lokalni uvjeti** – lokalnim uvjetima smatraju se posebnosti mikrolokacije: reljef, zelenilo;

- posebno vrijedne građevine i područja prirodne i kulturne baštine;
- karakteristični i vrijedni pogledi i slike mjesta;
- ambijentalne vrijednosti;

- veličina i izgrađenost građevnih čestica;
- način gradnje, te visina i površina izgrađenih građevina;
- komunalna oprema;
- opremljenost komunalnom infrastrukturom;
- druge vrijednosti i posebnosti.

II. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

1. UVJETI ZA ODREĐIVANJE NAMJENE POVRŠINA NA PODRUČJU OPĆINE CEROVLJE

Članak 4.

(1) Osnovna namjena i korištenje površina određeno Prostornim planom prikazano je na kartografskom prikazu br. 1a. "Korištenje i namjena površina – površine za razvoj i uređenje", u mj. 1:25.000.

(2) Prostor Općine Cerovlje se prema namjeni dijeli na:

- površine naselja,
- površine izvan naselja za izdvojene namjene,
- poljoprivredne površine,
- šumske površine,
- ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište,
- vodne površine,
- površine infrastrukturnih sustava (prometnog) državnog i županijskog značaja.

(3) Površine za razvoj i uređenje prostora smještaju se unutar građevinskog područja i iznimno izvan građevinskog područja. Razgraničenjem se određuju:

1. Površine građevinskog područja za:

- površine naselja,
- površine izvan naselja za izdvojene namjene.

2. Građevine izvan građevinskog područja: za građevine infrastrukture (prometne, pošte i telekomunikacija, vodnogospodarske, energetske i komunalne građevine – groblja, mrtvačnice, poklonci i sl.), građevine rekreacije (osim zatvorenih sportskih građevina), građevine za istraživanje i iskorištavanje mineralnih sirovina, građevine za primarnu poljoprivrednu proizvodnju (staklenici i plastenici s pratećim gospodarskim objektima za primarnu obradu poljoprivrednih proizvoda, farme za uzgoj stoke, peradarske farme, vinogradarsko-vinarski pogoni) i manja spremišta, stambeno-gospodarske građevine poljoprivredne namjene i za turizam na seoskim gospodarstvima i građevine u funkciji gospodarenja šumama.

1.1. POVRŠINE NASELJA

Članak 5.

(1) Naselja sa stambenim, centralnim i pratećim funkcijama su područja u kojima se već nalazi ili se planira:

- stambena gradnja i sve građevine i sadržaji koji prate stanovanje kao što su školske i predškolske ustanove, trgovine, servisi, centralni, komercijalni i društveni sadržaji, ugostiteljstvo, sportske i uređene zelene površine, pješački putevi i stepeništa, prometnice, parkirališta i sl.,
- parkovne i zaštitne zelene površine, sportski i rekreacijski centri, groblja,
- skladišta, komunalni servisi i uređaji, radionice i obrtnički pogoni, uz uvjet da ne zagađuju zrak,
- ne uzrokuju povećanu buku ili prostori s izvorom buke (jačine veće od 55 dB po danu, 45 dB po noći prema Zakonu o zaštiti od buke "Narodne novine" broj 20/03 i 100/04) i ne privlače veći promet teretnih vozila,
- poslovni sadržaji, zabavni, kulturni, zdravstveni i drugi slični sadržaji i građevine.

(2) Prostornim planom utvrđene su granice građevinskih područja naselja Općine Cerovlje koja obuhvaćaju 15 statistički određenih naselja sa ukupno 162 građevinska područja.

(3) Granice građevinskih područja razgraničuju površine izgrađenog dijela naselja i površine predviđene za njegov razvoj od ostalih površina namijenjenih razvoju poljoprivrede, šumarstva i drugih djelatnosti koje se, obzirom na namjenu, mogu obavljati izvan građevinskih područja.

(4) Građevinska područja naselja prikazana su na katastarskoj podlozi u mjerilu 1:5.000, na kartografskom prikazu br. 4. "Građevinska područja naselja" – 16 listova (od 4.1. do 4.15.).

1.2. POVRŠINE IZVAN NASELJA ZA IZDVOJENE NAMJENE

Članak 6.

(1) Razgraničenje površina izvan naselja za izdvojene namjene na području Općine Cerovlje određeno je za:

- gospodarsku namjenu:
 - **proizvodnu namjenu (I)**
 - koja obuhvaća proizvodne komplekse postojećih zona gospodarskog subjekta "Istarske ciglane"d.d. s planiranim proširenjima, unutar statistički određenih granica naselja Cerovlje (I1₁) i Borut (I1₂);
 - **poslovnu namjenu (K)**
 - koja obuhvaća postojeću zonu, pretežito izgrađenu (K1₁), te planirane, neizgrađene zone (K1₂, K1₃ i K1₄), unutar statistički određenih granica naselja Novaki Pazinski i Cerovlje, predviđene za manje proizvodne pogone-obrtništvo, skladišne, uslužne, trgovačke, komunalno-servisne i sl.;
 - **eksploataciju mineralnih sirovina (E3)**
 - opekarske gline, koja obuhvaća postojeći istražni prostor "Vale"-Novaki (E3), unutar kojeg je određena površina postojećeg eksploatacijskog polja "Vale – Novaki" (E3₁) i planirano polje određeno oznakom (simbolom) E3₂.
 - **ugostiteljsko turističku namjenu – turistički punkt (TP)**
 - koja obuhvaća planiranu zonu (TP₁) unutar statistički određenih granica naselja Korelići;
 - sportsko–rekreacijsku namjenu (R)
 - jedna planirana zona unutar statistički određenih granica naselja Cerovlje namijenjena nogometnom igralištu (R6).
 - grobља izvan građevinskih područja naselja (G)
 - uz naselja Novaki Pazinski (G₁), Cerovlje(G₂), Previž (G₃), Borut (G₄), Gologorica (G₅), Paz (G₆) i Belaj (G₇).

(2) Razgraničenje površina iz stavka (1) ovog članka određeno je na kartografskom prikazu br. 1a. "Korištenje i namjena površina – površine za razvoj i uređenje"u mj. 1:25.000, te br. 4. "Građevinska područja naselja"u mj. 1:5.000.

1.3. POLJOPRIVREDNE POVRŠINE

Članak 7.

(1) Razgraničenje namjene poljoprivrednih površina obavljeno je određivanjem granica temeljem vrednovanja zemljišta i utvrđenih bonitetnih kategorija (PPIŽ), i prikazano na kartografskom prikazu br. 1a. "Korištenje i namjena površina – površine za razvoj i uređenje"u mj. 1:25.000.

(2) Poljoprivredno tlo osnovne namjene podijeljeno je ovim Planom na osobito vrijedno obradivo tlo (P1), vrijedno obradivo tlo (P2) i ostala obradiva tla (P3).

1.4. ŠUMSKE POVRŠINE

Članak 8.

(1) Šumske površine razgraničene su na: gospodarske šume (Š1), zaštitne šume (Š2) i šume posebne namjene (Š3).

(2) Razgraničenje šumskih površina obavlja se temeljem kriterija o gospodarskoj i zaštitnoj funkciji šuma i njihovoj ulozi u očuvanju biološke raznolikosti, stvaranju socijalno-zdravstvenih i rekreativnih zona i trajne zaštite tla, a sukladno uvjetima zaštite prirodne baštine.

(3) Razgraničenje površina iz stavka (1) ovog članka određeno je na kartografskom prikazu br. 1a. "Korištenje i namjena površina – površine za razvoj i uređenje" u mj. 1:25.000.

1.5. OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO, ŠUME I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE

Članak 9.

(1) Razgraničenje ostalog poljoprivrednog i šumskog tla obavlja se temeljem kriterija za razgraničenje poljoprivrednog i šumskog tla.

(2) Ostalo poljoprivredno i šumsko tlo je područje na kojem se prostor može koristiti na način predviđen za šumsko ili poljoprivredno tlo.

(3) Razgraničenje površina iz ovog članka određeno je na kartografskom prikazu br. 1a. "Korištenje i namjena površina – površine za razvoj i uređenje" u mj. 1:25.000.

1.6. VODNE POVRŠINE

Članak 10.

(1) Vodne površine obuhvaćaju kompleks postojećih i planiranih akumulacija te retencije, prikazanih na kartografskom prikazu br. 1a. "Korištenje i namjena površina" u mj. 1:25.000., a razgraničenje je određeno određivanjem namjene za:

- dio postojeće akumulacije Butoniga – za vodoopskrbu i zaštitu;
- planirana I. faza višenamjenske akumulacije – "Rakov potok" prvenstveno u funkciji redukcije velikih voda (zaštitni objekt), i sekundarno za rekreaciju (ribolov) i navodnjavanje;
- dio postojeće retencije Sepčići – zaštitni objekt,
- postojeći bivši glinokopi-jezera – za rekreaciju (ribolov).

1.7. INFRASTRUKTURNI SUSTAVI

Članak 11.

(1) Površine infrastrukturnih sustava državnog i županijskog značaja na području Općine Cerovlje određeni su temeljem kriterija određenih odredbama Prostornog plana Istarske županije i prikazani na kartografskom prikazu br. 1a. "Korištenje i namjena površina" u mj. 1:25.000, a obuhvaćaju površine predviđene za:

- **koridore infrastrukturnih građevina** - prostori za smještaj građevina i instalacija prometnog sustava izvan građevinskog područja za:

- dio autoceste: Kanfanar – Pazin – Tunel Učka (nova) s čvorom Cerovlje i planiranim čvorom Borut (D3),

- dio županijske ceste Buzet D44 – Cerovlje Ž5046 (postojeća trasa)

- dio županijske ceste Pazin D64 – Cerovlje – Paz – D500 (postojeća trasa);

- dio postojeće trase i koridora željezničke pruge I. reda Pula – Pazin – Lupoglav (postojeća).

- **ostale dijelove infrastrukturnih građevina** - prostori za smještaj uređaja, građevina, instalacija i sl., za:

- kolodvor u Borutu,

- stajalište u Cerovlju.

(2) Površine za infrastrukturu (infrastrukturne građevine i infrastrukturni koridori svih razina) izdvojene su namjene za koje se ne određuje građevinsko područje, a određuju se prema kriterijima iz tablice br. 1. ovog članka i kartografskim prikazima br. 1b. "Korištenje i namjena površina – promet, pošta i telekomunikacije" i br.2. "Infrastrukturni sustavi i mreže" u mj. 1:25.000, uvažavajući:

- vrednovanje prostora za građenje,
- uvjete utvrđivanja prometnih i drugih infrastrukturnih sustava,
- mjere očuvanja krajobraznih vrijednosti,
- mjere zaštite prirodnih vrijednosti,
- mjere zaštite kulturno-povijesnog naslijeđa i
- mjere sprečavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš.

(3) Građenje novih građevina druge namjene na površinama predviđenim za infrastrukturne koridore nije dozvoljeno.

(4) Razgraničenje površina izvan naselja za infrastrukturne građevine provodi se određivanjem namjena, a prema slijedećim kriterijima:

Tablica 1. Kriteriji razgraničenja infrastrukturnih koridora van naselja (širina u metrima)

SUSTAV	PODSUSTAV		GRAĐEVINA	KORIDOR GRAĐEVINE		
	vrsta	kategorija	vrsta	postoj.(m)	planir. (m)	
PROMETNI	željeznica	državna	I. reda	6/11 (jednokolosječna / dvokolosječna)	200	
			ceste	državna	autocesta	-
	brze	-			150	
	ostale	70			100	
	lokalna	županijska	40	70		
lokalna		15	20			
TELE-KOMUNIKACIJE	kablovska kanalizacija	državni	međunarodni	1,0	1,0	
			županijski	magistralni	1,0	1,0
			lokalni		1,0	1,0
VODO-OPSKRBA I ODVODNJA	vodoopskrba -vodovi	državni	magistralni	6	10	
			županijski	ostali	6	10
			lokalni		4	4
	kolektori	državni		6	10	
			županijski		6	10
lokalni		4	4			
ENERGETIKA	dalekovodi	županijski	dalekovodi 110 kV	19	70	
			dalekovodi 35 kV			

2. UVJETI ZA UREĐENJE PROSTORA

2.1. GRAĐEVINE OD VAŽNOSTI ZA DRŽAVU I ISTARSKU ŽUPANIJU

Članak 12.

(1) Određivanje prostora i korištenja građevina od važnosti za državu i Istarsku županiju Prostornim se planom utvrđuju kao osnovni plansko-usmjeravajući uvjeti.

(2) Građevine od važnosti za državu određene su prema značenju zahvata u prostoru, a sukladno posebnom propisu, i to su:

1. Cestovne građevine s pripadajućim objektima, uređajima i instalacijama

- Državne ceste:
 - autocesta: Kanfanar – Pazin – Tunel Učka (nova).

2. Željezničke građevine s pripadajućim objektima, uređajima i instalacijama

- Pruge I. reda:
 - Pula – Pazin – Lupoglav (postojeća),
 - Borut – Vranja – Jurdani via tunel Učka (nova – varijantno rješenje).

3. Poštanske i telekomunikacijske građevine

- Telekomunikacijske građevine međunarodne razine:
 - radijski koridor: Učka – Umag ,
 - međunarodni i magistralni TK kabel: Rijeka – Pazin – Umag (Italija).

4. Vodne građevine s pripadajućim objektima, uređajima i instalacijama

- Građevine sustava odvodnje s poljoprivrednih površina
 - Sustav Cerovljansko polje (novi).
- Građevine za korištenje voda – vodozahvati veći od 100 l/s:
 - dio akumulacije Butoniga (postojeće),
 - Cerovljansko polje (za navodnjavanje - novi).

5. Energetske građevine s pripadajućim objektima, uređajima i instalacijama

- Prijenosni dalekovod 400 kV:
 - Pazin – Guran (potencijalni).

(3) Građevine od važnosti za Županiju određene su prema značenju u razvoju pojedinog dijela i cjeline Županije. Prostornim planom određuju se slijedeće građevine i zahvati od važnosti za Županiju:

1. Cestovne građevine s pripadajućim objektima, uređajima i instalacijama

- Županijske ceste:
 - Pazin – Cerovlje – Boljun – Vranja – Tunel Učka (postojeća),
 - Cerovlje – Draguč – Buzet (postojeća).

2. Građevine zračnog prometa s pripadajućim objektima, uređajima i instalacijama

- Letilišta – sportske zračne luke:
 - Novaki Pazinski (potencijalna).

3. Eksploatacijska polja mineralnih sirovina

- Ostalo E3:
 - istražni prostor "Vale"- Novaki (postojeće).

2.2. GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA

2.2.1. Opće odredbe ili kriteriji za korištenje izgrađenog i neizgrađenog dijela građevinskog područja

Članak 13.

(1) Građevinska područja naselja definirana su na slijedeći način:

Statistička naselja	Građevinska područja naselja
- naselje Belaj Belaj, Barešići, Špelići, Tajnari i Šerebi;	-Kovači, Šimunići, Miličići, Fučki1, Fučki2, Vala Belajska,
- naselje Borut Moloni1, Moloni2, Čuleti, Grdinići, Poljanice, Orlovići i Komarija;	-Bilići, Borut, B1, B2, Budaki, Sandalji, Bužići, Dausi, Bonašini,

- **naselje Cerovlje** -Cerovlje, C1, Stancija i Stipani;
- **naselje Ćusi** -Toncini, Ćusi, Šegari, Marečići, Srpani, Šestani i Kovačići;
- **naselje Draguč** -Vučja Strana, Materulija, Draguč, Lugovica2, Zajerci, Brod, Marinić, Kovačići i Markulini;
- **naselje Gologorica** -Gologorica, Juratići-Piljani, Baroni, Stran, Ricmanica, Posini, Jakotići, Kamenik, Gospodi, Zovići, Sinčići-Stancija Gologorica, Sidreti, Štrapići, Slochi i Trdoslavići;
- **naselje Gologorički Dol** -Lukačići, Šepčići, Radetići, Gržani, Želeski, Bratičići, Drasan, Juratići i Sokamen;
- **naselje Gradinje** -Runkovci1, Runkovci2, Gajani1, Gajani2, Matuljci, Dubari, Mužlovci, Ragovinci, Kranjčići, Banovina i Zovići;
- **naselje Grimalda** -Podmerišće, Cerje, Podmeja, Grimalda i Krušijak;
- **naselje Korelići** -Komari, Mulino, Rigi, Krpani, Bijančići, Glavini, Mesarići1, Mesarići2, Picoparija, Korelići, Bursi, Jakolići, Brčine, Lugovica1 i Rauni;
- **naselje Oslići** -Oslići, Šegari, Baštini, Flegi, Bezjaki, Škrinjari i Tibole;
- **naselje Pagubice** -Pagubice, Drenovik, Omošćice, Orlišće, Mlake i Zabrdio;
- **naselje Paz** -Ivančići, Rakovik, Čehi-Afrići, Filipići, Tenčići, Bregi, Rudetija1, Rudetija2, Makarunska Vas, Klis, Tupaljica, Perčevija, Paz1, Paz2, Kučišće, Grosischie, Muzari, Gržini, Furuli1 i Furuli2.
- **naselje Novaki Pazinski** -Novaki Pazinski, Martinčići, Skoki1, Skoki2, Jerončići, Bani, Berdar, Križmani, Dujančići, Flegari1, Flegari2, Peručići, Mohorići i Oravići;
- **naselje Previž** -Brni, Čohilji, Stancija Previž, Grandići, Grešti, Previž, Bubići, Anžuri1, Anžuri2, Juršići i Lovrečići.

(2) Za građevinska područja Komari, Mulino, Rigi, Bijančići, Krpani i Glavini koja se nalaze u II. vodozaštitnoj zoni slivnog područja Butonige utvrđena su samo postojeća-izgrađena građevinska područja unutar kojih je moguća rekonstrukcija i izgradnja samo stambenih, te gospodarskih i pomoćnih poslovnih građevina koje ne koriste, ne proizvode i ne ispuštaju opasne tvari, kao i građenje nužnih prometnica i infrastrukture.

(3) Za povijesno naselje Draguč i povijesni sklop dvorca Belaj utvrđena su samo postojeća-izgrađena građevinska područja unutar kojih nije dopuštena izgradnja novih građevina osim nužnih infrastrukturnih te revitalizacija, rekonstrukcija, sanacija, restitucija i održavanje postojećih građevina bez nadogradnji temeljem odredbi ovog Prostornog plana a prema posebnim uvjetima nadležnog Konzervatorskog odjela.

(4) Unutar građevinskih područja Gologorica, Grimalda i Paz dopuštena je izgradnja obiteljskih kuća, stambenih građevina, pomoćnih građevina i manjih građevina gospodarske – poslovne (obrtničke) ili poljoprivredne uz građevine stambene namjene, građevina društvene i ugostiteljsko-turističke namjene kao i infrastrukturnih građevina temeljem odredbi ovog Prostornog plana a prema posebnim uvjetima nadležnog Konzervatorskog odjela.

(5) Na dijelu građevinskog područja naselja Cerovlje i Lovrečići, izloženih pojačanoj eroziji, do donošenja Urbanističkog plana uređenja – UPU1 odnosno prethodnog geotehničkog mikrozoniranja terena nije moguća izgradnja novih građevina osim nužnih infrastrukturnih te revitalizacija, rekonstrukcija, sanacija i održavanje postojećih građevina bez nadogradnji temeljem odredbi ovog Prostornog plana.

(6) Na građevinskim područjima ostalih naselja (izgrađenom i neizgrađenom dijelu) na području Općine Cerovlje gradi se u skladu s odredbama ovoga Prostornog plana i zakona, odnosno detaljnije prostorno-planske dokumentacije kad se ona izradi.

(7) Građevinska područja naselja prikazana su na kartografskim prikazima br.1a "Korištenje i namjena površina – površine za razvoj i uređenje" u mj. 1:25.000 i br. 4. "Građevinska područja naselja" u mj. 1:5.000.

Članak 14.

(1) Građevinsko područje naselja sastoji se od izgrađenog dijela i neizgrađenog dijela predviđenog za uređenje zemljišta i izgradnju. Razgraničenje izgrađenog dijela određeno je rubom građevnih čestica.

(2) Građevinsko područje naselja namijenjeno je gradnji, rekonstrukciji i održavanju (dalje u tekstu: gradnja) građevina:

- stambene namjene,
- društvene namjene,
- gospodarske namjene: - proizvodne i poslovne građevine
 - poljoprivredne gospodarske građevine
 - ugostiteljsko-turističke građevine,
 - infrastrukturne i komunalne namjene,

te postavljanju montažnih građevina - kiosci i pokretne naprave.

(3) U slobodni prostor izgrađenog dijela građevinskog područja naselja prioritetno treba smjestiti građevine ili površine društvenih djelatnosti i infrastrukture.

(4) Oblik i veličina građevne čestice utvrđuje se prema postojećem obliku katastarske čestice, cijepanjem katastarske čestice ili spajanjem više čestica, a mora omogućiti smještaj građevine i udaljenosti građevina do granica čestice.

(5) Ako je postojeća nerazvrstana cesta širine manje od 4,5 metara za jednosmjerni promet, odnosno 5,5 metara za dvosmjerni promet, regulacijska linija formirati će se na način da se osigura prostor za širenje nerazvrstane ceste na 4,5 ili 5,5 metara, a za ostale čestice prema lokalnim uvjetima.

Članak 15.

(1) Izgradnja unutar građevinskog područja naselja razvija se uz postojeće ili planirane lokalne i nerazvrstane prometnice.

(2) Neposredni pristup građevne čestice na javnoprometnu površinu mora se osigurati prometnicom širine najmanje 4 metra. U slučaju interpolacije unutar izgrađenog dijela građevinskog područja naselja, pristup se može riješiti i uknjiženim pravom služnosti prolaza, a prema lokalnim uvjetima.

(3) Pristup s građevne čestice na javnoprometnu površinu mora se odrediti tako da na njoj ne bude ugroženo odvijanje prometa. Kada se građevna čestica nalazi uz spoj sporedne ulice i ulice koja ima županijski značaj, prilaz s te čestice na javno prometnu površinu mora se izvesti preko sporedne ulice.

(4) Za neizgrađeni dio građevinskog područja naselja koji je planiran uzduž državne i županijske ceste mora se osnovati sabirna ulica.

Članak 16.

(1) Udaljenost građevine od regulacijske linije za nerazvrstane ceste i razvrstane – lokalne i županijske ne može biti manja od 5 metara, udaljenost poljoprivrednih gospodarskih građevina s izvorima zagađenja i pčelinjaka ne može biti manja od 15 metara.

(2) Udaljenost građevine od regulacijske linije za razvrstane ceste – državne ne može biti manja od 10 metara, a može biti i manja prema posebnim uvjetima nadležnih pravnih osoba za upravljanje županijskim, odnosno državnim cestama.

(3) Postojeće građevine u izgrađenim dijelovima naselja, koje se nalaze na udaljenostima manjim od onih iz stavka (1) ovog članka, mogu se rekonstruirati pod uvjetom da se ne smanjuje postojeća udaljenost građevina od regulacijske linije.

(4) Kod interpolacija novih građevina, ali ne i poljoprivrednih gospodarskih građevina s izvorima zagađenja, u izgrađenom dijelu naselja između postojećih susjednih građevina koje se nalaze na udaljenostima manjim od onih iz stavka (1) ovog članka, udaljenost može biti i manja od one iz stavka (1)

uz uvjet da se građevna linija uskladi s postojećim susjednim građevinama vodeći računa o lokalnim uvjetima.

2.2.2. Građevine stambene namjene

Članak 17.

(1) Ovim Prostornim planom planirane građevine stambene namjene iz članka 14. stavak (2) ovih Odredbi dijele se na:

a) **obiteljsku kuću** koja je isključivo stambene namjene s najviše 2 stana, a može biti slobodnostojeća, dvojna ili u nizu (tipovi gradnje) i izgradnja je moguća unutar svih građevinskih područja naselja;

b) **stambenu građevinu** koja može biti slobodnostojeća, dvojna ili u nizu (tipovi gradnje), a sadrži 1- 4 stambene odnosno funkcionalne jedinice, uz uvjet da ukupna površina poslovnog prostora (poslovni prostor moguć u prizemlju i na katu) ne prelazi ukupnu površinu stambenog prostora), a izgradnja je moguća unutar svih građevinskih područja naselja. Stambene građevine mogu se graditi ili postojeće rekonstruirati i kao **obiteljski pansioni** namijenjeni turističkom poslovanju.

c) **višestambena građevina** koja može biti slobodnostojeća (tip gradnje), a sadrži 5 - 6 stambenih odnosno funkcionalnih jedinica, uz uvjet da je obavezna pretežito stambena namjena (poslovni prostor moguć u prizemlju i na katu), a izgradnja je moguća samo unutar građevinskog područja Cerovlje.

Članak 18.

(1) Na jednoj građevnoj čestici može se graditi jedna građevina stambene namjene i uz nju pomoćne građevine (garaže, drvarnice, spremišta i sl.), a uz građevine stambene namjene - obiteljske kuće i stambene građevine i manje građevine gospodarske – poslovne (obrtničke) namjene ili poljoprivredne gospodarske građevine, ukoliko zadovoljavaju uvjete utvrđene ovim Prostornim planom.

(2) Osim stambene namjene, u sklopu stambene i više stambene građevine omogućava se i prisustvo tihe i slične djelatnosti bez opasnosti od požara i eksplozije, uz uvjet da ne zagađuju zrak, ne uzrokuju povećanu buku ili prostori s izvorom buke (jačine veće od 55 dB po danu, 45 dB po noći prema Zakonu o zaštiti od buke "Narodne novine" broj 20/03 i 100/04):

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

- **ugostiteljstvo i turistički smještaj:** slastičarnica, snack-bar, pizzeria, restoran, konoba, buffet, apartmani i sl.

- **zanatstvo i osobne usluge:** krojač, obuçar, staklar, fotograf, servisi kućanskih aparata, autoservisi i praonice osobnih automobila, kemijska čistionica, fotokopiraonica, zdravstvene usluge, usluge rekreacije, mali proizvodni pogoni /pekarnica, mini uljara i sl./ i sl.

- **ostalo:** odvjetništvo, odjeljenja dječjih ustanova, uredi i predstavništva domaćih i stranih poduzeća, intelektualne usluge i sl.

Obiteljska kuća i stambena građevina

- u dijelu neizgrađenog građevinskog područja naselja

Članak 19.

(1) Izuzev u dijelu građevinskog područja izloženog pojačanoj eroziji u naselju Cerovlje (kartografski prikaz br. 3 "Uvjeti korištenja i zaštite prostora – područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite" u mj. 1:25.000 i br.4. " Građevinska područja naselja" u mj. 1:5.000) izgradnja obiteljskih kuća i stambenih građevina (samostojećih, dvojnih) temeljem odredbi ovog Prostornog plana moguća je unutar svih građevinskih područja naselja na području Općine Cerovlje.

(2) Iznimno, izgradnja obiteljskih kuća i stambenih građevina u nizu unutar građevinskog područja naselja, temeljem odredbi ovog Prostornog plana moguća je unutar svih građevinskih područja Općine Cerovlje uz obaveznu izradu detaljnog plana uređenja (DPU).

(3) Na dijelu građevinskog područja izloženog pojačanoj eroziji, naselja Cerovlje gradi se u skladu s Urbanističkim planom uređenja naselja Cerovlje (UPU1).

Obiteljska kuća

Članak 20.

(1) Utvrđuju se slijedeće granične vrijednosti za građevne čestice u neizgrađenim dijelovima građevinskog područja naselja:

- Površina građevne čestice iznosi:
 - za slobodnostojeće građevine: 500 – 2000 m²
 - za dvojne građevine: 300 – 1200 m²
 - za građevine u nizu: 180 – 800 m².

- Najmanja dopuštena površina tlocrtne projekcije iznosi:
 - za slobodnostojeće građevine: 80 m²
 - za dvojne građevine: 60 m²
 - za građevine u nizu: 50 m².

- Najveća dopuštena površina tlocrtne projekcije obiteljske kuće iznosi 200 m² za sve tipove gradnje.

- Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (K_{ig}) određuje se:
 - za slobodnostojeće građevine: 0,35
 - za dvojne građevine: 0,40
 - za građenje u nizu: 0,50.

- Najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti (K_{is}) iznosi:
 - za slobodnostojeće građevine: 0,70
 - za dvojne građevine: 0,80
 - za građenje u nizu: 1,00.

(2) Iznimno, građevna čestica može biti i veća od određene u stavku (1) ovog članka, ali ne veća od 3.000 m² u slučajevima kada se uz građevinu osnovne namjene smještavaju manje građevine gospodarske-poslovne (obrtničke) namjene i poljoprivredne gospodarske građevine.

(3) Od odredbe iz stavka (1) ovog člana izuzimaju se postojeće i nove obiteljske kuće koje će se graditi u izgrađenim građevinskim područjima naselja.

Članak 21.

(1) Najveći dopušteni broj etaža obiteljske kuće iznosi 2 etaže (P+1) s mogućnošću izgradnje podruma.

(2) Najveća dopuštena visina građevina iznosi 6,50 m mjereno od najniže točke konačno zaravnatog terena do gornjeg ruba stropne konstrukcije najviše etaže.

(3) Etažom se smatra i potkrovlje. Najveći gabarit potkrovlja određen je najvećom visinom nadozida do 150 cm (mjereno od gornjeg ruba najviše stropne konstrukcije do unutarnjeg presjecišta krovne konstrukcije i zida), te nagiba krova do 22°, i može se koristiti samo u stambene svrhe.

Stambena građevina

Članak 22.

(1) Utvrđuju se slijedeće granične vrijednosti za građevne čestice u neizgrađenim dijelovima građevinskog područja naselja:

- Površina građevne čestice iznosi:
 - za slobodnostojeće građevine: 600 – 2000 m²
 - za dvojne građevine: 500 – 2000 m²
 - za građevine u nizu: 400 – 1500 m².
- Najmanja dopuštena površina tlocrtne projekcije iznosi 100 m² za sve tipove gradnje.
- Najveća dopuštena površina tlocrtne projekcije stambene građevine iznosi 250 m² za sve tipove gradnje.
- Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (Kig) iznosi 0,35 za sve tipove gradnje.
- Najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti (Kis) iznosi 1,05 za sve tipove gradnje.

(2) Iznimno, građevna čestica može biti i veća od određene u stavku (1) ovog članka, ali ne veća od 3.000 m² u slučajevima kada se uz građevinu osnovne namjene smještavaju manje građevine gospodarske-poslovne (obrtničke) namjene i poljoprivredne gospodarske građevine.

(3) Od odredbe iz stavka (1) ovog člana izuzimaju se postojeće i nove stambene građevine koje će se graditi u izgrađenim građevinskim područjima naselja.

Članak 23.

(1) Najveći dopušteni broj etaža stambene građevine na ravnom terenu iznosi 3 etaže (prizemlje+1kat+potkrovlje) s mogućnošću izgradnje podruma, odnosno na kosom terenu stambena građevina može biti i viša (prizemlje+2kata) a određuje se na onoj strani na kojoj je veći broj etaža i bez mogućnosti izgradnje podruma.

(2) Najveća visina građevine na ravnom terenu (prizemlje+1kat+potkrovlje) s mogućnošću izgradnje podruma iznosi 8 metara mjereno od najniže točke konačno zaravnatog terena do unutarnjeg presjecišta krovne konstrukcije i zida.

(3) Najveća visina građevine na kosom terenu (prizemlje+2 kata) iznosi 8,60 metara mjereno od najniže točke konačno zaravnatog terena do gornjeg ruba stropne konstrukcije najviše etaže.

(4) Etažom se smatra i potkrovlje. Najveći gabarit potkrovlja određen je najvećom visinom nadozida do 150 cm za prizemne odnosno 120 cm za katne (mjereno od gornjeg ruba najviše stropne konstrukcije do unutarnjeg presjecišta krovne konstrukcije i zida), te nagiba krova do 22°, i može se koristiti samo u stambene svrhe.

Višestambena građevina

- u dijelu neizgrađenog građevinskog područja naselja

Članak 24.

(1) Izgradnja višestambenih građevina temeljem odredbi ovog Prostornog plana moguća je samo unutar građevinskog područja naselja Cerovlje uz obaveznu izradu detaljnog plana uređenja (DPU).

(2) Višestambene građevine mogu imati poslovne sadržaje u prizemlju i na katu te garaže u prizemlju. Poslovnim sadržajima smatraju se tihe i čiste djelatnosti bez opasnosti od požara i eksplozije sa bukom manjom od 45 dB noću i 55 dB danju, koji ne zagađuju zrak i koji svojim oblikovanjem ili na drugi način ne narušavaju izgled i uvjete stanovanja.

(3) Pomoćne građevine (garaže, drvarnice, spremišta i sl.) mogu se graditi na građevnoj čestici uz građevinu osnovne namjene najviše kao jednoetažne i ulaze u izgrađenost građevne čestice.

(4) Na građevnim česticama višestambenih građevina mora se osigurati min. 1,5 parkirališna mjesta po stambenoj odnosno funkcionalnoj jedinici.

Članak 25.

(1) Utvrđuju se se slijedeće granične vrijednosti za izgradnju višestambenih građevina:

- Površina građevne čestice iznosi 1000 – 3000 m² ;
- Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (Kig) iznosi 0,35;
- Najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti (Kis) iznosi 1,05;
- Najveća dopuštena površina tlocrtna projekcije iznosi 350 m².

(2) Od odredbe iz stavka (1) ovog člana izuzimaju se sve postojeće i nove višestambene građevine koje će se graditi u izgrađenim građevinskim područjima naselja.

Članak 26.

(1) Najveći dopušteni broj etaža višestambene građevine iznosi 3 etaže (prizemlje+1kat+potkrovlje) s mogućnošću izgradnje podruma na ravnom terenu, odnosno prizemlje +2 kata na kosom terenu i bez mogućnosti izgradnje podruma.

(2) Najveća visina građevine na ravnom terenu iznosi 8 metara mjerena od najniže točke konačno zaravnatog terena do unutarnjeg presjecišta krovne konstrukcije i zida.

(3) Najveća visina građevine na kosom terenu (prizemlje+2kata) iznosi 8,60 metara mjereno od najniže točke konačno zaravnatog terena do gornjeg ruba stropne konstrukcije najviše etaže.

(4) Etažom se smatra i potkrovlje. Najveći gabarit potkrovlja određen je najvećom visinom nadozida do 150 cm za prizemne, odnosno do 120 cm za katne građevine (mjereno od gornjeg ruba najviše stropne konstrukcije do unutarnjeg presjecišta krovne konstrukcije i zida), te nagiba krova do 22°, i može se koristiti u stambene svrhe.

Udaljenost građevina stambene namjene od ruba građevnih čestica

Članak 27.

(1) Građevine stambene namjene koje će se graditi na slobodnostojeći način moraju biti udaljene najmanje pola visine (h/2) od susjedne građevine osnovne namjene i ne manje od 4 metra od granice susjedne građevne čestice.

(2) Građevine stambene namjene koje će se graditi kao dvojne, tako da će se jednom stranom prislanjati uz susjednu građevinu ili granicu građevne čestice, moraju s drugim dijelovima građevine (istakom) biti udaljene od granice susjedne građevine osnovne najmanje pola visine (h/2), ali ne manje od 4 metra od granice građevne čestice.

(3) Građevine koje će se graditi u nizu, bočnim će stranama biti prislonjene na susjedne građevine, a sa svoje dvije slobodne strane moraju biti udaljene najmanje pola visine (h/2) od susjedne građevine osnovne namjene, ali ne manje od 4 metara od stražnje granice građevne čestice.

(4) U slučaju iz stavka (2) i (3) ovog članka bočni zidovi zgrada, uključujući i pomoćne zgrade koje su svojim zidom prislonjene na granicu susjedne parcele, moraju biti građeni iz vatrootpornog materijala, odijeljeni protupožarnim zidovima.

(5) Iznimno, građevina može biti udaljena od susjedne građevne čestice i manje od 4 metra, ali ne manje od 3 metra i bez otvora na toj strani. Otvorima se ne smatraju fiksni otvori s neprozirnim staklom najveće veličine 60x60 cm, dijelovi zida od staklene opeke i ventilacijski otvori najvećeg promjera 15 cm.

Smještaj vozila na građevnim česticama stambene namjene i pristup na javnu prometnu površinu

Članak 28.

- (1) Odgovarajući prostor za smještaj i parkiranje vozila za potrebe građevina stambene namjene mora se predvidjeti na odnosnoj građevnoj čestici, kao parkirališno mjesto ili u garaži (koja može biti u sklopu građevine stambene namjene ili kao pomoćna građevina).
- (2) Odredba iz stavka (1) ovog članka primjenjuje se u postupku ishoda građevne dozvole za neizgrađene čestice ili prenamjenu stambenog dijela građevine u poslovni.
- (3) Na građevnim česticama stambenih građevina mora se osigurati min. 1 parkirališno mjesto po stanu, stambenoj odnosno funkcionalnoj jedinici, a na česticama više stambenih građevina min. 1,5 parkirališnih mjesta po stambenoj odnosno funkcionalnoj jedinici.
- (4) Građevna čestica mora imati neposredan ili posredan pristup na javnu prometnu površinu.
- (5) U slučaju kad se građevna čestica nalazi uz spoj cesta različitog značaja, prilaz sa te čestice na javnu površinu obvezno se ostvaruje preko ceste nižeg reda.

Arhitektonsko oblikovanje građevina stambene namjene

Članak 29.

- (1) Arhitektonsko oblikovanje građevina, te građevinski materijali koji će se upotrijebiti moraju biti primjereni tipologiji krajolika, tj. istarskom prostoru i tradiciji, u skladu s uobičajenim načinom građenja i lokalnim uvjetima.
- (2) U izgrađenim dijelovima naselja s vrijednom ruralnom arhitekturom nalaže se korištenje građevinskih elemenata karakterističnih za tu arhitekturu.
- (3) Odnos dužine pročelja prema visini pročelja mora, u pravilu, biti u korist dužine pročelja, odnosno tlocrtni oblik treba biti izduženi pravokutnik.
- (4) Krovništa građevine moraju biti plitka, kosa, istovjetnog nagiba, izvedena kao dvostrešna odnosno raščlanjena na više krovnih ploha ovisno od tlocrta građevine, nagiba između 18° - 22°, a pokrov mora biti mediteran crijep ili kupa kanalice, ali i drugi materijali upotrebljavani u autohtonoj arhitekturi. Na kosom terenu sljeme krova mora, u pravilu, biti paralelno sa slojnicama zemljišta (prometnicom ili građevinskim pravcem).
- (5) Izvan zona povijesnih graditeljskih cjelina moguća je u manjem dijelu izvedba upuštenih krovnih terasa, a prilikom osvjetljavanja potkrovnih prostorija dozvoljena je izgradnja krovnih prozora i krovnih kućica (najviše do 30% krovne plohe). Također je dozvoljeno korištenje-postavljanje "sunčanih" kolektora (njihova postava mora biti u okviru krovne plohe građevine) pri čemu mogu pokriti samo do 50% njezine površine.

Uređenje građevnih čestica građevina stambene namjene

Članak 30.

- (1) Prostor na građevnoj čestici građevine stambene namjene uređivati će se, u pravilu, na tradicionalan način uređivanja okućnice, poštujući funkcionalne i oblikovne karakteristike krajobraza, uz upotrebu autohtonih biljnih vrsta.
- (2) Terasa i potporni zidovi moraju se graditi tako da nisu u suprotnosti s oblikovnim obilježjima naselja. Preporučuje se kamen kao osnovni materijal.
- (3) Najmanje 20% građevne čestice mora se urediti visokim i niskim zelenilom.

- (4) Ulične ograde u pravilu se izvode uz primjenu kamena i zelenila, visine najviše 150 cm, a mogu biti i prozračne. Upotreba montažnih ograda od prefabriciranog betona nije dopuštena. Iznimno su moguće žičane ograde, obavezno sa živicom s unutarnje strane građevne čestice.
- (5) Ograde između građevinskih parcela ne mogu biti više od 2 metra.
- (6) Radi očuvanja izgleda padina na kosim građevinskim parcelama, u pravilu se zabranjuje gradnja podzida viših od 150 cm, a kod izgradnje uz javnu površinu završnu plohu betona obavezno obložiti kamenom (u duhu suhozida).
- (7) 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.

Priključivanje na komunalnu infrastrukturu građevina stambene namjene

Članak 31.

- (1) Unutar građevinskih područja naselja u kojima nije izgrađen sustav vodoopskrbe i odvodnje uvjetuje se izgradnja cisterni i septičkih nepropusnih jama, a prema posebnim uvjetima nadležnih službi. Poželjna je ugradnja i korištenje bio pročištača.
- (2) Priključak na elektroopskrbnu, plinsku i telekomunikacijsku mrežu utvrđuju se na osnovi posebnih uvjeta komunalnih i javnih poduzeća.

Izgradnja i interpolacija građevina stambene namjene - obiteljskih kuća, stambenih i više stambenih građevina

- unutar izgrađenog dijela građevinskog područja naselja

Članak 32.

- (1) Iznimno, izgradnja novih građevina stambene namjene u izgrađenim građevinskim područjima naselja Draguč i Belaj nije moguća, dok je za interpolacije novih građevina unutar izgrađenog dijela građevinskih područja Golgorica, Grimalda i Paz potrebno ishoditi posebne uvjete građenja od nadležnog Konzervatorskog odjela.
- (2) Uvjeti za smještaj i način gradnje utvrđuju se na slijedeći način:
- iznimno, kod izgradnje (interpolacija) novih građevina stambene namjene u postojećim izgrađenim dijelovima naseljima površina građevne čestice može biti i manja od onih u čl.20., 22. i 25. ovih Odredbi, prema lokalnim uvjetima (definirano člankom 3. točkom 26);
 - izgrađenost može iznositi najviše 50%, iznimno na česticama manjim od 150 m² i sa izgradnjom na regulacijskoj liniji (kada se te građevine naslanjaju na postojeće susjedne građevine) maksimalna najveća izgrađenost čestice može biti i do 100% uz osiguranje mjera zaštite kao što je zaštita vizura i okoliša, osunčavanje, provjetravanje i slično, s tim da u građevini moraju biti definirani svi pomoćni prostori (prema lokalnim uvjetima);
 - planirane građevine se gabaritom moraju uklopiti u oblike i veličinu postojećih građevina;
 - građevinski pravac određuje se na način da se podudara s građevinskim pravcem susjednih građevina ako su one na istom pravcu, da se podudara s jednim od građevinskih pravaca susjednih građevina ili da se odredi po uvjetima za gradnju unutar granica neizgrađenog dijela građevinskih područja naselja propisanih ovim Planom;
 - udaljenost građevina od granice građevne čestice mora biti minimalno 4 m, ako na toj strani ima otvore, odnosno 3 m ukoliko nema otvore. Otvorima se ne smatraju fiksni otvori s neprozirnim staklom najveće veličine 60x60 cm, dijelovi zida od staklene opeke i ventilacijski otvori najvećeg promjera 15 cm;
 - nalaže se korištenje elemenata regionalne arhitekture;
 - smještaj vozila osigurati na vlastitoj parceli ili na drugim parkirališnim površinama.

Rekonstrukcija i prenamjena građevina stambene namjene - obiteljskih kuća, stambenih i više stambenih građevina

Članak 33.

- (1) Rekonstrukcija postojećih građevina stambene namjene unutar granica građevinskih područja naselja, kao i rekonstrukcija u cilju prenamjene dijela građevina, određuje se prema odredbama ovog Plana uz maksimalno korištenje elemenata regionalne arhitekture, odnosno visina, uređivanje pročelja i krovništva građevina mora biti u skladu s lokalnim graditeljstvom i građevinskim materijalima.
- (2) Iznimno od stavka (1) ovog članka rekonstrukcija postojećih građevina, postojećih ostataka građevina i ruševina u dijelu izgrađenog građevinskog područja naselja Draguč i baroknog sklopa Belaj (označene kao zone A na kartografskom prikazu br. 4. "Građevinska područja naselja" u mj. 1:5.000) kao i rekonstrukcija u cilju prenamjene dijela građevina moguća je u skladu s njihovim izvornim oblikom (unutar postojećeg gabarita), uz suglasnost i nadzor nadležnog Konzervatorskog odjela.
- (3) Iznimno od stavka (1) ovog članka rekonstrukcija postojećih građevina, postojećih ostataka građevina i ruševina unutar građevinskog područja naselja Gologorica, Grimalda i Paz (označene kao zone B na kartografskom prikazu br. 4. "Građevinska područja naselja" u mj. 1:5.000) kao i rekonstrukcija u cilju prenamjene dijela građevina moguća je uz ishođenje posebnih uvjeta građenja nadležnog Konzervatorskog odjela.
- (4) Postojeće stanje dokazuje se podacima iz katastra, zemljišno-knjižnim izvatom, a po potrebi i arhivskom građom.

Pomoćne građevine uz građevine stambene namjene i manje građevine gospodarske – poslovne (obrtničke) namjene uz obiteljske kuće i stambene građevine

- u dijelu neizgrađenog građevinskog područja naselja

Članak 34.

- (1) Pomoćne građevine i manje građevine gospodarske namjene mogu se graditi na građevnoj čestici uz građevinu osnovne namjene najviše kao jednoetažne (krovišta bez nadozida), s mogućnošću izgradnje podruma ili dvoetažne ako nagib terena omogućava da kota poda druge etaže bude izvedena u nivou kote višeg, konačno zaravnatog terena i u pravilu površine tlocrtnne projekcije manje od građevine osnovne namjene, a u sklopu ovim Prostornim planom zadanih vrijednosti izgrađenosti građevne čestice.
- (2) Najmanja udaljenost građevina iz stavka (1) ovog članka od susjednih građevnih čestica mora biti 4 metra.
 - ako se grade kao dvojne građevine, moraju od susjedne građevine biti odijeljene vatrobranim zidom, uz uvjet da nagib krova nije prema susjednoj građevnoj čestici,
 - ako se grade u nizu, moraju biti s dvije strane prislonjene na susjedne građevine i odijeljene vatrobranim zidom, uz uvjet da se odvodnja može riješiti na toj građevnoj čestici,
 - iznimno se mogu graditi kao slobodnostojeće, a od granice građevne čestice moraju biti udaljeni min. 4 metra ako na toj strani imaju otvore, odnosno min. 3 metra bez otvora prema međi. Otvorima se ne smatraju fiksna ustakljenja neprozirnim staklom, najveće veličine 60x60 cm i ventilacijski otvor najvećeg promjera 15 cm.
- (3) Građevinski pravac u pravilu je iza građevinskog pravca građevine osnovne namjene.
- (4) Iznimno, građevine se mogu graditi i na regulacijskoj liniji ako drugačije ne dozvoljavaju lokalni uvjeti.
- (5) Balkoni, terase, otvorena stubišta, otvoreni bazeni i septičke jame ne mogu se graditi na udaljenosti manjoj od 4 metra od susjedne građevne čestice.
- (6) Kod građenja građevina gospodarske namjene, odgovarajući prostor za parkiranje osigurati će se u okviru građevne čestice.

(7) Djelatnost koja se obavlja u manjim građevinama gospodarske-poslovne (obrtničke) namjene, način ustroja proizvodnje, proizvodni postupak te potrebe prometa moraju zadovoljavati sigurnosne uvjetene (u skladu sa Zakonom o zaštiti od požara) i ne smiju ugrožavati okoliš i kvalitetu života na susjednim parcelama i u naselju. Rubovi prema susjednim parcelama moraju se realizirati kao vegetacijski tamponi u skladu s uvjetima zaštite okoliša.

(8) Za arhitektonsko oblikovanje građevina vrijede uvjeti iz članka 29. ovih Odredbi.

Poljoprivredne gospodarske građevine uz obiteljske kuće i stambene građevine

- u dijelu neizgrađenog građevinskog područja naselja

Članak 35.

(1) Na građevnoj čestici osim građevine osnovne namjene mogu se graditi i poljoprivredne gospodarske građevine kao jednoetažne, s mogućnošću izgradnje potkrovlja, tako da:

- se potkrovlje može koristiti samo za spremanje proizvoda poljodjelskih gospodarstava;
- maksimalna dozvoljena visina građevine iznosi 7 metara do sljemena;
- građevinski pravac u pravilu je iza građevinskog pravca građevine osnovne namjene;
- najmanja udaljenost od susjedne građevne čestice iznosi 4 metra;
- ako su građene od drveta te se u njima sprema sijeno i slama, najmanja udaljenost od susjedne građevne čestice iznosi 5 metara;

(2) Građevine koje se izgrađuju kao dvojne, jednom svojom stranom se prislanjaju na granicu susjedne čestice uz susjednu građevinu, dok udaljenost drugih dijelova građevine od ostalih granica građevne čestice ne može biti manja od 4 metra.

(3) Udaljenost pčelinjaka ne može biti manja od 10 metara od granice građevne čestice, ako su letilišta okrenuta prema toj granici, a 3 metra ako su okrenuta u suprotnom smjeru.

(4) Udaljenost poljoprivrednih gospodarskih građevina s izvorima zagađenja mora biti minimalno 17 metara od građevine osnovne namjene i manjih poslovnih građevina na susjednoj građevnoj čestici. Iznimno se može odobriti i bliže kada se projektom prikaže potpuno rješavanje higijene u građevini i manipulacija otpadnim tvarima.

(5) Gnojišta i sabirne jame moraju biti udaljene min. 17 metara od građevine osnovne namjene na susjednoj čestici kao i manjih građevina poslovne namjene, a od granica građevne čestice najmanje 10 metara.

(6) Zidovi se moraju graditi od negorivog materijala (kamen, beton i opeka). Pod i zidovi moraju biti nepropusni za tekućine i moraju imati rigole za odvodnju osoke u gnojišnu jamu.

(7) Dno i stijene gnojišta moraju biti izvedeni od nepropusnog materijala. Sve tekućine iz staja i gnojišta moraju se odvoditi u jame za osoku i ne smiju se razlijevati po okolnom terenu.

(8) Jame za osoku i gnojišta moraju biti izvedeni od nepropusnog materijala i moraju imati siguran i nepropustan pokrov, kao i otvore za čišćenje i zračenje. Dopuštene udaljenosti od ostalih građevina za jame za osoku jednake su kao i za gnojišta.

(9) Udaljenost građevina iz stavka (1) ovog članka od građevina za opskrbu vodom (bunari, izvori, cisterne i sl.) određuje se prema posebnim uvjetima nadležnih službi.

(10) Spoj od gnojišta do jame za osoku mora biti nepropusan i zatvoren.

(11) Rubovi prema susjednim parcelama moraju se realizirati kao vegetacijski tamponi u skladu s uvjetima zaštite okoliša.

Izgradnja, interpolacija i rekonstrukcija pomoćnih, manjih građevina gospodarske namjene-poslovne (obrtničke) i poljoprivrednih gospodarskih građevina u izgrađenim građevinskim područjima naselja

Članak 36.

(1) Izgradnja i interpolacija novih pomoćnih građevina, manjih građevina gospodarske-poslovne namjene i poljoprivrednih gospodarskih građevina unutar izgrađenih dijelova građevinskog područja naselja moguća je pod uvjetima propisanim ovim Prostornim planom s tim da se arhitektonsko oblikovanje treba utvrđivati poštujući maksimalno zahtjeve namjene, prirodne karakteristike i zahtjeve područja – horizontalne i vertikalne gabarite građevina, oblikovanje pročelja i krovništa, te materijale uskladiti s okolnim građevinama i krajolikom.

(2) Iznimno, izgradnja novih građevina u izgrađenim građevinskim područjima naselja Draguč i Belaj nije moguća, dok je za interpolaciju manjih građevina gospodarske-poslovne i poljoprivredne namjene unutar građevinskih područja Gologorica, Grimalda i Paz potrebno ishoditi posebne uvjete građenja od nadležnog Konzervatorskog odjela.

(3) Postojeće pomoćne, manje građevine gospodarske-poslovne namjene i poljoprivredne gospodarske građevine, ali ne i poljoprivredne građevine s izvorima zagađenja, sagrađene u skladu s prijašnjim propisima mogu se rekonstruirati samo u postojećim gabaritima, ukoliko nisu zadovoljeni uvjeti propisani ovim Prostornim planom.

(4) Iznimno, udaljenosti poljoprivrednih građevina s izvorima zagađenja mogu biti i manje od udaljenosti utvrđenih ovim Prostornim planom, kada se radi o rekonstrukciji unutar postojećih gabarita građevina koje su građene na poseban autohton način, posebno u naseljima valoriziranim kao tradicijska (*povijesna naselja-povijesne graditeljske cjeline i etnološka baština, određeno u poglavlju 1.3.8 "Zaštita posebnih vrijednosti okoliša – zaštita kulturne baštine" tekstualnog dijela Prostornog plana*).

2.2.3. Građevine društvene namjene

Članak 37.

(1) Neposrednim provođenjem odredbi ovog Prostornog plana grade se građevine društvene namjene tlocrtna projekcije do 200 m² i visine do P+1.

(2) Obavezna izrada detaljnog plana uređenja (DPU) propisana je za građevine društvene namjene tlocrtna projekcije veće od 200 m² i više od P+1.

Članak 38.

Uvjeti za izgradnju građevina društvene namjene su:

(1) **Predškolske ustanove (dječji vrtići i jaslice)**

- površina građevne čestice za jednoetažnu građevinu u pravilu je 40 m² po djetetu, za dvoetažnu 25 m² po djetetu,
- minimalna površina građevne čestice iznosi 2000 m².

(2) **Osnovne škole**

- bruto površina građevine je oko 4,8 m²/učeniku,
- na građevnoj čestici potrebno je osigurati površine za školsku zgradu, odmor i rekreaciju, sportske terene, zelene površine i dr.,
- veličina građevne čestice određena je normativom od 30-40 m²/učeniku za rad škole u jednoj smjeni (iznimno može biti i manja ali ne ispod 15-20 m²).

(3) **Sport i rekreacija**

- unutar građevinskog područja naselja omogućuje se i građenje zatvorenih sportsko-rekreacijskih građevina (dvorana) i otvorenih sportskih sadržaja,
- kod građenja sportskih građevina potrebno je na građevnoj čestici ili u neposrednoj blizini na javnoj površini osigurati potreban broj parkirališnih mjesta.

(4) Zdravstvo, kultura i socijalna djelatnost

- građevine zdravstvene, kulturne i socijalne djelatnosti grade se unutar građevinskih područja naselja u skladu s veličinom naselja i standardima, na način da pridonose kvaliteti života u naselju.

(5) Vjerske građevine

- najmanje 40% građevne čestice mora biti hortikulturno uređen temeljem krajobraznog projekta.

(6) Građevine koje služe društvenim djelatnostima i ostalim sadržajima javnog interesa u pravilu se grade na istaknutim lokacijama te moraju biti građene kvalitetno i racionalno.

(7) Za građevine društvene namjene obavezna je izrada arhitektonskog rješenja s hortikulturnim uređenjem čestice.

- u planiranim, neizgrađenim dijelovima građevinskog područja naselja**Članak 39.**

(1) Utvrđuju se slijedeće granične vrijednosti za izgradnju građevina za društvene djelatnosti (obrazovne i zdravstvene ustanove, galerije, vjerske građevine, sportske dvorane i sl.) u planiranim, neizgrađenim dijelovima građevinskog područja naselja:

- građevna čestica na kojoj će se graditi građevina društvene namjene treba se nalaziti uz već izgrađenu javno-prometnu površinu širine kolnika najmanje 4,5 metra za jednosmjerni promet, odnosno 5,5 metara za dvosmjerni i pješačkog hodnika 1,5 metara;

- najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti građevne čestice na kojoj će se graditi građevina društvene namjene iznosi 0,5, osim građevne čestice za sport i rekreaciju i vjerske građevine, gdje može iznositi najviše 0,8;

- građevine društvene namjene (osim vjerskih građevina), mogu se graditi do visine od najviše 3 etaže (prizemlje+1kat+potkrovlje) s mogućnošću izgradnje podruma na ravnom terenu, odnosno (prizemlje+2kata) na kosom terenu;

- udaljenost građevine od regulacijske linije ne može biti manja od 5 metara za nerazvrstane prometnice, odnosno 10 metara za razvrstane;

- udaljenost građevine od susjednih građevinskih čestica ne može biti manja od 4 metra;

- vrsta krova, nagib i vrsta pokrova određuje se ovisno o specifičnostima građevine, primjenjujući propise za nagibe krovnih ploha ovisno o vrsti pokrova;

- arhitektonsko oblikovanje građevina, te građevinski materijali koji će se upotrijebiti moraju biti primjereni tipologiji krajolika, tj. istarskom prostoru i tradiciji, u skladu s uobičajenim načinom građenja i lokalnim uvjetima;

- građevine društvene namjene trebaju biti sigurne od požara te elementarnih i drugih opasnosti. Također, one moraju biti vatrosigurne i u njima se ne smiju odlagati tvari koje su lako zapaljive ili eksplozivne;

- ulične ograde u pravilu se izvode uz primjenu kamena i zelenila, visine najviše 150 cm, a mogu biti i prozračne;

- građevna čestica građevine društvene namjene treba biti ozelenjena, a najmanje 30% njene površine treba hortikulturno urediti;

- pomoćne građevine mogu se graditi na građevnoj čestici uz građevinu osnovne namjene najviše kao jednoetažne i ulaze u izgrađenost građevne čestice;

- na građevnoj čestici ili uz javno-prometnu površinu treba osigurati prostor za parkiranje potrebnog broja vozila (određeno čl. 101. ovih Odredbi);

- udaljenost zgrada škole, dječjeg vrtića i jaslica od drugih stambenih i stambeno-poslovnih zgrada treba biti najmanje 10 metara, a od gospodarskih zgrada s izvorima zagađenja najmanje 50 metara.

- u postojećim, izgrađenim dijelovima građevinskog područja naselja**Članak 40.**

(1) Iznimno, izgradnja novih građevina društvene namjene u građevinskim područjima naselja Draguč i Belaj nije moguća, dok je za interpolacije novih građevina unutar građevinskih područja

Gologorica, Grimalda i Paz potrebno ishoditi posebne uvjete građenja od nadležnog Konzervatorskog odjela.

(2) Unutar granica izgrađenog dijela građevinskih područja naselja određenih kartografskim prikazima br. 1a "Korištenje i namjena površina – površine za razvoj i uređenje" u mj. 1:25.000 i br. 4. "Građevinska područja naselja" u mj. 1:5.000, za izgradnju i interpolaciju građevina društvene namjene na slobodnim prostorima, utvrđuju se slijedeći uvjeti:

- građevna čestica na kojoj će se graditi građevina društvene namjene treba se nalaziti uz već izgrađenu javno-prometnu površinu širine kolnika najmanje 4,5 metra za jednosmjerni promet, odnosno 5,5 metara za dvosmjerni i pješačkog hodnika 1,5 metara, odnosno ako je za javno-prometnu površinu navedenog profila prethodno već izdana lokacijska dozvola;

- planirane građevine se gabaritom moraju uklopiti u oblike i veličinu postojećih građevina;

- građevinski pravac određuje se na način da se podudara s građevinskim pravcem susjednih građevina ako su one na istom pravcu, da se podudara s jednim od građevinskih pravaca susjednih građevina ili da se odredi po uvjetima za gradnju novih građevina društvene namjene propisanih ovim Prostornim planom;

- iznimno, građevine se mogu graditi i na regulacijskoj liniji ako drugačije ne dozvoljavaju lokalni uvjeti;

- udaljenost novo planiranih građevina od granice građevne čestice mora biti minimalno 4 metra, ako susjedna građevina na toj strani ima otvore, odnosno 3 metra ukoliko nema otvore. Otvorima se ne smatraju fiksni otvori s neprozirnim staklom najveće veličine 60x60 cm, dijelovi zida od staklene opeke i ventilacijski otvori najvećeg promjera 15 cm;

- najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti građevne čestice na kojoj će se graditi građevina društvene namjene iznosi 0,5, osim građevne čestice za sport i rekreaciju i vjerske građevine, gdje može iznositi najviše 0,8; Iznimno, izgrađenost može iznositi i više do 100% (kada se te građevine naslanjaju na postojeće susjedne građevine) uz osiguranje mjera zaštite kao što je zaštita vizura i okoliša, osunčavanje, provjetranje i sl., s tim da u građevini moraju biti definirani svi pomoćni prostori;

- arhitektonsko oblikovanje treba utvrđivati poštujući maksimalno zahtjeve namjene, prirodne karakteristike i zahtjeve područja – horizontalne i vertikalne gabarite građevina, oblikovanje pročelja i krovništa, te materijale uskladiti s okolnim građevinama i krajolikom;

- smještaj vozila osigurati na vlastitoj parceli ili na drugim parkirališnim površinama.

Rekonstrukcija

Članak 41.

(1) Rekonstrukcija postojećih građevina društvene namjene unutar izgrađenog dijela građevinskog područja naselja sagrađene u skladu s prijašnjim propisima, kao i rekonstrukcija u cilju promjene namjene građevina određuje se prema odredbama ovog Prostornog plana, a kada zahvati na građevini ne zadovoljavaju uvjete propisane ovim Prostornim planom, vrši se u postojećim gabaritima građevine.

(2) Iznimno, rekonstrukcija postojećih građevina društvene namjene u izgrađenom dijelu građevinskih područja Draguč, Grimalda, Gologorica i Paz kao i rekonstrukcija u cilju prenamjene dijela građevina moguća je prema posebnim uvjetima građenja koje će dati nadležni Konzervatorski odjel.

2.2.4. Građevine gospodarske namjene

Članak 42.

(1) Neposrednim provođenjem odredbi ovog Prostornog plana unutar građevinskog područja naselja mogu se graditi:

- građevine gospodarske namjene, pretežito uslužne, trgovačke, komunalno servisne, te manje zanatske, površine tlocrtna projekcije do 400 m²,

- poljoprivredne gospodarske građevine, površine tlocrtna projekcije do 400 m².

(2) Obavezna izrada Detaljnog plana uređenja (DPU) propisana je za građevine gospodarske namjene površine tlocrtna projekcije veće od 400 m² osim na dijelu građevinskog područja naselja Cerovlje za koje je propisana obavezna izrada Urbanističkog plana uređenja.

(3) Unutar građevinskih područja koja se nalaze unutar II. vodozaštitne zone nije dopušteno držanje stoke i peradi preko 5 uvjetnih grla.

Članak 43.

(1) Prigodom planiranja, projektiranja i odabira pojedinih sadržaja i tehnologija nužno je osigurati propisane mjere zaštite okoliša (zaštita od buke, smrada, onečišćavanja zraka, zagađivanja podzemnih i površinskih voda i sl.), te će se isključiti one djelatnosti i tehnologije koje onečišćuju okoliš ili ne mogu osigurati propisane mjere zaštite okoliša i kvalitetu života i rada na susjednim građevnim česticama, odnosno na prostoru doseg negativnih utjecaja.

(2) Zatečene građevine gospodarske namjene u izgrađenim dijelovima naselja zadržavaju se uz uvjet osiguravanja propisanih mjera zaštite okoliša.

Članak 44.

(1) Građevine gospodarske namjene grade se na pojedinačnim građevnim česticama na način da svojom veličinom, smještajem u naselju i osiguranjem osnovnih priključaka na prometnu i komunalnu infrastrukturu omogućuju obavljanje gospodarskih djelatnosti bez štetnih utjecaja na okoliš, tj. kojom se ne narušavaju uvjeti života i stanovanja.

(2) U građevinskim područjima naselja mogu se graditi:

- građevine proizvodne i poslovne namjene (pretežito uslužne, trgovačke, komunalno-servisne i manje zanatske),
- poljoprivredne gospodarske građevine,
- građevine ugostiteljsko-turističke namjene.

Građevine proizvodne i poslovne namjene

- u planiranim, neizgrađenim dijelovima građevinskog područja naselja

Članak 45.

(1) Utvrđuju se slijedeće granične vrijednosti za izgradnju građevina proizvodne i poslovne namjene u planiranim, neizgrađenim dijelovima građevinskog područja naselja:

- građevine proizvodne ili poslovne namjene mogu se graditi unutar građevinskog područja naselja uz uvjet da je do građevne čestice osigurana prometnica minimalne širine kolnika najmanje 4,5 metara za jednosmjerni promet, odnosno 5,5 metara za dvosmjerni;
- površina građevne čestice ne može biti manja od 600 m²;
- najveća dopuštena površina građevne čestice iznosi 3000 m²;
- najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti iznosi 0,4;
- najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti iznosi 0,8;
- unutar građevina proizvodne i poslovne namjene dopušten je smještaj prostora stambene namjene na katu;
- dozvoljena etažnost građevine proizvodne ili poslovne namjene je najviše 2 etaže (P+1);
- najveća dopuštena visina građevine iznosi 6,5 metara;
- udaljenost građevine od regulacijske ne može biti manja od 5 metara za nerazvrstane prometnice, odnosno 10 metara za razvrstane;
- udaljenost građevine od susjednih građevina iznosi 1/2 visine građevine (h/2), ali ne manje od 5 metara od granice građevne čestice;
- vrsta krova, nagib i vrsta pokrova određuje se ovisno o specifičnostima građevine, primjenjujući propise za nagibe krovnih ploha ovisno o vrsti pokrova;
- građevna čestica se prema javno-prometnoj površini uređuje sadnjom drveća i ukrasnog zelenila, uz uvjet da se ne ometa ulaz u građevinu;
- najmanje 30% površine građevne čestice mora biti uređeno kao parkovno-pejzažno ili zaštitno zelenilo, a rubni dijelovi prema susjednim česticama moraju se urediti kao odgovarajući pojasi zaštitnog zelenila u skladu s uvjetima zaštite okoliša;
- ograde se grade kao krute metalne u kombinaciji s kamenom ili zelenilom i ne mogu biti više od 1,5 metara, osim iznimno kada je to nužno radi zaštite građevine ili načina korištenja, ali ne više od 2 metra;

- uvjeti za arhitektonsko oblikovanje građevina moraju biti u skladu s funkcijom i tehnološkim procesom, uz upotrebu postojanih materijala i boja, uz maksimalnu prilagodbu prirodnom ambijentu;
- natpisi koji upozoravaju na različite poruke (upozorenja, obavijesti) moraju biti prilagođeni građevini, odnosno prostoru u pogledu oblikovanja, veličine, materijala i boje;
- pomoćne građevine mogu se graditi na građevnoj čestici uz građevinu osnovne namjene najviše kao jednoetažne i ulaze u izgrađenost građevne čestice;
- potreban ili propisan prostor s odgovarajućim brojem mjesta za smještaj vozila mora se predvidjeti unutar građevne čestice u skladu s člankom 101. ovih Odredbi. Ako se garažni prostor nalazi u podzemnoj etaži ne računa se u izgrađenost građevne čestice, ukoliko se krovna površina hortikulturno obradi kao okolni teren.

- u postojećim, izgrađenim dijelovima građevinskog područja naselja

Članak 46.

(1) Iznimno, izgradnja novih građevina gospodarske namjene u izgrađenim građevinskim područjima naselja Draguč, Belaj, Gologorica, Grimalda i Paz nije moguća.

(2) Utvrđuju se slijedeće granične vrijednosti za izgradnju i interpolaciju građevina proizvodne i poslovne namjene u postojećim, izgrađenim dijelovima građevinskog područja naselja radi popunjavanja postojećih prometnica i blokova:

- građevine proizvodne ili poslovne namjene mogu se graditi unutar građevinskog područja naselja uz uvjet da je do građevne čestice osigurana prometnica minimalne širine kolnika najmanje 4,5 metra za jednosmjerni promet, odnosno 5,5 metara za dvosmjerni;

- građevine se gabaritom moraju uklopiti u oblike i veličinu postojećih građevina;

- građevinski pravac određuje se na način da se podudara s građevinskim pravcem susjednih građevina ako su one na istom pravcu, da se podudara s jednim od građevinskih pravaca susjednih građevina ili da se odredi po uvjetima za gradnju novih građevina gospodarske namjene propisanih ovim Prostornim planom;

- iznimno, građevine se mogu graditi i na regulacijskoj liniji ako drugačije ne uvjetuju lokalni uvjeti;

- udaljenost novo planiranih građevina od granice građevne čestice mora biti minimalno 5 metara, ako susjedna građevina na toj strani ima otvore, odnosno 4 metra ukoliko nema otvore. Otvorima se ne smatraju fiksni otvori s neprozirnim staklom najveće veličine 60x60 cm, dijelovi zida od staklene opeke i ventilacijski otvori najvećeg promjera 15 cm;

- izgrađenost može iznositi do najviše 50%, a iznimno i više do 100% (kada se te građevine naslanjaju na postojeće susjedne građevine) uz osiguranje mjera zaštite uvažavajući opravdane razloge kao što je zaštita vizura i okoliša, osunčavanje, provjetravanje i sl., s tim da u građevini moraju biti definirani svi pomoćni prostori;

- arhitektonsko oblikovanje treba utvrđivati poštujući maksimalno zahtjeve namjene, prirodne karakteristike i zahtjeve područja – horizontalne i vertikalne gabarite građevina, oblikovanje pročelja i krovništa, te materijale uskladiti s okolnim građevinama i krajolikom;

- smještaj vozila osigurati na vlastitoj parceli ili iznimno, investitor može osigurati parkirališno mjesto i kupnjom ili zakupom zemljišta u neposrednoj blizini, uz javnu prometnu površinu.

(3) Rekonstrukcija postojećih građevina gospodarske, proizvodne i poslovne namjene unutar izgrađenog dijela građevinskog područja naselja sagrađene u skladu s prijašnjim propisima, kao i rekonstrukcija u cilju promjene namjene građevina određuje se prema odredbama ovog Prostornog plana, a kada zahvati na građevini ne zadovoljavaju uvjete propisane ovim Prostornim planom, vrši se u postojećim gabaritima građevine.

Poljoprivredne gospodarske građevine

Članak 47.

(1) Utvrđuju se slijedeće granične vrijednosti za izgradnju poljoprivrednih gospodarskih građevina u postojećim, izgrađenim dijelovima naselja ili u planiranim, neizgrađenim dijelovima građevinskog područja naselja:

- površina građevne čestice iznosi od 1000 - 3000 m² ;
- najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti iznosi 0,4;
- dozvoljena je izgradnja najviše jedne etaže (P). Najveća dopuštena visina građevine iznosi 7 metara do sljemena;
- udaljenost građevine od regulacijske ne može biti manja od 5 metara za nerazvrstane prometnice, odnosno 10 metara za razvrstane;
- udaljenost građevine od susjednih građevina iznosi ½ visine građevine (h/2), ali ne manje od 5 metara od granice građevne čestice;
- nagib krovne plohe do 20°;
- građevna čestica se prema javno-prometnoj površini uređuje sadnjom drveća i ukrasnog zelenila;
- najmanje 30% površine građevne čestice mora biti uređeno kao parkovno-pejzažno ili zaštitno zelenilo, a rubni dijelovi prema susjednim česticama moraju se urediti kao odgovarajući pojasi zaštitnog zelenila u skladu s uvjetima zaštite okoliša;
- ograde se grade kao krute metalne u kombinaciji s kamenom ili zelenilom i ne mogu biti više od 1,5 metra, osim iznimno kada je to nužno radi zaštite građevine ili načina korištenja, ali ne više od 2 metra;
- uvjeti za arhitektonsko oblikovanje građevina moraju biti u skladu s funkcijom i tehnološkim procesom, uz upotrebu postojanih materijala i boja, uz maksimalnu prilagodbu prirodnom ambijentu;
- pomoćne građevine mogu se graditi na građevnoj čestici uz građevinu osnovne namjene najviše kao jednoetažne i ulaze u izgrađenost građevne čestice;
- potreban prostor s odgovarajućim brojem mjesta za smještaj vozila mora se predvidjeti unutar građevne čestice;
- udaljenost poljoprivrednih gospodarskih građevina s izvorima zagađenja mora biti minimalno 20 metara od građevine osnovne namjene i manjih poslovnih građevina na susjednoj građevnoj čestici. Iznimno, se može odobriti i bliže kada se projektom prikaže potpuno rješavanje higijene u građevini i manipulacija otpadnim tvarima;
- gnojišta i sabirne jame moraju biti udaljene min. 20 metara od građevine osnovne namjene na susjednoj čestici kao i manjih građevina poslovne namjene, a od granica građevne čestice najmanje 10 metara;
- zidovi se moraju graditi od negorivog materijala (kamen, beton i opeka). Pod i zidovi moraju biti nepropusni za tekućine i moraju imati rigole za odvodnju osoke u gnojišnu jamu;
- dno i stijene gnojišta moraju biti izvedeni od nepropusnog materijala. Sve tekućine iz staja i gnojišta moraju se odvoditi u jame za osoku i ne smiju se razlijevati po okolnom terenu;
- jame za osoku i gnojišta moraju biti izvedeni od nepropusnog materijala i moraju imati siguran i nepropustan pokrov, kao i otvore za čišćenje i zračenje. Dopuštene udaljenosti od ostalih građevina za jame za osoku jednake su kao i za gnojišta;
- udaljenost građevina od građevina za opskrbu vodom (bunari, izvori, cisterne i sl.) određuje se prema posebnim uvjetima nadležnih službi;
- spoj od gnojišta do jame za osoku mora biti nepropusan i zatvoren.

(2) Iznimno, izgradnja poljoprivredno gospodarskih građevina s izvorima zagađenja u građevinskim područjima naselja Draguć, Belaj, Gologorica, Grimalda i Paz nije moguća.

(3) Postojeće poljoprivredne gospodarske građevine sagrađene u skladu s prijašnjim propisima mogu se rekonstruirati i prenamijeniti samo u postojećim gabaritima, ukoliko nisu zadovoljeni uvjeti propisani ovim Prostornim planom.

(4) Iznimno, udaljenosti poljoprivrednih građevina s izvorima zagađenja mogu biti i manje od udaljenosti utvrđenih ovim Prostornim planom, kada se radi o rekonstrukciji unutar postojećih gabarita građevina koje su građene na poseban autohton način, posebno u naseljima valoriziranim kao tradicijska (*povijesna naselja-povijesne graditeljske cjeline i etnološka baština, određeno u poglavlju 1.3.8 "Zaštita posebnih vrijednosti okoliša – zaštita kulturne baštine" tekstualnog dijela Prostornog plana*).

Članak 48.

(1) Poljoprivredne gospodarske građevine s izvorima zagađenja mogu se graditi samo za jednu od vrsta stoke ili peradi, odnosno kombinirano, ali ekvivalent navedenom broju za jednu od vrsta stoke ili peradi, što se za područje Općine smatra:

- mliječnih krava	50 kom,
- odraslih goveda do	30 kom,
- teladi ili junadi do	40 kom,
- konja do	10 kom,
- koze, ovce, svinje do	10 kom,
- perad i ostalo (zečevi, krznaši i sl.)	50 kom,
- divljač do	5 kom,
- kućni ljubimci (psi, mačke i sl.) do	10 kom.

(2) Općinsko vijeće može svojom odlukom o komunalnom redu, smanjiti odnosno povećati navedene vrijednosti u stavku (1) ovog članka ili zabraniti uzgoj svih vrsta stoke, svinja, peradi, divljači i sl. za pojedina područja, naselja i dijelove naselja u Općini.

Građevine ugostiteljsko-turističke namjene**Članak 49.**

(1) Unutar građevinskog područja naselja mogu se graditi građevine namijenjene smještaju i prehrani, tj. ugostiteljsko-turističke djelatnosti.

(2) Ugostiteljsko-turistička djelatnost može se planirati kao izdvojena prostorna cjelina.

(3) Neposrednim provođenjem odrednica ovog Prostornog plana grade se pojedinačne građevine ugostiteljsko-turističke namjene površine tlocrtne projekcije do 400 m² i visine do P+1.

(4) Za građevine površine tlocrtne projekcije veće od 400 m² i više od P+1 obavezna je izrada Detaljnog plana uređenja (DPU) osim na dijelu građevinskog područja naselja Cerovlje za koje je propisana obavezna izrada Urbanističkog plana uređenja.

- u planiranim, neizgrađenim dijelovima građevinskog područja naselja**Članak 50.**

(1) Utvrđuju se slijedeće granične vrijednosti za izgradnju građevine ugostiteljsko-turističke namjene u planiranim, neizgrađenim dijelovima građevinskog područja naselja:

- građevine ugostiteljsko-turističke namjene mogu se graditi unutar građevinskog područja naselja uz uvjet da je do građevne čestice izgrađena prometnica minimalne širine kolnika najmanje 4,5 metra za jednosmjerni promet, odnosno 5,5 metara za dvosmjerni;

- površina građevne čestice za građevine ugostiteljsko - turističke iznosi od 1000 – 3000 m²

- iznimno može se odobriti i veća građevna čestica ako se radi o izgradnji većeg smještajnog kapaciteta, npr. apartmani i sl., uz obaveznu izradu detaljnog plana uređenja (DPU);

- najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti iznosi 0,40;

- najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti iznosi 1,20;

- najveći dopušteni broj etaža osnovne građevine iznosi 3 etaže (prizemlje+1kat+potkrovlje) s mogućnošću izgradnje podruma na ravnom terenu, odnosno 3 etaže (P+2) na kosom terenu (određuje se na onoj strani na kojoj je veći broj etaža);

- najveća dopuštena visina građevina iznosi 8 metara do unutarnjeg presjecišta krovne konstrukcije i zida (kod potkrovlja), odnosno 8,6 metara mjereno od najniže točke konačno zaravnatog terena do gornjeg ruba stropne konstrukcije najviše etaže;

- etažom se smatra i potkrovlje. Najveći gabarit potkrovlja određen je najvećom visinom nadozida do 120 cm (mjereno od gornjeg ruba najviše stropne konstrukcije do unutarnjeg presjecišta krovne konstrukcije i zida), te nagiba krova do 22°;

- visina građevine mora biti u skladu s namjenom i funkcijom građevine, te tehnološkim procesom;

- udaljenost građevine od regulacijske ne može biti manja od 5 metara za nerazvrstane prometnice, odnosno 10 metara za razvrstane;
- udaljenost građevine od susjednih građevina iznosi $\frac{1}{2}$ visine građevine ($h/2$), ali ne manje od 5 metara od granice građevne čestice;
- u sklopu građevne čestice mogu se predvidjeti sportski tereni, otvoreni bazeni, terase i sl. Navedeni sadržaji ne ulaze u izgrađenost građevne čestice, ali moraju biti na terenu.
- najmanje 50% površine građevne čestice mora biti uređeno kao parkovno-pejzažno ili zaštitno zelenilo, u što je uračunata površina bazena, teniskih terena i sl., s tim da hortikulturno uređena površina iznosi najmanje 30% površine građevne čestice;
- za arhitektonsko oblikovanje građevina vrijede uvjeti iz članka 29. ovih Odredbi;
- pomoćne građevine mogu se graditi na građevnoj čestici uz građevinu osnovne namjene najviše kao jednoetažne i ulaze u izgrađenost građevne čestice;
- potreban ili propisan prostor s odgovarajućim brojem mjesta za smještaj vozila mora se predvidjeti unutar građevne čestice u skladu s člankom 101. ovih Odredbi. Ako se garažni prostor nalazi u podzemnoj etaži ne računa se u izgrađenost građevne čestice, ukoliko se krovna površina hortikulturno obradi kao okolni teren.

- u postojećim, izgrađenim dijelovima građevinskog područja naselja

Članak 51.

(1) Iznimno, izgradnja novih građevina ugostiteljsko-turističke namjene u izgrađenim građevinskim područjima naselja Draguč i Belaj nije moguća, dok je za interpolacije novih građevina unutar građevinskih područja Gologorica, Grimalda i Paz potrebno ishoditi posebne uvjete građenja od nadležnog Konzervatorskog odjela.

(2) Utvrđuju se slijedeće granične vrijednosti za izgradnju i interpolaciju građevina ugostiteljsko-turističke namjene u postojećim, izgrađenim dijelovima građevinskog područja naselja:

- građevine ugostiteljsko-turističke namjene mogu se graditi unutar građevinskog područja naselja uz uvjet da je do građevne čestice osigurana prometnica minimalne širine kolnika najmanje 4,5 metra za jednosmjerni promet, odnosno 5,5 metara za dvosmjerni;
- planirane građevine se gabaritom moraju uklopiti u oblike i veličinu postojećih građevina;
- građevinski pravac određuje se na način da se podudara s građevinskim pravcem susjednih građevina ako su one na istom pravcu, da se podudara s jednim od građevinskih pravaca susjednih građevina ili da se odredi po uvjetima za gradnju novih građevina ugostiteljsko-turističke namjene propisanih ovim Prostornim planom;
- iznimno, građevine se mogu graditi i na regulacijskoj liniji ako drugačije ne dozvoljavaju lokalni uvjeti;
- udaljenost novo planiranih građevina od granice građevne čestice mora biti minimalno 5 metara, ako susjedna građevina na toj strani ima otvore, odnosno do 4 metra ako nema otvore;
- izgrađenost može iznositi do najviše 50%, a iznimno i više do 100% (kada se te građevine naslanjaju na postojeće susjedne građevine) uz osiguranje mjera zaštite, kao što je zaštita vizura i okoliša, osunčavanje, provjetravanje i sl., s tim da u građevini moraju biti definirani svi pomoćni prostori;
- arhitektonsko oblikovanje treba utvrđivati poštujući maksimalno zahtjeve namjene, prirodne karakteristike i zahtjeve područja – horizontalne i vertikalne gabarite građevina, oblikovanje pročelja i krovništa, te materijale uskladiti s okolnim građevinama i krajolikom;
- smještaj vozila osigurati na vlastitoj parceli ili iznimno, investitor može osigurati parkirališno mjesto i kupnjom ili zakupom zemljišta u neposrednoj blizini, uz javnu prometnu površinu;
- pomoćne građevine mogu se graditi na građevnoj čestici uz građevinu osnovne namjene najviše kao jednoetažne i ulaze u izgrađenost građevne čestice;

(3) Rekonstrukcija postojećih građevina ugostiteljsko-turističke namjene unutar izgrađenog dijela građevinskog područja naselja sagrađene u skladu s prijašnjim propisima, kao i rekonstrukcija u cilju prenamjene dijela građevina, određuje se prema odredbama ovog Prostornog plana, a kada zahvati na građevini ne zadovoljavaju uvjete propisane ovim Prostornim planom, vrši se u postojećim gabaritima građevine.

(4) Iznimno, rekonstrukcija postojećih građevina ugostiteljsko-turističke namjene u izgrađenom dijelu građevinskih područja Draguč, Grimalda, Gologorica i Paz kao i rekonstrukcija u cilju prenamjene dijela građevina moguća je prema posebnim uvjetima građenja koje će dati nadležni Konzervatorski odjel.

2.2.5. Građevine infrastrukturne i komunalne namjene

Članak 52.

(1) Građevine infrastrukturne i komunalne namjene su prometnice, infrastrukturni uređaji, komunalne građevine, uređaji i sl., a grade se temeljem uvjeta nadležnih tijela za obavljanje komunalnih djelatnosti.

2.2.6. Montažne građevine – kiosci i pokretne naprave

Članak 53.

(1) Unutar granica obuhvata ovog Prostornog plana, unutar i izvan građevinskih područja naselja, mogu se postavljati kiosci, pokretne naprave i druge konstrukcije privremenih obilježja (reklamni panoi, oglasne ploče, reklamni stupovi i sl.) kao i urbana oprema neposrednim provođenjem ovog Prostornog plana.

- Kiosci su tipski ili posebno projektirani manji montažni ili pokretni objekti, a služe za prodaju novina, duhana, galanterije, voća i povrća i dr., kao i za pružanje manjih ugostiteljskih ili obrtničkih usluga.

- Pokretnim napravama se smatraju stolovi, klupe, automati za prodaju napitaka i sl. robe, hladnjaci za sladoled, ugostiteljska kolica, peći za pečenje plodina (kesteni, kukuruz), spremišta za priručni alat i materijal komunalnih organizacija, sanduci za otpad i slične naprave, pokretne ograde i druge naprave postavljene ispred zgrada s ugostiteljskom odnosno zanatskom namjenom, šatori u kojima se obavlja promet robom, ugostiteljska djelatnost i sl., prenosivi WC-i, i sl.

(2) Lokacije za postavu kioska i pokretnih naprava na području građevinskog područja naselja Cerovlje utvrđuju se planom rasporeda kojeg donosi Općinsko vijeće, a na području ostalih naselja uz suglasnost nadležnog tijela Općinskog vijeća.

(3) Kiosci i pokretne naprave mogu se postavljati na javnim površinama ili površinama u vlasništvu Općine Cerovlje kao samostalne jedinice ili se nekoliko kioska može povezati u jednu funkcionalnu cjelinu. Najveća dopuštena tlocrtna veličina kioska je 12 m².

(4) Iznimno, kiosci se mogu postavljati na česticama u privatnom vlasništvu, ali samo uz suglasnost nadležnog tijela Općinskog vijeća.

2.3. IZGRAĐENE STRUKTURE IZVAN NASELJA

Članak 54.

(1) U smislu ovog Prostornog plana, izgrađene strukture van građevinskih područja naselja su:

- površine izvan naselja za izdvojene namjene,
- područja i građevine izvan građevinskog područja naselja za koje se planira izgradnja u skladu sa Zakonom, drugim propisima i odredbama ovog Prostornog plana.

2.3.1. Površine izvan naselja za izdvojene namjene

Članak 55.

(1) Površine izvan naselja za izdvojene namjene utvrđene ovim Prostornim planom određene su na kartografskim prikazima br. 1a "Korištenje i namjena površina – površine za razvoj i uređenje" u mj. 1:25.000 i br. 4. "Građevinska područja naselja" u mj. 1:5.000.

(2) U područjima iz stavka (1) ovog članka ne može se planirati novo stanovanje.

(3) U područjima iz stavka (1) ovog članka mogu se uređivati površine za parkove, sport i rekreaciju, kao i druge građevine i sadržaji što upotpunjuju osnovne sadržaje i pridonose kvaliteti prostora.

(4) Građevine na površinama izvan naselja za izdvojene namjene mogu se graditi pod uvjetom da je do građevne čestice izgrađena prometnica širine kolnika 4,5 metra za jednosmjerni, odnosno 5,5 metara za dvosmjerni promet, odnosno ako je za javno-prometnu površinu navedenog profila prethodno već izdana lokacijska dozvola.

Članak 56.

- (1) Prostornim planom određena su građevinska područja za:
- gospodarsku namjenu – proizvodnu (I1)
 - poslovna namjena (K1),
 - ugostiteljsko-turistička - turistički punkt (TP₁),
 - eksploataciju mineralnih sirovina (E3),
 - sportsko-rekreacijsku namjenu (R),
 - groblja izvan građevinskih područja naselja (G).

GOSPODARSKA NAMJENA

Članak 57.

- (1) Na površinama gospodarske namjene mogu se uz građevinu osnovne namjene graditi i ostale građevine kao što su:
- nadstrešnice i trjemovi,
 - prostori za manipulaciju,
 - parkirališta,
 - potporni zidovi,
 - komunalne građevine i uređaji,
 - prometne građevine i uređaji,
 - površine i građevine za šport i rekreaciju,
 - druge građevine prema zahtjevima tehnološkog procesa.
- (2) Osnovne građevine i ostale građevine grade se, u pravilu, unutar gradivog dijela čestice.
- (3) Iznimno, izvan gradivog dijela čestice mogu se graditi i uređivati:
- potporni zidovi,
 - prostori za manipulaciju,
 - parkirališta,
 - komunalne građevine i uređaji,
 - prometne građevine i uređaji.

Proizvodna namjena (I1)

Članak 58.

(1) Na području Općine Cerovlje određene su dvije postojeće zone proizvodne namjene – pretežito industrijske (I1), gospodarskog subjekta "Istarske ciglane"d.d., za proizvodnju opekarskih proizvoda, betonskih proizvoda za zidove i stropove, proizvodnju betonskih pločica te mrežne armature. Zona (I1₁) nalazi se u statističkom naselju Cerovlje, dok se druga zona (I1₂) nalazi unutar statističkog naselja Borut.

- | | | |
|-----------------------------------|------------------------------------------|--------------------------|
| – Cerovlje – zona I1 ₁ | (postojeća=4,35 ha + proširenje=2,71 ha) | ukupne površine 7,06 ha, |
| – Borut – zona I1 ₂ | (postojeća=2,49 ha + proširenje=2,34 ha) | ukupne površine 4,83 ha. |

(2) Odredbama Prostornog plana uređenja Istarske Županije utvrđena je obaveza postojećih tehnoloških objekata, zbog svoje ekološke osjetljivosti (nalazi se unutar II. vodozaštite zone sanitarne zaštite), ishodovanje vodopravne suglasnosti u razdoblju do 2005. godine sukladno Zakonu o vodama kojim se propisuje količina i kakvoća otpadnih voda koje pravna ili fizička osoba može ispuštati u javni sustav odvodnje, vodonosnike i tlo, te se ovim Prostornim planom za gospodarski subjekt "Istarske ciglane"d.d., ta obaveza i preuzima.

(3) Uz osnovnu djelatnost postojećih zona proizvodne namjene iz stavka (1) ovog članka moguće je na tim površinama razviti i drugu djelatnost – prateću ili u funkciji osnovne djelatnosti, na način da ne ometa proces osnovne djelatnosti.

(4) Unutar planiranog proširenja zone II₁ predviđa se izgradnja građevina za potrebe modernizacije osnovnog tehnološkog postrojenja obrade gline te servisa i spremišta mehanizacije, dok se unutar planiranog proširenja zone II₂ predviđa izgradnja građevina za potrebe proširenja osnovnog tehnološkog postrojenja proizvodnje betonskih elemenata i mrežne armature te mogućeg uvođenja novog (čelične konstrukcije za potrebe građevinarstva, servisi i sl.).

(5) Na planiranim proširenjima zona proizvodne namjene navedenih u ovom članku dopuštena je izgradnja u skladu s korisnikom, Odredbama ovog Prostornog plana i važećim zakonskim propisima, pravilnicima i normama, a prema slijedećim općim uvjetima:

- najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti planiranog proširenja je 0,5;
- najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti planiranog proširenja je 1,0;
- najveća dopuštena visina svih građevina iznosi 10 metara (P+1), mjereno od bilo koje točke prirodnog terena koji pokriva građevina do sljemena ili najviše kote ravnog krova;
- krovšte građevina može biti ravno ili koso bez nadozida (do 20°), nagiba kojeg predviđa usvojena tehnologija građenja pojedine građevine;
- vrsta pokrova i broj streha određeni su, u pravilu, usvojenom tehnologijom građenja objekta;
- obvezni građevni pravac udaljen je, u pravilu, najmanje 10 metara od regulacijskog pravca odnosno granice površine proizvodne namjene prema javnoj cesti i predstavlja granicu gradivog dijela čestice;
- na dijelovima građevne čestice prema susjednim građevnim česticama, granica gradivog dijela čestice udaljena je od granice građevne čestice najmanje 6 metara;
- najmanje 20% površine građevne čestice uredi kao parkovne ili zaštitne zelene površine, posebice prema česticama drugih namjena, treba urediti kao pojaseve zaštitnog zelenila;
- zabranjuje se podizanje ograda i potpornih zidova, odnosno izvođenje drugih radova koji bi mogli smanjiti propusnu moć korita vodotoka, onemogućili čišćenje i održavanje vodotoka ili ga ugroziti na neki drugi način, a najmanje na udaljenosti 15 metara od vodotoka;
- obavezno predvidjeti otjecanje i pročišćavanje oborinskih i otpadnih voda s parkirališta i površina predviđenih za odlaganje proizvoda i manipulaciju prije nego što se ispuštaju u obližnje tlo ili vodotok, separatorom ulja i masti vel. 20% mjerodavnog protoka oborinskih voda;
- građevine treba projektirati i oblikovati prema načelima suvremenog oblikovanja gospodarskih građevina, uz upotrebu postojećih materijala te primjenu suvremenih tehnologija građenja;
- građevine se mogu graditi i kao montažne;
- kote prilaza pojedinim građevnim česticama poslovne namjene potrebno je prilagoditi niveleti prilazne ceste ili koti okolnog terena;
- parkirališta na površinama proizvodne namjene rješavaju se na građevnim česticama, a broj parkirališnih mjesta određen je člankom 101. ovog Prostornog plana;
- prilaz vatrogasnih vozila građevinama poslovne namjene treba omogućiti internom kolnom prometnicom dimenzioniranom za interventna vozila, prema važećim zakonima i propisima.

Poslovna namjena (K1)

Članak 59.

(1) Površine poslovne namjene namijenjene su poslovnim djelatnostima koje obuhvaćaju manje proizvodne i skladišne komplekse (trgovina, manji proizvodni pogoni-obrtništvo, skladištenje, servisi, komunalne usluge i sl.):

(2) Uz osnovnu djelatnost iz ovog članka, moguće je na površinama poslovne namjene razviti i drugu djelatnost - prateću ili u funkciji osnovne djelatnosti, na način da ona ne ometa proces osnovne djelatnosti.

Članak 60.

(1) Ovim Prostornim planom određena je jedna postojeća (pretežito izgrađena) zona poslovne namjene (K1₁) uz naselje Pazinski Novaki, te tri planirane (neizgrađene): zona K1₂ smještena uz postojeću zonu K1₁, zona K1₃ sjeveroistočno od naselja Flegari i zona K1₄ uz zonu proizvodne namjene gospodarskog subjekta "Istarske ciglane" u naselju Cerovlje. Planirane zone namijenjene su poslovnoj namjeni – manji proizvodni pogoni-obrtništvo, skladišta, servisi, komunalne usluge, i sl.

– Pazinski Novaki	(postojeća)	(K1 ₁)	površine	1,52 ha,
– Pazinski Novaki	(planirana)	(K1 ₂)	površine	1,35 ha,
– Flegari	(planirana)	(K1 ₃)	površine	2,86 ha,
– Cerovlje	(planirana)	(K1 ₄)	površine	2,55 ha.

(2) Unutar planiranih zona poslovne namjene ne mogu se graditi građevine koje koriste, proizvode ili ispuštaju opasne tvari, a obavezna je izgradnja nepropusne kanalizacijske mreže s visokim stupnjem pročišćavanja (min.98%) prije upuštanja u teren, odnosno vodonepropusnih sabirnih jama do izgradnje kanalizacijske mreže (*alternativa uređaj-biljka*).

(3) Uređenje i organizacija sadržaja u planiranim zonama poslovne namjene (K1₂, K1₃ i K1₄) odrediti će se u skladu s potrebama budućih korisnika i Odredbama ovog Prostornog plana uz obaveznu izradu Detaljnog plana uređenja (DPU).

(4) U skladu s odredbama ovog Prostornog plana na postojećoj zoni poslovne namjene (K1₁) može se obavljati:

- sanacija građevina (uklanjanje, zamjena, rekonstrukcija, obnova, dogradnja, nova gradnja) uz mogućnost preparcelacije,
- nova gradnja uz mogućnost preparcelacije,
- ozelenjivanje.

Članak 61.

(1) Utvrđuju se slijedeći opći uvjeti za izgradnju u zonama poslovne namjene (K1₁, K1₂, K1₃ i K1₄) namijenjenih poslovnoj namjeni, a navedenih u članku 60. ovog Plana:

- najmanja dopuštena veličina građevne čestice poslovne namjene je 800 m²;
- najmanja dopuštena širina građevne čestice je 20 metara;
- najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti građevne čestice je 0,5;
- najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti građevne čestice je 1,0;
- najveća dopuštena visina građevine je 7 metara do vijenca (krovišta bez nadozida, nagiba do 20°) ili najviše kote ravnog krova, odnosno dvije etaže (P+1);
- obvezni građevni pravac udaljen je, u pravilu, najmanje 10 metara od regulacijskog pravca odnosno granice površine poslovne namjene prema javnoj cesti i predstavlja granicu gradivog dijela čestice;
- na dijelovima građevne čestice prema susjednim građevnim česticama, granica gradivog dijela čestice udaljena je od granice građevne čestice najmanje 6 metara;
- građevine treba projektirati i oblikovati prema načelima suvremenog oblikovanja gospodarskih građevina, uz upotrebu postojećih materijala te primjenu suvremenih tehnologija građenja;
- građevine se mogu graditi i kao montažne;
- krovište građevine može biti ravno ili koso (do 20°), nagiba kojeg predviđa usvojena tehnologija građenja pojedine građevine;
- vrsta pokrova i broj streha određeni su, u pravilu, usvojenom tehnologijom građenja objekta;
- na krovište je moguće ugraditi krovne prozore u okviru krovne plohe za prirodno osvjetljavanje te kolektore sunčeve energije;
- ograde građevnih čestica poslovne namjene (funkcionalnih ili vlasničkih cjelina) grade se, u pravilu, od kamena, betona, opeke i metala. Građevne čestice mogu biti ograđene i živicom;
- dijelovi građevnih čestica i platoa koji su javnog karaktera mogu biti neograđeni (parkirališta za posjetitelje, pješački prilazi i drugi dijelovi građevne čestice);
- najveća dopuštena visina ulične ograde građevne čestice je, u pravilu, do 1,8 metra;
- najveća dopuštena visina ograde između građevnih čestica je, u pravilu do 2 metra;
- iznimno, ograde mogu biti i više od 1,8 metra, odnosno do 2 metra, kada je to potrebno zbog zaštite građevine ili načina njezina korištenja;

- najmanje 20% površine građevne čestice poslovne namjene potrebno je urediti kao parkovne ili zaštitne zelene površine, u pravilu, travnjacima s autohtonim vrstama ukrasnog grmlja i visokog zelenila;
- rubne dijelove građevnih čestica prema susjednim građevnim česticama, posebice prema česticama drugih namjena, treba urediti kao pojaseve zaštitnog zelenila;
- postojeće kvalitetno visoko zelenilo na građevnim česticama treba u što većoj mjeri sačuvati i ugraditi u novo uređenje zelenih površina na građenoj čestici;
- zelene površine na građevnoj čestici potrebno je opremiti odgovarajućim elementima urbane opreme: klupama, elementima rasvjete, koševima za otpatke i drugim elementima;
- kote prilaza pojedinim građevnim česticama poslovne namjene potrebno je prilagoditi niveleti prilazne ceste ili koti okolnog terena;
- parkirališta na površinama poslovne namjene rješavaju se na građevnim česticama, u pravilu, za zaposlene na odvojenom parkiralištu iza ulične ograde građevne čestice, a za posjetitelje ispred ili iza ulične ograde građevne čestice. Broj parkirališnih mjesta određen je člankom 101. ovog Prostornog plana;
- prilaz vatrogasnih vozila građevinama poslovne namjene treba omogućiti internom kolnom prometnicom dimenzioniranom za interventna vozila, prema važećim zakonima i propisima;
- zabranjuje se podizanje ograda i potpornih zidova, odnosno izvođenje drugih radova koji bi mogli smanjiti propusnu moć korita vodotoka, onemogućili čišćenje i održavanje vodotoka ili ga ugroziti na neki drugi način, a najmanje na udaljenosti 15 metara od vodotoka.

Ugostiteljsko-turistička namjena – turistički punkt (TP)

Članak 62.

- (1) Prostornim planom predviđena je jedna zona ugostiteljsko-turističke namjene – turistički punkt (TP₁), unutar statističkih granica naselja Korelići, u cilju razvoja izletničkog turizma, valorizacije krajobraznih i prirodnih vrijednosti obronaka slivnog područja akumulacije Butoniga, te agroturizma (uzgoj i prerada maslina) površine cca 0,80 ha.
- (2) Površina građevinskog područja, turističkog punkta, predviđena je za izgradnju ugostiteljskih objekata za smještaj i prehranu. Površina će biti organizirana na način izgradnje jedinstvene funkcionalne i oblikovne cjeline – sklopa, osnovne građevine unutar koje će biti organizirana proizvodnja maslinovog ulja (uređaj za mljevenje maslina), botiljiranje i prodaja ulja, te ugostiteljski sadržaj za prehranu (konoba) i smještajni kapaciteti (sobe), te nekoliko manjih izdvojenih objekata (vila-apartmana), planiranog kapaciteta sklopa cca 70 postelja (max. 150 postelja).
- (3) Na površini turističkog punkta, mogu se planirati i svi prateći sadržaji – sportski, rekreacijski, zabavni i uslužni sadržaji i građevine, te parkovne površine koje upotpunjuju i obogaćuju osnovne sadržaje.
- (4) Obzirom da se zona TP₁ nalazi u prostoru krajolika predviđenog za zaštitu, Prostornim planom Istarske županije određena je obavezna izrada Procjene utjecaja na okoliš (PUO) koja se ovim Prostornim planom i preuzima. Ovim Prostornim planom se propisuje obavezna izrada Detaljnog plana uređenja (DPU) kojim će se odrediti detaljna namjena i uvjeti smještaja građevina u građevinskom području zone turističkog punkta u skladu s slijedećim općim uvjetima:
 - građevine je potrebno grupirati na jednom dijelu određene površine turističkog punkta;
 - najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti određene površine turističkog punkta iznosi 0,15;
 - najveći dopušteni broj etaža osnovne građevine iznosi 2 etaže P+1 (krovišta bez nadozida) s mogućnosti izgradnje podruma na ravnom terenu visine do 6,5 metara, odnosno tri nadzemne etaže (P+1+potkrovlje) na kosom terenu ako nagib terena omogućava da kota poda druge etaže bude izvedena u nivou kote višeg, visine 7 metara;
 - najveća dopuštena površina tlocrtne projekcije osnovne građevine iznosi 200 m², izdvojenih građevina (apartmana) 60 m², a pomoćnih građevina 30 m²;
 - najveća dopuštena visina ostalih građevina (vile-apartmani) iznosi do jedne etaže P (krovišta bez nadozida) visine 3 metara do vijenca, odnosno dvije etaže (P+ potkrovlje) ako nagib terena omogućava da kota poda druge etaže bude izvedena u nivou kote višeg, konačno zaravnatog terena, visine 4,2 metra;
 - pomoćne građevine mogu se graditi na građevnoj čestici najviše kao jednoetažne (P) i ulaze u izgrađenost građevne čestice;

- visina građevine mora biti u skladu s namjenom i funkcijom građevine, te tehnološkim procesom;
- odnos dužine pročelja građevine prema visini pročelja mora, u pravilu, biti u korist dužine pročelja;
- udaljenost građevine od susjednih građevina iznosi $\frac{1}{2}$ visine građevine ($h/2$), a od granice građevne čestice najmanje 4 metra;
- u sklopu građevne čestice mogu se predvidjeti sportski tereni, otvoreni bazeni, terase i sl. Navedeni sadržaji ne ulaze u izgrađenost građevne čestice, ali moraju biti na terenu;
- najmanje 50% površine građevne čestice mora biti uređeno kao parkovno-pejzažno ili zaštitno zelenilo, u što je uračunata površina bazena, teniskih terena i sl., s tim da hortikulturno uređena površina iznosi najmanje 30% površine građevne čestice;
- za arhitektonsko oblikovanje građevina vrijede uvjeti iz članka 29. ovih Odredbi;
- potreban ili propisan prostor s odgovarajućim brojem mjesta za smještaj vozila mora se predvidjeti unutar građevne čestice u skladu s člankom 101. ovih Odredbi. Ako se garažni prostor nalazi u podzemnoj etaži ne računa se u izgrađenost građevne čestice, ukoliko se krovna površina hortikulturno obradi kao okolni teren.

Eksploatacija mineralnih sirovina - ostalo (E3)

Članak 63.

- (1) Iskorištavanje nalazišta opekarske gline na području Općine Cerovlje moguća je samo u skladu s odredbama ovog Prostornog plana. Djelatnost iskorištavanja mineralnih sirovina podređuje se ograničenjima uvjetovanim zahtjevima zaštite prirodnih i zaštite povijesnih vrijednosti okoliša.
- (2) Lokacijska dozvola za eksploatacijsko polje, sukladno Zakonu o prostornom uređenju, prethodi odobrenjima za izvođenje rudarskih radova određenih Zakonom o rudarstvu, kao i donošenju odluke o koncesiji prema posebnom propisu.

Članak 64.

- (1) Gospodarsko područje za eksploataciju opekarske gline na području Općine Cerovlje utvrđeno ovim Prostornim planom nalazi se na postojećem istražnom prostoru "Vale" – Novaki (E3) površine cca 42,12 ha i određeno je na kartografskom prikazu br.3.1a."Korištenje i namjena površina – površine za razvoj i uređenje"i br. 3b. "Uvjeti korištenja i zaštite prostora – područja posebnih ograničenja u korištenju" u mj. 1:25.000 ovog Prostornog plana, te na br. 4. "Građevinska područja naselja" u mj. 1:5.000.
- (2) Unutar gore navedenog gospodarskog područja, ovim Prostornim planom, određeno je postojeće eksploatacijsko polje "Vale-Novaki" za eksploataciju opekarske gline (E3₁) površine cca 13,12 ha.
- (3) Ovim Prostornim planom, planira se novo eksploatacijsko polje (E3₂), jugozapadno od postojećeg (E3₁), unutar istražnog prostora "Vale" – Novaki (E3) i određuju se slijedeći uvjeti eksploatacije:
 - odredbama Prostornog plana Istarske Županije utvrđena je obaveza izrade Procjene utjecaja na okoliš za površinsku eksploataciju gline utvrđenih eksploatacijskih rezervi većih od 10.000 m³ godišnje i poljima većim od 5 ha, kao i za građevine i zahvate smještene u II. vodozaštitnoj zoni, te se ovim Prostornim planom ta obaveza i preuzima.
 - gospodarsko područje za eksploataciju opekarske gline moguće je koristiti uz uvjete propisane Zakonom o rudarstvu, a uz prethodno ishodbene uvjete nadležne državne institucije za gospodarenje vodama;
 - metode eksploatacije moraju se u najvećoj mjeri prilagoditi ambijentu;
 - rudarski objekti izvode se unutar planiranih eksploatacijskih polja temeljem posebnih propisa o rudarstvu. Unutar eksploatacijskog polja mogu se graditi građevine i postavljati prijenosne građevine i tehnološka oprema isključivo u neposrednoj funkciji rudarske djelatnosti (vađenje i oplemenjivanje sirovine);

- prijedlog sanacijskih radova, odnosno konačni oblik i uređenje prostora treba dati u okviru Glavnog rudarskog projekta eksploatacije. Ovim Prostornim planom predlaže se sanacija postojećeg (E3₁) i planiranog eksploatacijskog polja (E3₂), kao povezivanje u jedinstvenu cjelinu svih glinokopa, tj. "akumulacijski bazen – jezero", nakon 2010. godine.

(4) Postojeće eksploatacijsko polje "Vale-Novaki" (E3₁) određeno je površinom na kartografskom prikazu br.3.1a."Korištenje i namjena površina – površine za razvoj i uređenje" u mj. 1:25.000 i br. 4. "Građevinska područja naselja" u mj. 1:5.000, dok je planirano proširenje prikazano oznakom (simbolom E3₂) unutar istražnog prostora "Vale" – Novaki (E3).

Sportsko-rekreacijska namjena (R)

Članak 65.

(1) Prostornim planom se određuje jedna zona namijenjena nogometnom igralištu (R6) uz županijsku cestu Ž5013, sjeveroistočno od građevinskog područja naselja Cerovlja uz mogućnost izgradnje manjeg pomoćnog objekta (garderobe, sanitarije), do 40 m² tlocrtna projekcije i dopuštene visine najviše jedne etaže (P), odnosno 2,6 metara do vijenca (krovište bez nadozida i nagiba do 20°).

- uz naselje Cerovlje – nogometno igralište	(R6)	površine	0,65 ha.
---------------------------------------------	------	----------	----------

Groblja

Članak 66.

(1) Površine postojećih groblja izvan građevinskih područja naselja određena su u statističkim naseljima:

- Pazinski Novaki	(G ₁)	površine	0,12 ha,
- Cerovlje	(G ₂)	površine	0,07 ha,
- Previž	(G ₃)	površine	0,08 ha,
- Borut	(G ₄)	površine	0,09 ha,
- Gologorica	(G ₅)	površine	0,07 ha,
- Paz	(G ₆)	površine	0,26 ha,
- Belaj	(G ₇)	površine	0,03 ha.

(2) Planom nisu planirana nova groblja, već je ostavljena mogućnost proširenja postojećih.

(3) Groblje uz naselje Paz (G₆) s kapelom sv. Vida podliježe najstrožoj zaštiti i sve građevinske zahvate obavezno treba provoditi uz suglasnost i nadzor nadležnog Konzervatorskog odjela.

(4) Na prostorima groblja mogu se graditi prateće građevine, tj. građevine namijenjene osnovnoj funkciji groblja kao što su kapele, mrtvačnice i sl., te komunalna infrastruktura.

(5) Uređenje groblja, gradnja pratećih građevina, te oblikovanje opreme koja se postavlja na groblju mora biti primjereno oblikovanju, uređenosti i tradiciji.

(6) Uređenje groblja uskladiti sa Zakonom o grobljima i ostalim posebnim propisima.

2.3.2. Građevine izvan građevinskog područja

Članak 67.

(1) Pojedinačne građevine koje se nalaze izvan građevinskog područja, a izgrađene su na temelju građevinske dozvole, posebnog rješenja ili prije 15.02.1968. godine, tretiraju se kao postojeća izgradnja izvan građevinskog područja i mogu se rekonstruirati u postojećim gabaritima.

(2) Za postojeće pojedinačne građevine stambene namjene izvan građevinskog područja naselja dozvoljava se rekonstrukcija, adaptacija i dogradnja u opsegu neophodnom za poboljšanje uvjeta života i rada, pod uvjetom da prostor nije rezerviran za infrastrukturni koridor.

(3) Pod opsegom neophodnim za poboljšanje uvjeta života i rada smatra se:

- obnova, sanacija i zamjena oštećenih i dotrajalih konstruktivnih i drugih dijelova građevina u postojećim gabaritima;
- priključak na građevine i uređaje komunalne infrastrukture, te rekonstrukcija svih vrsta instalacija;
- dogradnja sanitarnih prostorija (WC, kupaonica) ukupne površine max. 12 m²;
- uređenje potkrovlja unutar postojećeg gabarita u stambeni prostor.

(4) Izvan građevinskih područja mogu se graditi, u skladu sa Zakonom i ovim Prostornim planom, na površinama za koje se ne određuju građevinska područja, samo slijedeće građevine:

- a) građevine infrastrukture (prometne, telekomunikacijske, energetske, vodno gospodarske i komunalne građevine – groblja, mrtvačnice, poklonci i sl.);
- b) građevine rekreacije (osim zatvorenih sportskih građevina);
- c) građevine za istraživanje i iskorištavanje mineralnih sirovina;
- d) građevine koje služe primarnoj poljoprivrednoj proizvodnji i konfekcioniranju (staklenici i plastenici s pratećim gospodarskim objektima za primarnu obradu poljoprivrednih proizvoda, farme za uzgoj stoke, peradarske farme i vinogradsko-vinarski pogoni) i manja spremišta;
- e) stambeno - gospodarske građevine poljoprivredne namjene i za turizam na seoskim gospodarstvima;
- f) građevine u funkciji gospodarenja šumama - šumarske postaje (lugarnice), lovačke kuće, depoi drvene građe, znanstveno-istraživačke stanice za praćenje stanja šumskih ekosustava i otkupne stanice šumskih plodina, aboretumi, zverinjaci i izletišta.

(5) Zgrade i građevine iz stavka (4) ovog članka moraju se projektirati, graditi i koristiti na način da ne ometaju poljoprivrednu ili šumsku proizvodnju, te korištenje i rad drugih građevina. Građe se i koriste na način da nisu izvor požara ili eksplozije, da ne ugrožavaju okoliš i ne narušavaju vrijednosti krajobraza.

(6) Građenje izvan građevinskog područja odnosi se na gradnju ili uređenje pojedinačnih građevina i zahvata. Pojedinačne građevine ne mogu biti mješovite namjene, a određene su jednom građevinskom parcelom.

(7) Stambeno - gospodarske građevine poljoprivredne namjene i za turizam na seoskim gospodarstvima nisu mješovite namjene, nego iste namjene u funkciji poljoprivrede.

(8) Za gradnju građevine iz stavka (4) ovog članka potrebno je prethodno ishoditi suglasnost županijskog tijela nadležnoga za poljoprivredu i šumarstvo, kao i drugih tijela u skladu s važećim propisima i ovisno o vrsti i značenju namjene građevine ili kompleksa.

(9) Kriteriji kojima se određuje vrsta, veličina i namjena građevine i zahvata u prostoru su:

- građevina mora biti u funkciji korištenja prostora (poljoprivredna, šumarska, stočarska, itd.),
- građevina mora imati vlastitu vodoopskrbu (cisternom), odvodnju (pročišćavanje otpadnih voda) i energetske sustav (plinski spremnik, električni agregat i sl.),
- građevinu treba graditi sukladno kriterijima zaštite prostora, vrednovanja krajobraznih vrijednosti i autohtonog graditeljstva.

a) Građevine infrastrukture

Članak 68.

(1) Građevine infrastrukture su vodovi i građevine u funkciji prometnog sustava, sustava veza, sustava vodoopskrbe i odvodnje i sustava energetike, smještene u infrastrukturne koridore, te komunalne građevine – groblja, mrtvačnice, poklonci i sl.

- (2) Kriteriji za planiranje građevina infrastrukture određeni su člankom 11. ovih Odredbi.
- (3) Uvjeti utvrđivanja koridora ili trasa i površina prometnih i infrastrukturnih sustava određeni su u poglavlju 5. ovih Odredbi.
- (4) Uređenje groblja, gradnja pratećih građevina, mrtvačnica i sl. mora biti primjereno oblikovanju, uređenosti i tradiciji te usklađeno sa Zakonom o grobljima i ostalim posebnim propisima uz obaveznu izradu Detaljnog plana uređenja.

b) Građevine rekreacije (osim zatvorenih sportskih građevina)

Članak 69.

- (1) Pod rekreacijskim građevinama podrazumijevaju se građevine u kojima se odvijaju djelatnosti funkcionalno vezane za specifična područja kao što je za rekreaciju to ljepota krajolika, prirodni resursi i sl.
- (2) Ovim je planom predviđena izgradnja građevine u Cerovljanskoj dolini, unutar površine starih glinokopa-jezera za potrebe razvoja sportskog i rekreativnog ribolova, uz obavezno ishodaenje uvjeta za izgradnju od nadležnih državnih institucija za gospodarenje vodama u skladu s pozitivnim zakonskim propisima i standardima.
- (3) Uvjet za izgradnju građevine iz stavka (2) ovog članka je postojeći kolni prilaz širine najmanje 4 metra, a prema slijedećim općim uvjetima:
 - najveća tlocrtna površina građevine je 200 m²;
 - najveća dopuštena visina građevine iznosi 6,5 metara (P+1), mjereno od najniže točke prirodnog terena koji pokriva građevina do gornjeg ruba stropne konstrukcije najviše etaže;
 - krovšte mora biti koso, nagiba 18 - 22 , a postavlja se na konstrukciju izravno bez nadozida;
 - osigurati infrastrukturu, a obavezno zadovoljavajuće riješiti odvodnju i pročišćavanje otpadnih voda, zbrinjavanje otpadaka s prikupljanjem na građevnoj čestici i odvozom na organizirani i siguran način;
 - oblikovanje građevina definirano je člankom 28. ovih Odredbi za provođenje;
 - zabranjuje se podizanje ograda i potpornih zidova, odnosno izvođenje drugih radova koji bi mogli smanjiti propusnu moć korita vodotoka, onemogućili čišćenje i održavanje vodotoka ili ga ugroziti na neki drugi način, a najmanje na udaljenosti 15 metara od vodotoka;

c) Građevine za istraživanje i iskorištavanje mineralnih sirovina

Članak 70.

- (1) Ovim Prostornim planom određena je površina namijenjena istraživanju i mogućoj eksploataciji mineralne sirovine – eocenskog lapora (E3a) i označena na kartografskom prikazu br. 3b. "Uvjeti korištenja i zaštite prostora – područja posebnih ograničenja u korištenju", mj. 1:25.000.
- (2) Kriterij za određivanje lokacije za istraživanje lapora (istražnog prostora) unutar površine (E3a) utvrđene ovim Prostornim planom su:
 - pokusna eksploatacija tijekom istraživanja ne može se obavljati na mjestima i na način koji ugrožava podzemne vode i naselja;
 - lokacija prostora za istraživanje mora biti na sigurnoj udaljenosti od naselja, sukladno posebnom propisu, a posebno ako se predviđa pokusna eksploatacija;
 - lokacija prostora za istraživanje mora se načelno nalaziti izvan ovih Prostornim planom utvrđenih koridora prometnih sustava i infrastrukture od važnosti za Državu i Županiju, ali se istovremeno mora osigurati dovoljna površina istražnog prostora za nova eksploatacijska polja u blizini navedenih građevina, koja će biti nužna tijekom realizacije.
- (3) Eksploatacija lapora unutar površine (E3a) utvrđene ovim Prostornim planom može se obavljati pod slijedećim općim uvjetima:
 - daje se mogućnost otvaranja eksploatacijskog polja pod uvjetom da se istražnim radovima dokaže da će eksploatacija biti usklađena s projekcijama gospodarskog razvoja Županije, odnosno da će

se eksploirati kvalitetna sirovina koja će čak i u relativno malom obimu eksploatacije postići značajni tržišni rezultat;

- određuje se obavezna izrada Procjene utjecaja na okoliš obzirom da se površina nalazi unutar osobito vrijednog predjela – prirodnog krajobraza, Cerovljanskog polja od županijskog i općinskog značaja;

- metode eksploatacije moraju se u najvećoj mjeri prilagoditi ambijentu, ne smiju se ugrožavati krajobrazne vrijednosti na taj način da se eksploatacija vrši potpunim uklanjanjem istaknutih morfoloških elemenata (humaka, brdskih kosa itd.);

- rudarski objekti izvode se unutar planiranih eksploatacijskih polja temeljem posebnih propisa o rudarstvu. Unutar eksploatacijskog polja mogu se graditi građevine i postavljati prijenosne građevine i tehnološka oprema isključivo u neposrednoj funkciji rudarske djelatnosti (vađenje i oplemenjivanje sirovine);

- lokacijske dozvole za uređenje eksploatacijskih polja moraju se temeljiti na planovima i projektima saniranja istih, a Prostorni plan obvezuje izradu programa po pojedinačno završenim etapama eksploatacije i to kao krajobrazno oplemenjivanje;

- eksploatacija ne smije prekinuti prometnu i drugu infrastrukturnu mrežu. Korištenje i uređenje eksploatacijskog polja mora poštivati postojeću infrastrukturu naselja ili osigurati izgradnju nove koja treba unaprijediti komunalne uvjete u susjednim naseljenim prostorima;

- transport sirovine predvidjeti isključivo izvan područja naselja;

- skladišta eksplozivnih materijala potrebnih za miniranje moraju biti smještena na sigurnoj udaljenosti od naselja i infrastrukturnih koridora.

d) Građevine za primarnu poljoprivrednu proizvodnju i manja spremišta

Članak 71.

(1) Izvan građevinskog područja naselja mogu se graditi građevine za primarnu poljoprivrednu proizvodnju i manja spremišta, ali isključivo u funkciji obavljanja poljoprivredne djelatnosti na površinama označenim kao vrijedno obradivo tlo (P2), ostala obradiva tla (P3) i ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište. Za izgradnju zgrada i uređaja koji služe primarnoj poljoprivrednoj proizvodnji i konfekcioniranju na poljoprivrednim površinama označenim kao vrijedno obradivo tlo (P2) uvjetuje se da je investitor registriran za obavljanje navedene djelatnosti (*prikazano na kartografskom prikazu br. 1a. "Korištenje i namjena površina – površine za razvoj i uređenje", u mj. 1:25.000*).

(2) Na osobito vrijednom tlu (P1) isključuje se mogućnost izgradnje građevina izvan građevinskog područja naselja, s iznimkom moguće izgradnje sportskog aerodroma u Cerovljanskoj vali uz obaveznu prethodnu izradu procjene utjecaja na okoliš (PUO).

(3) Na područjima I. i II. vodozaštite zone, osobito vrijednog predjela prirodnog krajobraza, te kulturne baštine (zone ekspozicija naselja – zone E) određenih ovim Prostornim planom i prikazanih na kartografskom prikazu br. br.4. "Građevinska područja naselja" u mj. 1:5.000, isključuje se mogućnost izgradnje građevina iz stavka (1) ovog članka, dok je za izgradnju manjih spremišta unutar zone ekspozicija naselja – zone E potrebno ishoditi posebne uvjete i suglasnosti Uprave za zaštitu kulturne baštine – Konzervatorski odjel.

(4) Za izgradnju stočarskih i peradarskih kompleksa kapaciteta većeg od 100 uvjetnih grla, na području III. vodo zaštitne zone određuje se obveza izrade procjene utjecaja na okoliš u skladu s posebnim propisima (PUO).

(5) Za izgradnju građevina za primarnu poljoprivrednu proizvodnju unutar područja osobito vrijednog predjela - kultiviranog krajobraza određenog ovim Prostornim planom i prikazanog na kartografskom prikazu br.4. "Građevinska područja naselja" u mj. 1:5.000 potrebno je ishoditi posebne uvjete i suglasnosti Uprave za zaštitu kulturne baštine – Konzervatorski odjel.

(6) Dopustivu izgradnju građevina iz stavka (1) moguće je planirati na posjedu primjerene veličine (definirano člankom 72.), a za stočarsku i peradarsku proizvodnju iznad minimalnog broja uvjetnih grla (definirano člancima 73. i 74.).

(7) Prilikom izgradnje potrebno je ispuniti sve propisane uvjete zaštite okoliša i očuvanja krajobraza.

Članak 72.

(1) Na poljoprivrednim površinama mogu se graditi staklenici i plastenici s pratećim gospodarskim objektima za primarnu obradu poljoprivrednih proizvoda, farme za uzgoj stoke, peradarske farme, vinogradsko-vinarski pogoni i manja spremišta.

(2) Najmanja površina poljoprivrednog kompleksa za izgradnju građevina iz stavka (1) ovog članka ne može biti manja od vrijednosti utvrđenih u tablici:

	na vrijednom obrađivom poljoprivredno m tlu - (P2)	na ostalom obrađivom poljoprivredno m tlu - (P3)	ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište
staklenici, plastenici s pratećim gospodarskim sadržajima	10.000 m ²	5.000 m ²	2.500 m ²
farme za uzgoj stoke	50.000 m ²	10.000 m ²	5.000 m ²
peradarske farme	20.000 m ²	5.000 m ²	2.500 m ²
vinogradarsko-vinarski objekti	20.000 m ²	10.000 m ²	5.000 m ²

(3) Uvjet za izgradnju građevina iz stavka (1) ovog članka je postojeći kolni prilaz širine najmanje 3 metra.

(4) **Manja spremišta** (za traktore, druge strojeve i priključke) mogu se graditi na poljoprivrednim površinama veličine 2.500 m² i većim, najveće dopuštene visine građevine prizemlje (P), površine tlocrtne projekcije građevine do 40 m², svijetle visine prizemlja do 2,6 metara, krovnište mora biti dvostrešno između 18° - 20°, pokriven kupom kanalicom ili mediteran crijepom (na stropnu konstrukciju se postavlja direktno bez nadozida), udaljene od međe susjedne parcele najmanje 2 metra i ne mogu se prenamijeniti u građevine stambene namjene.

(5) Prenamjena postojećih građevina u funkciji poljoprivredne proizvodnje izvan građevinskog područja u građevine stambene namjene nije dozvoljena.

Članak 73.

(1) Preporuka za minimalni broj uvjetnih grla temeljem koje se može planirati izgradnja građevina (farma) za uzgoj stoke i peradi na poljoprivrednim površinama označenim kao vrijedno obrađivo tlo (P2) i ostala obrađiva tla (P3) iznosi 10 uvjetnih grla. Iznimno, na površinama označenim kao ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište (određeno na kartografskom prikazu br. 1a. "Korištenje i namjena površina – površine za razvoj i uređenje", u mj. 1:25.000) minimalni broj uvjetnih grla temeljem kojeg se može planirati izgradnja građevina (farma) za uzgoj stoke i peradi može biti i manji od 10, ali ne manji od 5 uvjetnih grla.

(2) Uvjetnim grlom podrazumijeva se grlo težine 500 kg i obilježava se koeficijentom 1. Sve vrste stoke i peradi svode se na uvjetna grla primjenom slijedećih koeficijenata:

Vrsta stoke	Koeficijent	Broj grla
- krava, steona junica	1,00	10
- bik	1,50	7
- vol	1,20	8
- junad 1-2 god.	0,70	14
- junad 6-12 mjeseci	0,50	20
- telad	0,25	40
- krmača + prasad	0,055	118

- tovne svinje do 6 mjeseci	0,25	40
- teški konji	1,20	8
- srednje teški konji	1,00	10
- laki konji	0,80	13
- ždrebad	0,75	13
- ovce, ovnovi, koze i jarci	0,10	100
- janjad i jarci	0,05	200
- tovana perad	0,00055	18.000
- konzumne nesilice	0,002	5.000
- rasplodne nesilice	0,0033	3.000

(3) Minimalni broj uvjetnih grla za druge životinjske vrste (krznaši, kunići i sl.) utvrditi će se Programom o namjeravanim ulaganjima kojim se dokazuje opravdanost izgradnje, a potrebno je minimalno prikazati:

- površinu poljoprivrednog zemljišta predviđenu za korištenje,
- vrstu poljoprivredne proizvodnje koja će se organizirati na zemljištu,
- broj i okvirnu veličinu potrebne građevine/građevina s predviđenim razmještajem, ovisno o vrsti i količini namjeravane proizvodnje i obrade,
- pristup na javnu cestu,
- rješenje komunalne infrastrukture,
- mjere zaštite okoliša,
- ekonomsku opravdanost ulaganja.

Članak 74.

(1) Građevine (farme) za intenzivnu stočarsku i peradarsku proizvodnju mogu se planirati na odgovarajućoj udaljenosti od granice građevinskog područja predviđenog za razvoj naselja kako bi se spriječili mogući negativni utjecaji.

(2) Udaljenosti građevina od građevinskog područja naselja ne mogu biti manje od:

Broj uvjetnih grla	Minimalna udaljenost (metara)
5 – 10	70
10 - 15	100
16 - 100	150
101 - 300	300

(3) Udaljenosti iz stavka (2) ovog članka mogu se smanjiti za 30%, ako to nalažu mjesne prilike (topografija, smjer dominantnih vjetrova, jaka pošumljenost i sl.).

(4) Iznimno, farme mliječnih krava mogu se smjestiti i uz rub građevinskog područja s time da je udaljenost građevina min. 20 metara od građevina osnovne namjene na susjednoj građevnoj čestici kao i manjih građevina poslovne namjene, a rubni dijelovi prema susjednim česticama moraju se urediti kao odgovarajući pojasi zaštitnog zelenila u skladu s uvjetima zaštite okoliša.

(5) U postupku ishođenja lokacijske dozvole za gradnju farmi odrediti će se uvjeti i mjere za:

- zaštitu okoliša;
- zaštitu od požara i elementarnih opasnosti;
- djelotvorno sabiranje, odvodnju i pročišćavanje otpadnih voda;
- opskrbu vodom;
- postupanje s otpadom;
- sadnju zaštitnog zelenila - drveća.

e) Stambeno - gospodarske građevine poljoprivredne namjene i za turizam na seoskim gospodarstvima**Članak 75.**

(1) Na svim se površinama poljoprivrednog zemljišta (P1, P2 i P3) koja se nalaze unutar područja I. i II. vodozaštite zone, osobito vrijednog predjela - prirodnog krajobraza, te kulturne baštine (zone ekspozicija naselja – zone E) određenih ovim Prostornim planom i prikazanih na kartografskom prikazu br.4. "Građevinska područja naselja"u mj. 1:5.000, isključuje se mogućnost izgradnje stambeno gospodarskih građevina za vlastite potrebe i potrebe turizma na seoskim gospodarstvima, dok se na području osobito vrijednog predjela – kultiviranog krajobraza (*kartografski prikaz br.4. "Građevinska područja naselja"u mj. 1:5.000*) određuje obaveza ishođenja posebnih uvjeta i suglasnost Uprave za zaštitu kulturne baštine – Konzervatorski odjel.

(2) Iznimno, se daje mogućnost izgradnje stambenih i gospodarskih građevina za vlastite potrebe i potrebe seoskog turizma u funkciji obavljanja poljoprivredne proizvodnje rubno uz građevinska područja naselja na površinama vrijednog obradivog poljoprivrednog tla – P2, dok se na površinama ostalog obradivog poljoprivrednog tla – P3 i površinama označenim kao ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište naglašava mogućnost izgradnje (*označeno na kartografskom prikazu br. 1a. "Korištenje i namjena površina – površine za razvoj i uređenje"u mj. 1:25.000*).

(3) Stambeno - gospodarske građevine poljoprivredne namjene i za turizam na seoskim gospodarstvima nisu mješovite namjene, nego iste namjene u funkciji poljoprivrede.

(4) Izgradnja iz ovog članka dozvoljava se na temelju programa o namjeravanim ulaganjima kojim se dokazuje opravdanost izgradnje, a potrebno je minimalno prikazati:

- površinu poljoprivrednog zemljišta predviđenu za korištenje,
- vrstu/vrste poljoprivredne proizvodnje koja će se organizirati na zemljištu,
- broj i okvirnu veličinu potrebne građevine/građevina s predviđenim razmještajem, ovisno o vrsti i količini namjeravane proizvodnje i obrade,
- pristup na javnu cestu,
- rješenje komunalne infrastrukture,
- moguću turističku ponudu seljačkog domaćinstva (seoski turizam), ako se predviđa,
- mjere zaštite okoliša,
- ekonomsku opravdanost ulaganja.

Članak 76.

(1) Područje izgradnje iz članka 75. ne smije iznositi više od 50% zemljišnog kompleksa stambeno-gospodarske cjeline.

(2) Ukoliko je na jednom poljoprivrednom posjedu smješteno više građevina, potrebno je njihovo grupiranje na jednom njegovom dijelu.

(3) Preparcelacija (smanjenje) poljoprivrednog zemljišta temeljem kojeg je dobivena lokacijska dozvola nije moguće.

(4) Utvrđuju se slijedeći opći uvjeti gradnje na površinama izgradnje iz članka 75.:

- najveći dopušteni broj etaža osnovne građevine iznosi 2 etaže P+1 (krovišta bez nadozida) s mogućnosti izgradnje podruma na ravnom terenu visine do 6,5 metara, odnosno tri nadzemne etaže (P+1+potkrovlje) bez podruma na kosom terenu ako nagib terena omogućava da kota poda druge etaže bude izvedena u nivou kote višeg, visine 7 metara;

- etažom se smatra i potkrovlje. Najveći gabarit potkrovlja određen je najvećom visinom nadozida do 150 cm za prizemne, odnosno do 120 cm za katne građevine (mjereno od gornjeg ruba najviše stropne konstrukcije do unutarnjeg presjecišta krovne konstrukcije i zida), te nagiba krova do 22°;

- najveća dopuštena površina tlocrtne projekcije osnovne građevine iznosi 200 m²;

- uz građevinu osnovne namjene za domaćinstva koja se bave i turizmom na seoskim domaćinstvima (agroturizmom) moguća je i izgradnja do dvije građevine za smještaj visine do jedne etaže P (krovišta bez nadozida) visine 3 metara do vijenca, odnosno dvije etaže (P+ potkrovlje) bez

podruma ako nagib terena omogućava da kota poda druge etaže bude izvedena u nivou kote višeg, konačno zaravnatog terena, visine 4,2 metra i površine tlocrtne projekcije do 60 m²;

- pomoćne građevine mogu se graditi na građevnoj čestici najviše kao jednoetažne – P (krovišta bez nadozida).

(5) Oblikovanje građevina iz ovog članka definirano je člankom 29. ovih Odredbi za provođenje.

Članak 77.

(1) Poljoprivredni kompleks za seoska domaćinstva ne može biti manji od 8.000 m² kod vrtlarske proizvodnje, odnosno 20.000 m² kod stočarstva.

(2) Pored navedenih površina u stavku (1) ovog članka potrebno je osigurati najmanje 4 ha obradivih površina van samog kompleksa (1 stočna jedinica/stanovniku x 4 člana domaćinstva x 1 ha), tj. najmanje 4 ha mješovitih poljoprivrednih površina (obradivog zemljišta, livada, pašnjaka).

Članak 78.

(1) Za domaćinstva koja se bave i turizmom na seoskim domaćinstvima (agroturizmom) potrebno je minimalne prostorne normative utvrditi na slijedeći način:

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

f) Građevine u funkciji gospodarenja šumama

Članak 79.

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

- unutar šuma gospodarske namjene (Š1): šumarske postaje (lugarnice), planinarski domovi, lovačke kuće, depoi drvene građe, znanstveno-istraživačke stanice za praćenje stanja šumskih ekosustava i otkupne stanice šumskih plodina;
- unutar zaštitnih šuma (Š2): šumarske postaje (lugarnice), planinarski domovi, znanstveno-istraživačke stanice za praćenje stanja šumskih ekosustava i farme za uzgoj divljači;

- unutar šuma posebne namjene (Š3) i šuma predloženih za zaštitu u kategoriji zaštićenog krajolika – dio slivnog područja Butonige (*kartografski prikaz br. 3a. "Uvjeti korištenja i zaštite prostora – područja posebnih uvjeta korištenja" u mj.1:25.000 i br.4 "Građevinska područja naselja" u mj. 1:5.000*) daje se mogućnost izgradnje građevina koje su u funkciji korištenja prostora i to: planinarski domovi, izletišta, rekreacijski sadržaji, aboretumi, zverinjaci, farme za uzgoj divljači i znanstveno-istraživačke stanice za praćenje šumskih ekosustava.

(2) Iznimno, na područjima I. i II. vodozaštite zone te kulturne baštine (zone ekspozicija naselja – zona E) određenih ovim Prostornim planom i prikazanih na kartografskom prikazu br.4. "Građevinska područja naselja" u mj. 1:5.000, zabranjuje se izgradnja izvan građevinskog područja – građevina u funkciji gospodarenja šumama, dok se na području osobito vrijednog predjela - prirodnog i kultiviranog krajobraza određuje obaveza ishođenja suglasnosti Uprave za zaštitu prirode i okoliša odnosno Uprave za zaštitu kulturne baštine – Konzervatorski odjel.

(3) Građevine navedene u stavku (1) ovog članka mogu graditi isključivo šumarije, planinarska i lovačka društva, a sukladno kriterijima zaštite prostora, vrednovanja krajobraznih vrijednosti i tradicionalnog graditeljstva.

- (4) Kriteriji kojima se određuje izgradnja šumarskih postaja (lugarnica), znanstveno-istraživačkih stanica za praćenje stanja šumskih ekosustava i otkupnih stanica šumskih plodina u prostoru su:
- građevina mora biti u funkciji korištenja prostora;
 - najveća dopuštena visina građevine je prizemlje (P), a tlocrtne projekcije do 60 m²;
 - svjetla visina prizemlja ne može biti viša od 2,6 metara;
 - krovnište mora biti dvostrešno, između 18° - 20°, pokriven kupom kanalicom ili mediteran crijepom;
 - krovnište se na stropnu konstrukciju postavlja direktno bez nadozida;
 - osigurati infrastrukturu, a obavezno zadovoljavajuće riješiti odvodnju i pročišćavanje otpadnih voda, zbrinjavanje otpadaka s prikupljanjem na građevnoj čestici i odvozom na organizirani i siguran način;
 - arhitektonsko oblikovanje građevina, te građevinski materijali koji će se upotrijebiti moraju biti primjereni tipologiji krajolika, tj. istarskom prostoru i tradiciji, u skladu s uobičajenim načinom građenja i lokalnim uvjetima.
- (5) Kriteriji kojima se određuje izgradnja planinarskih domova, lovačkih kuća i izletišta su:
- građevina mora biti u funkciji korištenja prostora;
 - najveća dopuštena visina građevine je prizemlje (P) odnosno dvije etaže (P+1) ako nagib terena omogućava da kota poda druge etaže bude izvedena u nivou kote višeg, konačno zaravnatog terena, a najveća dopuštena površina tlocrtne projekcije iznosi 150 m²;
 - svjetla visina etaže ne može biti viša od 2,0 metara;
 - krovnište mora biti dvostrešno, između 18° - 20°, pokriven kupom kanalicom ili mediteran crijepom (krovnište se na stropnu konstrukciju postavlja direktno bez nadozida);
 - osigurati infrastrukturu, a obavezno zadovoljavajuće riješiti odvodnju i pročišćavanje otpadnih voda, zbrinjavanje otpadaka s prikupljanjem na građevnoj čestici i odvozom na organizirani i siguran način;
 - arhitektonsko oblikovanje građevina, te građevinski materijali koji će se upotrijebiti moraju biti primjereni tipologiji krajolika, tj. istarskom prostoru i tradiciji, u skladu s uobičajenim načinom građenja i lokalnim uvjetima.

3. UVJETI SMJEŠTAJA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI

Članak 80.

- (1) Prostornim planom određeni su prostori za smještaj gospodarskih sadržaja i to:
- u građevinskim područjima naselja,
 - u površinama izvan naselja za izdvojene namjene,
 - izvan građevinskog područja.
- (2) Gospodarske djelatnosti smještaju se u prostore iz stavka (1) ovog članka uz uvjet da racionalno koriste prostor i nisu u suprotnosti sa zaštitom okoliša.
- (3) Prostornim planom su određeni gospodarski sadržaji slijedećih djelatnosti:
- šumarstvo,
 - poljoprivreda, stočarstvo,
 - ugostiteljstvo i turizam,
 - proizvodno – poslovne djelatnosti,
 - eksploatacija mineralnih sirovina.

3.1. Šumarstvo

Članak 81.

- (1) Razvoj šumarstva kao gospodarske djelatnosti potrebno je temeljiti na načelu održivog gospodarenja.

- (2) Gospodarenje šumama i šumskim zemljištem na području Općine podrazumijeva, uz gospodarske učinke i održavanje biološke raznolikosti, sposobnosti obnavljanja, vitalnosti i potencijala šuma, kako bi se ispunile gospodarske, ekološke i društvene funkcije šuma.
- (3) Gospodarenje šumama (naročito privatnim) s gledišta korištenja i zaštite prostora treba unaprijediti prema stručnim kriterijima i principima šumarske struke, u cilju naglašavanja općekorisnih funkcija šume i održavanja ekološke ravnoteže.
- (4) Značaj šuma u Općini Cerovlje treba biti valoriziran kroz izletnički i lovni turizam, rekreaciju i zaštitu.

3.2 Poljoprivreda, stočarstvo

Članak 82.

- (1) Razvoj poljoprivrede kao gospodarske djelatnosti na prostoru Općine Cerovlje treba se temeljiti na obiteljskom gospodarstvu i tržišnim načelima s preporukom na:
- proizvodnji zdrave hrane u okviru voćarstva, povrtlarstva, maslinarstva, vinogradarstva, pčelarstva, ovčarstva, kozarstva i govedarstva,
 - uzgoju žitarica, industrijskih i povrtlarskih kultura, krmnog bilja, cvjetnica i ukrasnog bilja.
- (2) U korištenju poljoprivrednog zemljišta postupno treba odbaciti razvitak konvencionalne, a promovirati razvitak ekološke poljoprivrede, a obavezno unutar I. i II. zone zaštite slivnog područja Butonige i II. zone zaštite slivnog područja Pazinčice utvrđene ovim Prostorni planom.
- (3) Ekološka poljoprivreda (organska, biološka) je poljoprivredna proizvodnja bez primjene mineralnih gnojiva, pesticida i drugih agrokemikalija. Konvencionalna poljoprivreda je poljoprivredna proizvodnja koja uz pomoć mehanizacije, agrokemikalija, velike količine energije i novostvorenih sorti i pasmine postiže visoke prinose.

Članak 83.

- (1) U Prostornom planu osigurani su prostorni i drugi uvjeti za smještaj građevina u funkciji poljoprivredne proizvodnje, i to:
- u građevinskim područjima naselja: kao poljoprivredne gospodarske građevine na građevnim česticama stambene namjene. Uvjeti građenja određeni su u članku 35. i 36. ovog Prostornog plana.
 - u građevinskim područjima naselja, kao poljoprivredne gospodarske građevine na pojedinačnim građevnim česticama. Uvjeti građenja određeni su u člancima 47. i 48. ovog Prostornog plana.
 - na poljoprivrednim površinama izvan građevinskog područja (određeno člancima 71. - 78.).

3.3. Ugostiteljstvo i turizam

Članak 84.

- (1) Razvitak turizma, s gledišta korištenja prostora i planiranja sadržaja u prostoru vezan je prvenstveno uz sačuvani prirodni krajolik, osobito obronke slivnog područja akumulacije Butoniga i njegove okolice, lokalitet Bregi (predložen za zaštitu u kategoriji posebnog rezervata šumske vegetacije), te vrijedno graditeljsko nasljeđe naselja Draguča i Grimalde na sjeveru i Gologorice i Paza na jugu Općine, pojedinih manjih ruralnih cjelina i povijesnih sklopova (Belaj) te stare glinokope-jezera u Cerovljanskoj dolini.
- (2) Za potrebe turizma planirana su samo dva manja nova prostora:
- turistički punkt (TP₁) unutar statističkog naselja Korelići u cilju razvoja izletničkog turizma i valorizacije krajobraznih vrijednosti obronaka slivnog područja akumulacije Butoniga kao i razvoja agroturizma (uzgoj maslina) i
 - manji ugostiteljsko-turistički sadržaj uz stare glinokope-jezera za potrebe sportskog ribolova, dok se smještaj turističkih i ugostiteljskih sadržaja planira uglavnom unutar samih naselja, prvenstveno kao rekonstrukcija postojećih građevina, što će znatno doprinijeti njihovoj revitalizaciji. Osobito se to odnosi na naselja Draguč, Grimaldu, Cerovlje, Gologoricu, Paz i Belaj. Ostali dio smještajnih kapaciteta planira se u sklopu seoskog turizma.

(3) Uređenje i izgradnju odgovarajućih sadržaja potrebno je planirati i provoditi kvalitetnom dopunom postojeće ponude tako da se u najvećoj mogućoj mjeri očuva izvorna vrijednost prirodnog i kulturno-povijesnog okruženja.

(4) Uvjeti smještaja građevina ugostiteljsko-turističke namjene unutar građevinskog područja naselja određeni su člancima 49.- 51., izvan naselja za izdvojene namjene u članku 62., a za građevine izvan građevinskih područja – građevine rekreacije u članku 69. ovog Prostornog plana.

(5) Uvjeti smještaja građevina za potrebe seoskog turizma određeni su člancima 75. i 78. ovog Prostornog plana.

3.4. Industrija, obrtništvo i eksploatacija

Članak 85.

(1) Postojeće zone trebaju se racionalno koristiti i popunjavati, a planiranje novih zona treba temeljiti na realnom programu i analizi isplativosti u odnosu na troškove pripreme, opremanja i uređenja zemljišta i kvalitetnom razvoju koji zahtjeva permanentno praćenje i uvođenje promjena vezanih uz sve aspekte poslovanja i razvoja tržišta, proizvoda, tehnologije, kvalitete kadrova, i dr., uz prioritetnu zaštitu i očuvanje kakvoće vode, obzirom da se zone nalaze na području ili u neposrednoj blizini II. zone sanitarne zaštite izvorišta pitke vode i potencijalna su opasnost za kakvoću ekosustava.

(2) Gospodarska namjena predviđa se unutar građevinskih područja naselja (u samostalnim gospodarskim građevinama ili u malim gospodarskim građevinama na parcelama stambene namjene) i na površinama izvan naselja za izdvojene namjene (proizvodnim-I i poslovnim-K).

(3) Eksploatacija mineralnih sirovina vezana je na iskorištavanje prirodnih resursa i smješta se uz ležišta sirovina.

(4) Uvjeti smještaja građevina gospodarske namjene unutar građevinskog područja naselja određeni su člancima 34.-36., a izvan naselja za izdvojene namjene člancima 55.-64. ovog Prostornog plana.

4. UVJETI SMJEŠTAJA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI

Članak 86.

(1) Prostornim planom osigurani su prostorni uvjeti smještaja i razvitka sustava društvenih djelatnosti: predškolskih i školskih ustanova, zdravstvenih i socijalnih ustanova, građevina kulture i sporta, vjerskih građevina te ostalih građevina javnog interesa unutar granica građevinskog područja naselja.

Članak 87.

(1) Potreba za predškolskim ustanovama određuje se temeljem pretpostavljenog udjela djece u ukupnom stanovništvu, i to:

- za predškolske ustanove: 8%, uz obuhvat u predškolskim ustanovama 76%,

(2) Lokacija za predškolsku ustanovu određena je u građevinskom području naselja Cerovlje, a detaljniji prostorni uvjeti će utvrditi Urbanističkim planom uređenja naselja Cerovlje.

Članak 88.

(1) Građevine i područja namijenjena smještaju sportsko-rekreacijskih sadržaja smještaju se unutar građevinskog područja naselja i iznimno, na površinama za izdvojene namjene.

(2) Detaljniji uvjeti gradnje građevina u građevinskim područjima naselja određeni su u člancima 38. stavak (3), 39. i 40., a na površinama za izdvojene namjene u članku 65. ovog Prostornog plana.

Članak 89.

- (1) Postojeće građevine za zdravstvo i socijalnu skrb proširivati će se i adaptirati u skladu s prostornim mogućnostima (ili ograničenjima).
- (2) Gradnja novih građevina moguća je pod uvjetima određenim u članku 38. stavak (4) 39. i 40. ovog Plana.

Članak 90.

- (1) Vjerske građevine (kapele, samostani, škole i dr.) u pravilu se grade u građevinskim područjima naselja.
- (2) Gradnja novih građevina moguća je pod uvjetima određenim u članku 38. stavak (5).
- (3) Mrtvačnice, poklonci, križevi i sl. mogu se smjestiti i izvan građevinskih područja naselja kada mjесni uvjeti to zahtijevaju.

Članak 91.

- (1) Za potrebe kulturnih aktivnosti planirati minimalno slijedeće sadržaje:
 - galerije u povijesnim cjelinama Draguč, Gologorica, Paz, Grimalda i središnjem naselju Cerovlju.
- (2) Prostorni uvjeti za obavljanje galerijske djelatnosti u naseljima Cerovlje, Draguč i Gologorica utvrditi će se Urbanističkim planovima uređenja (UPU).

5. UVJETI UTVRĐIVANJA KORIDORA ILI TRASA I POVRŠINA PROMETNIH I DRUGIH INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA**Članak 92.**

- (1) Ovim Prostornim planom određene su infrastrukturne građevine i infrastrukturni koridori svih razina i prikazani na kartografskim prikazima br. 1b. "Korištenje i namjena površina – promet, pošta i telekomunikacije" i br.2. "Infrastrukturni sustavi i mreže" u mj. 1:25.000, kao linije i simboli i to za:
 - prometni sustav (kopneni),
 - telekomunikacijski sustav,
 - sustav vodoopskrbe i odvodnje,
 - energetska sustav (elektroopskrba, plin).
- (2) Razvrstaj građevina infrastrukture od državnog i županijskog značaja prikazan je u članku 12. ovih Odredbi.

5.1. PROMETNI SUSTAV**Cestovni promet****Članak 93.**

- (1) Ovim Prostornim planom određena je osnovna mreža prometnica koju na području Općine Cerovlje čine:
 - državne razvrstane ceste,
 - županijske razvrstane ceste,
 - lokalne razvrstane ceste,
 - ostale nerazvrstane ceste.
- (2) Državne razvrstane ceste na području Općine Cerovlje su:
 - **D3** dio kraka Istarskog ipsilona s čvorom Cerovlje i planiranim čvorom Borut (postojeća trasa).
- (3) Županijske razvrstane ceste na području Općine Cerovlje su:
 - **Ž 5013** dio županijske ceste Buzet D44 – Cerovlje Ž5046 (postojeća trasa),
 - **Ž 5046** dio županijske ceste Pazin D64 – Cerovlje – Paz – D500 (postojeća trasa).

(4) Lokalne razvrstane ceste na području Općine Cerovlje su:

- **L 50072** lokalna cesta od Grimalde – Ž 5013 (postojeća trasa),
- **L 50073** lokalna cesta od L 50072 – Pagubice – Ž 5046 (postojeća trasa),
- **L 50079** lokalna cesta od Ž 5046 – Ćusi (postojeća trasa),
- **L 50081** lokalna cesta od naselja Previž – L 50082 (postojeća trasa),
- **L 50082** dio lokalne ceste od L 50084 – Borut – Cerovlje Ž 5013 (postojeća trasa),
- **L 50085** lokalna cesta od Ž 5046 – Sidreti – Afrići Ž 5046 (postojeća trasa),
- **L 50086** dio lokalne ceste od Ž 5046 – Gologorica – Zajci – D 48 (postojeća trasa),

Članak 94.

(1) Ovim Prostornim planom osiguran je koridor u širini od 150 metara za državnu cestu D3 – buduću autocestu s planiranim čvorom Borut obzirom da je trasa poznata.

(2) Prostornim planom se predlaže, u sklopu realizacije drugog kraka Istarskog ipsilona, kod cestovnog čvora Cerovlje, predvidjeti mogućnost izgradnje motela, obzirom na stvaranje preduvjeta za razvoj komercijalnog lovno-turizma na jugoistoku Općine Cerovlje, ribolovnog u Cerovljanskoj vali i Rakovom potoku, kao i na planiranu izgradnju manjeg sportskog aerodroma u Cerovljanskoj vali.

(3) Za postojeće županijske i lokalne ceste potrebno je predvidjeti rekonstrukcije i proširenja na pojedinim dijelovima trase ili u cijelosti, a prioritet treba biti cjelokupna rekonstrukcija dijela lokalne ceste L50082 od Cerovlja do Boruta s time da se razdvoji željeznički od cestovnog prometa.

(4) U narednom razdoblju potrebno je uz suradnju i koordinaciju stručnih službi Županije, detaljnije razraditi i definirati dinamiku realizacije za građevine iz stavaka (1), (2) i (3) ovog članka.

Članak 95.

(1) Postojeće državne i županijske ceste utvrđene su Prostornim planom temeljem propisa o razvrstavanju, a moguće su određene promjene u funkcionalnom (promjena kategorije) i prostornom (promjena trase) smislu, u slučaju izgradnje zamjenskih ili novih pravaca.

(2) Rekonstrukcija dionice ispravkom ili ublažavanjem loših tehničkih elemenata ne smatra se promjenom trase.

(3) Zaštitni pojas uz državne i županijske razvrstane ceste, te režimi gradnje i uređenja prostora određeni su Zakonom o javnim cestama, a za lokalne razvrstane i nerazvrstane ceste temeljem odluke Općine Cerovlje.

(4) Ako se kod rekonstrukcije postojećih cesta u izgrađenim građevinskim područjima naselja, cjelinama od povijesnog značaja ili u posebnim okolnostima ne može ostvariti slobodan profil ceste, a radi funkcioniranja infrastrukturnog sustava može se odobriti i smanjenje profila ceste posebnim propisom za područje Cerovlje.

(5) Parkirališta se ne mogu formirati kao proširenja uz državne i županijske ceste u građevinskom području. Za posebne službe MUP, vatrogasce, hitnu medicinsku pomoć i posebna komunalna vozila, ovlasti su regulirane posebnim propisima.

Ostale nerazvrstane ceste, biciklističke i pješačke staze

Članak 96.

(1) Razvoj nerazvrstanih cesta ići će u skladu s potrebama i mogućnostima Općine Cerovlje, a prioritet u izgradnji novih su slijedeće ceste:

- **N1** od spoja s planiranom zapadnom županijskom cestom Ž5046 u naselju Paz do naselja Makarunska Vas – planirani cestovni čvor Borut – Sandalji – do spoja s lokalnom cestom L50082.

- **N2** dio od nerazvrstane prometnice u naselju Dausi do nerazvrstane prometnice sjeveroistočno od naselja Tenčići.

(2) Prostornim planom predviđen je mogući koridor trase u širini od 20 metara za planirane nerazvrstane ceste iz stavka (1) ovog članka, s time da bi se nakon realizacije cestovnog čvora Borut nerazvrstana planirana cesta N1 prekategORIZIRALA u lokalnu prometnicu obzirom da povezuje državnu i županijsku prometnicu.

(3) Ostale nerazvrstane ceste na području Općine Cerovlje treba privesti funkciji sistematskim planom rekonstrukcija, a prioriteti trebaju biti na prostorima na kojima je moguće u što kraćem razdoblju doprinijeti oživljavanju pojedinih dijelova Općine.

Članak 97.

(1) Minimalna širina za planirane nerazvrstane ceste iznosi 4,5 metra za jednosmjernu cestu, a 5,5 metara za dvosmjernu cestu, osim za rekonstrukciju već postojećih cesta čija širina može iznositi manje od 4,5 metra.

(2) Ako je postojeća nerazvrstana cesta širine manje od 4,5 metra za jednosmjerni promet odnosno 5,5 metara za dvosmjerni promet, udaljenost regulacijskog pravca prve izgrađene građevne čestice od osi nerazvrstane ceste treba biti takva da osigurava prostor za širenje nerazvrstane ceste na 4,5 ili 5,5 metara. Udaljenosti regulacijskih pravaca ostalih građevnih čestica određuju se prema lokalnim uvjetima.

(3) Kolni i pješački pristup građevinama i površinama javne i gospodarske namjene potrebno je izvesti u skladu s urbanističko-tehničkim uvjetima i normativima za sprečavanje stvaranja arhitektonsko-urbanističkih barijera.

(4) Najmanja širina nogostupa, kada je obostrano uz prometnicu, je 1,25 metara, a za jednostrani nogostup 1,5 metara.

Članak 98.

(1) Prilaz s građevne čestice na javnu prometnu površinu treba odrediti tako da se ne ugrožava javni promet.

(2) Za potrebe nove izgradnje na neizgrađenom dijelu građevinskog područja koje se širi uz državnu ili županijsku cestu treba osnivati zajedničku sabirnu cestu preko koje će se ostvarivati direktan pristup na javnu prometnu površinu višeg ranga, a sve u skladu s posebnim uvjetima nadležne institucije ili tijela.

(3) Uz prometnice se mogu graditi i biciklističke staze, uz uvjet da se ne smanjuju pješačke ili kolne površine.

Članak 99.

(1) Građevno zemljište za javne ceste čine čestice svih površina uz cestu: usjeci, nasipi, potporni zidovi, bankine, pješačke i biciklističke staze, te kolnici.

(2) Nivelete prometnica, površina i građevina u sklopu prometnica određuju se u skladu s estetskim, tehničkim i posebnim uvjetima (za građevine i cjeline pod zaštitom), te prema postojećim i planiranim građevinama.

(3) Minimalni poprečni nagib prometnica i površina bez riješene oborinske odvodnje iznosi 2%, dok sa riješenom odvodnjom iznosi 5%.

Članak 100.

(1) Za područje Općine Cerovlje od važnosti je i potreba obnove postojećih te izgradnja novih protupožarnih puteva, koji bi se ujedno koristili i kao gospodarski putevi u obavljanju poljoprivrednih djelatnosti, biciklistički i pješački putevi (turistički i poučni), a posebno je interesantno područje predloženo za zaštitu u kategoriji zaštićenog krajolika – dio slivnog područja akumulacije Butoniga kao i posebnog rezervata šumske vegetacije (lokaliteti Bregi, Novaki Pazinski i Cerovlje-Borut) na kojima je moguće organizirati poučne eko staze.

(2) Pješačke staze mogu se proširivati i kvalitetno nadograđivati na temelju prirodnih vrijednosti i uz obvezno uvažavanje tradicionalnog načine izvedbe – zemljani put, obrada u kamenu (podzidi, potporni zidovi i sl), kombinacija betona i kamena i sl.

(3) Sve pješačke staze – postojeće ili planirane – moraju biti obilježene putokazima i drugim odgovarajućim oznakama, a mogu sadržavati i manje prostore za odmor s odgovarajućom opremom za sjedenje – drvene klupe, nadstrešnice i sl.

(4) Način korištenja pješačkih staza ovisit će o budućim rekreacijskim i edukacijskim programima kao i o gospodarskom korištenju.

(5) Na pješačkim stazama mogu se koristiti prijevozna sredstva samo ako su u funkciji gospodarske djelatnosti, dok se za rekreacijsko i edukativno korištenje mogu koristiti samo kao pješačko-biciklističke staze.

(6) Na pješačkim stazama (osim na dijelovima gdje prate trasu nerazvrstane ceste) nije dopuštena vožnja motociklima pa na ishodišne točke tih staza treba postaviti odgovarajuće oznake. Također, na svim pješačkim stazama zabranjene su motokros vožnja i 'off road' utrke.

Promet u mirovanju (parkirališna i garažna mjesta)

Članak 101.

(1) Parkiranje i garažiranje vozila za stambene građevine rješava se na građevnoj čestici te građevine.

(2) Parkiranje i garažiranje vozila na površinama gospodarske namjene (poslovne i proizvodne), ugostiteljsko-turističke namjene i sportsko-rekreacijske namjene rješava se na građevnoj čestici te namjene.

(3) Iznimno od stavka (1) ovog članka, ukoliko nije moguće osigurati prostor za parkiranje i garažiranje vozila na građevnoj čestici, mogu se uređivati i graditi i na drugoj građevnoj čestici (u radijusu 200 m) isključivo istovremeno s gradnjom građevina kojima služe.

(4) Potreban broj parkirališnih i garažnih mjesta ovisno o vrsti i namjeni prostora u građevinama određuje se:

Namjena prostora u građevinama		Potreban broj parkirališnih ili garažnih mjesta	
stanovanje	stambena građevina (po jednom stanu)	1	
	manje građevine gospodarske namjene na građevnoj čestici stambene namjene	poslovni prostor (25 m ²)	1
		trgovina (brutto 110 m ² ; netto 75 m ²)	1
		restoran (4 sjedala)	1
Namjena prostora u građevinama gospodarske namjene		Potreban broj parkirališnih ili garažnih mjesta na 1000 m ² bruto-razvijene površine	
proizvodna namjena, poslovna namjena – servisni i skladišni sadržaji		4-8	
trgovački sadržaji		20-40	
uređi		10-20	
drugi poslovni sadržaji		15	
hotel, pansion, motel		20-40	
Namjena prostora		Potreban broj parkirališnih ili garažnih mjesta na broj osoba	
sportske dvorane i igrališta s gledalištima		na 10 sjedala po 3 mjesta	
škole i predškolske ustanove		na jednu učionicu po 1 mjesto	

- (5) Pri određivanju parkirališnih potreba za građevine ili grupe građevina sa različitim sadržajima može se predvidjeti isto parkiralište za različite vrste i namjene građevina, ako se koriste u različito vrijeme.
- (6) Za parkiranje osobnih vozila može se koristiti prostor uz kolnik prvenstveno kao javno parkiralište namijenjeno pretežito posjetiteljima i drugim povremenim korisnicima, te vozilima javnih službi kad njegova širina to omogućava i kad se time ne ometa pristup vozilima hitne pomoći, vatrogascima i prolazima za pješake i invalide.
- (7) Postojeće garaže i garažno – parkirališna mjesta ne mogu se prenamijeniti u druge sadržaje ako se ne osigura drugo parkirališno-garažno mjesto na istoj građevnoj čestici ili u neposrednoj blizini građevne čestice.
- (8) Na javnim parkiralištima za automobile invalida treba osigurati najmanje 5% parkirališnih mjesta od ukupnog broja, a najmanje jedno parkirališno mjesto na parkiralištima s manje od 20 mjesta.
- (9) Minimalne površine parkirališnih mjesta:
- osobni automobili 2,5 x 5 metara,
 - autobusi 3,5 x 12 metara,
 - kamioni i šleperi 3,5 x 20 metara.

Članak 102.

- (1) Parkirališta, garaže ili kombinacija parkirališta i garaža u jednoj ili više razina, a radi zadovoljenja normativa u broju parkirališnih mjesta prema važećim propisima i Zakonu o prostornom uređenju, mogu se graditi i u kontaktnoj zoni osnovne građevine (u daljem tekstu: "izdvojeno parkiralište ili garaža") uz obaveznu izradu Detaljnog plana uređenja (DPU).
- (2) Kontaktna zona osnovne građevine je okolno zemljište s pristupom preko zemljišta ili s kolnim pristupom s druge javne prometne površine u blizini lokacije osnovne građevine.
- (3) Minimalna veličina građevne čestice izdvojenog parkirališta ili garaže određuje se prema normativu 35 m² prometne površine po svakom vozilu za osobne automobile, a 120 m² prometne površine za autobuse. (U prometne površine uračunate su površine parkirnog mjesta 2,5 x 5 metara + 2,5 x 6 metara prilazne ceste i priključenje na javnu površinu za osobne automobile, odnosno 12 x 4 metara parkirno mjesto + 1 x 4 metra prilazne ceste i priključenje na javnu površinu za autobuse).
- (4) Koeficijent izgrađenosti izdvojenog parkirališta ili garaže odnos je između površine građevne čestice te uređenih i izgrađenih prometnih površina koji iznosi najviše:
- za uređenje u jednoj razini: 0,8
 - za uređenje u dvije razine: 0,6.
- (5) Ukoliko se iznad izdvojenog parkirališta ili garaže uređuje zelena površina, u sklopu uređenja zemljišta izgrađenost se umanjuje za 20%.
- (6) Katnost izdvojenog parkirališta ili garaže regulira se lokacijskom dozvolom i mogućnošću racionalnog korištenja građevinskog zemljišta. Svijetla visina dvije etaže za smještaj autobusa je 4,5 metra, a za osobna vozila 2,25 metara. Konstrukcija katnog izdvojenog parkirališta dimenzionira se prema smještaju vozila kao i prilazne rampe.
- (7) Izdvojena parkirališta ili garaže koji se grade u dvije razine mogu se graditi kao galerijski otvoreni prostori, dijelom ukopani ili zatvoreni prostori do visine prizemlja.
- (8) Prilazi izdvojenim parkiralištima ili garažama izvode se prema tehničkim normativima, s postojećih internih prometnica uz osnovnu građevinu ili s drugih javnih prometnica ili prometnih površina prema uvjetima nadležnih službi ili organizacija.

(9) Jedno priključenje na interne ili javne prometne površine dozvoljeno je za najviše 40 vozila u jednoj razini radi protupožarne zaštite, ili moraju biti omogućeni razdvojeni prilazi po razinama.

(10) Prilazne rampe za osobna vozila mogu biti najviše 15% nagiba, a nagib se mora uskladiti s tehničkim uvjetima prilazne ceste, prometnom signalizacijom i ograničenjima brzina.

(11) Ako je na izdvojenom parkiralištu predviđen smještaj autobusa iznad garaža ili parkirališta za osobne automobile, moraju se provesti posebne mjere sigurnosti, kako građevinske konstrukcije tako i prometne signalizacije.

(12) Sva prometna rješenja vezana za izdvojena parkirališta ili garaže ne smiju utjecati na sustav protupožarnih putova niti se oni mogu koristiti za parkiranje, zaustavljanje i povremeno korištenje.

Željeznički promet

Članak 103.

(1) Ovim Prostornim planom preuzima se iz Prostornog plana Istarske županije varijantno rješenje za realizaciju željezničkog spoja s Rijekom preko tunela kroz Učku, južno od cestovnog tunela, i određuje koridor zaštitnog pružnog pojasa od 200 metara, koji se povezuje sa postojećim željezničkim koridorom istočno od željezničke stanice Borut. Usvajanjem ovog varijantnog rješenja proizlazi i razvoj željezničkog prometa u većim kolodvorima (prometnim središtima) Istre, u koja bi se razvrstao i željeznički kolodvor Borut, na području Općine Cerovlje.

(2) Ovim Prostornim planom zadržava se postojeća trasa i koridor željezničke pruge Državna granica – Pula, a planira se rekonstrukcija s ciljem osiguranja tehničkih elemenata primjerenih standardima za međunarodne pruge, kao i automatsko osiguranje putnih prijelaza u nivou što je ujedno i jedan od prioriteta u općini Cerovlje.

(3) Povezivanje željeznice s mrežom pruga kontinentalne Hrvatske utjecati će i na pojačan porast tranzitnog putničkog prometa, posebno u ljetnoj sezoni, te će biti potrebno urediti perone za prihvat putnika na postojećim postajama u Cerovlju i Borutu.

(4) Razvoj, rekonstrukcija i održavanje željezničkih pruga na području Općine Cerovlje ići će u skladu s potrebama i mogućnostima Istarske županije i Općine Cerovlje, a željeznički promet odvijati će se u skladu s važećim Zakonom o hrvatskim željeznicama.

Članak 104.

(1) Koridori za pojedine kategorije željezničke pruge međunarodne, brze državne i ostale regulirani su Prostornim planom županije i određeni u članku 11. stavak (4) ovih Odredbi.

(2) Za željeznička postrojenja, kolodvore, prateće i druge sadržaje uvjeti za gradnju reguliraju se Prostornim planom a za dio sadržaja u građevinskim područjima lokacijskom dozvolom.

(3) Održavanje željezničke pruge provoditi će se na temelju posebnih propisa o HŽ.

(4) Prema Zakonu o sigurnosti u željezničkom prometu u zaštitnom pružnom pojasu (zemljišni prostor s obiju strana pruge širine 100 metara, računajući od osi krajnjeg kolosijeka i mjereno po horizontali) mogu se graditi objekti i postrojenja na određenoj udaljenosti od željezničke pruge, ovisno o njihovoj vrsti i namjeni, te saditi drveće, prema posebnim uvjetima koje određuje nadležna služba HŽ-a. Posebni uvjeti utvrđuju se za svaku konkretnu priliku, ovisno o tome da li se radi o otvorenoj pruzi, naseljenom mjestu, nasipu, usjeku, kao i o visini i namjeni objekta, uzimajući u obzir norme i tehničke uvjete kojima ti objekti moraju udovoljavati, kao i druge mjere propisane za njihovo građenje.

(5) Željezničke pruge izdvojene su iz drugih prometnih sustava, a križanja se reguliraju u više razina. Samo u posebnim uvjetima i na željezničkim prugama niže kategorije mogu se realizirati cestovni prijelazi u razini i to uz posebne sigurnosti.

(6) Građevinsko zemljište za željeznicu čine građevne čestice svih površina uz željezničku prugu: usjeci, nasipi, potporni i obložni zidovi, rigoli donjeg i gornjeg stroja, te pojasi za instalacije uzduž željezničke pruge.

(7) Unutar građevne čestice uz željezničku prugu obuhvaćeno je i zemljište na kome se nalaze svi ostali sadržaji i prateće građevine, instalacije i oprema, rezervni kolosjeci, utovarne rampe, prilazni putovi, servisi, ranžirni, pomoćni kolosjeci, kolodvorski sadržaji vezani uz putnički i teretni željeznički promet, te posebna oprema i energetski objekti, te zemljište za realiziranje križanja u dvije razine.

Zračni promet

Članak 105.

(1) Prostor za slijetanje helikoptera - helidrom ne planira se na području Općine Cerovlje, a za iznimne potrebe mogu se koristiti sve uređene slobodne površine - sportska igrališta, kao i velike slobodne površine.

(2) Pogodnom površinom smatra se zaravnata, zatravnjena i drenirana površina na kojoj u min. površini od 80x80 metara nema postojećih niti planiranih građevina, prirodnih prepreka niti nadzemne infrastrukture.

(3) Odredbama ovog Prostornog plana daje se osnovni okvir za lociranje manjeg sportskog aerodroma (kartografski prikaz br. 1 "Korištenje i namjena površina", u mjerilu 1:25.000), a detaljniji uvjeti uređenja (ukoliko dođe do mogućnosti realizacije) odrediti će se Detaljnim planom uređenja (DPU) u sklopu kojeg je moguće planirati i helidrom.

(4) Odredbama Prostornog plana Istarske županije utvrđena je obaveza izrade Procjene utjecaja na okoliš za građevine i zahvate izvan građevinskog područja smještene u II. vodu zaštitnoj zoni, te se ovim Prostornim planom za izgradnju sportskog aerodroma ta obaveza i preuzima.

(5) Uz uvjet da se izgradnja temelji na relevantnom gospodarskom programu i opravdanju sa svih gledišta, zagovaranjem otvorenog pristupa – odnosno – određena sloboda izgradnje i privatnim kapitalom, potrebno je prije izgradnje aerodroma izgraditi novu lokalnu cestu koja će povezati naselje Toncini s mrežom cesta u Općini Cerovlje.

(6) Sportske zračne luke (letilišta) moraju se planirati minimalno kao zaravnate, drenirane i zatravnjene površine veličine 800 x 100 metara za 1A/2C kategoriju zračnih luka.

5.2. POŠTA I TELEKOMUNIKACIJE

Pošta

Članak 106.

(1) Građevine poštanskog sustava prikazani su na kartografskom prikazu br. 1b. "Korištenje i namjena površina – promet, pošta i telekomunikacije" u mj. 1:25.000.

(2) Prostornim planom određuje se smještaj jedinice poštanske mreže u naselju Cerovlje na dosadašnjoj lokaciji u postojećoj građevini.

Telekomunikacije

Članak 107.

(1) Vodovi i građevine telekomunikacijskog sustava prikazani su na kartografskom prikazu br. 1b "Korištenje i namjena površina – Promet, pošta i telekomunikacije", u mj. 1:25.000.

(2) Sve građevine, osim komunalnih priključuju se na nepokretnu TK mrežu te opremaju telekomunikacijskom instalacijom kapaciteta i izvedbe prilagođene njihovoj veličini i namjeni.

(3) Rekonstrukcija postojećih pristupnih TK mreža izvoditi će se postupno, najprije zamjena nadzemne kabelaške mreže podzemnom, a potom na mjestima gdje postoji nedostatak kapaciteta u kabelaškoj mreži.

(4) Gradnja građevina ili postavljanje samostojećih ormara aktivnih elemenata nepokretne TK mreže moguća je unutar građevinskog područja naselja. Oblik zgrada i samostojećih ormara TK mreže potrebno je oblikom uklopiti u ambijent naselja.

(5) Gradnja antenskih sustava baznih postaja pokretnih TK mreža (antenski stupovi i prostor za opremu) mogu se graditi van građevinskih područja naselja na min. udaljenosti 200 metara od građevinskog područja naselja s osiguranim kolnim pristupom. Isti se ne mogu postavljati u neposrednoj blizini (užoj i široj zaštitnoj zoni) građevina ili kompleksa zaštićene kulturne baštine, dok se na području osobito vrijednog predjela - prirodnog i kultiviranog krajobraza određenih ovim Planom i prikazanih na kartografskom prikazu br.4. "Građevinska područja naselja" u mj. 1:5.000 određuje obaveza ishođenja posebnih suglasnosti Uprave za zaštitu prirode i okoliša odnosno Uprave za zaštitu kulturne baštine – Konzervatorski odjel.

Članak 108.

(1) Izgradnja mreže i građevina telekomunikacijskog sustava određuje se lokacijskim dozvolama na temelju Prostornog plana te uvjeta HT i HTV.

(2) Zaštitni koridor postojećih i novih kabelaških sustava iznosi 1 m u kojem treba izbjegavati gradnju drugih građevina U slučaju potrebe gradnje drugih građevina, te ekonomske opravdanosti, postojeće trase TK kabela moguće je premještatati. Za buduće trase TK kabela nije potrebna rezervacija koridora, već će se njihova gradnja prilagođavati postojećoj i planiranoj izgrađenosti.

(3) Javne telefonske govornice smještavaju se uz javne sadržaje i uz glavna prometna raskrižja u naseljima.

5.3. SUSTAV VODOOPSKRBE I ODVODNJE

Vodoopskrba

Članak 109.

(1) Prostornim planom (*kartografski prikaz br. 2. "Infrastrukturni sustavi i mreže" u mj 1:25.000*) utvrđen je sustav vodoopskrbe na području Općine Cerovlje kojim su obuhvaćene postojeće i planirane građevine - magistralni cjevovod, ostali cjevovodi koji su uglavnom opskrbnog karaktera, vodospreme, vodne komore i crpne stanice.

(2) Koridor za vođenje vodoopskrbnog cjevovoda određen je u smislu minimalnog potrebnog prostora za intervenciju na cjevovodu, odnosno zaštitu od mehaničkog oštećenja drugih korisnika prostora.

(3) U slučajevima kad nije moguće zadovoljiti potrebne udaljenosti, moguće je zajedničko vođenje trase s drugim instalacijama na manjoj udaljenosti, ali uz zajednički dogovor s ostalim vlasnicima, i to u posebnim instalacijskim kanalima i zaštitnim cijevima, vertikalno etažirano, što se određuje posebnim projektom.

(4) Vertikalni i horizontalni razmak između instalacija izvodi se minimalno 50 cm. Za osiguranje potrebne toplinske zaštite vode u cjevovodu, kao i mehaničke zaštite cjevovoda, debljina zemljanog (ili drugog) pokrova određuje se prema lokalnim uvjetima iznad tjemena cijevi.

Članak 110.

(1) Prostorni plan određuje priključivanje svih naselja i građevina na javnu vodovodnu mrežu.

(2) Mreža vodovoda ukapa se najmanje 80 cm ispod površine tla, a prema uvjetima nadležnog javnog komunalnog poduzeća.

- (3) Uz javne prometnice izvodi se mreža hidranata. Najveća međusobna udaljenost hidranata je 80 metara.
- (4) Korisnici u poslovnoj zoni grade zasebne interne vodovodne mreže s uređajima za protupožarnu zaštitu.

Odvodnja

Članak 111.

- (1) Prostornim planom (kartografski prikaz br. 2. "Infrastrukturni sustavi i mreže" u mj. 1:25.000) utvrđen je sustav i način odvodnje i sabiranja otpadnih voda za područje Općine Cerovlje kao dvanaest (12) zasebnih sustava javne odvodnje otpadnih voda, te njima pripadajuće građevne instalacije (kolektori, crpke, uređaji za pročišćavanje, ispusti) za naselja Cerovlje, Borut, Novaki Pazinski, Gologorica, Draguč, Pagubice, Paz, Previž, Lovrečići, Grimalda, Cerje i Podmeja.
- (2) Iznimno, na područjima iz stavka (1) ovog članka gdje je obavezna izgradnja odgovarajućeg biološkog uređaja za pročišćavanje otpadnih voda, moguće je kao alternativa izgraditi i uređaj - biljku ovisno o mjesnim prilikama i posebnim uvjetima tijela nadležnog za zaštitu voda.
- (3) Na područjima iz stavka (1) ovog članka do izgradnje sustava javne odvodnje obavezna je izgradnja nepropusnih septičkih jama, a ovisno o mjesnim prilikama i posebnim uvjetima tijela nadležnog za zaštitu voda. Poželjna je ugradnja i korištenje bio-pročistača.

Članak 112.

- (1) Točan položaj trasa fekalne i oborinske kanalizacije odrediti će se na bazi glavnih projekata kanalizacijske mreže.
- (2) Prilikom izrade glavnih i izvedbenih projekata kanalizacijske mreže odrediti će se točan položaj svih instalacija infrastrukture, kako situacijsko tako i visinski, a u ovisnosti o postojećim instalacijama.
- (3) Za kanalizacijsku mrežu nije potrebno osiguravati poseban koridor zaštite cjevovoda.

Članak 113.

- (1) Veličina čestice za smještaj uređaja za pročišćavanje utvrdit će se na bazi glavnih projekata samog uređaja. Uvjeti ispuštanja otpadne vode nakon pročišćavanja utvrdit će se na bazi uvjeta na terenu na kojem se uređaj nalazi i vodopravnih uvjeta Hrvatskih voda.
- (2) U glavnim projektima moguće je i drugačije povezivanje pojedinih naselja na uređaj za pročišćavanje ako se prethodno dokaže studijom odvodnje da je to bolje rješenje.
- (3) Prilikom dimenzioniranja pojedinih dionica kanalizacije potrebno je hidraulički proračun izraditi na bazi krivulja oborina – Mjerodavni intenzitet oborina ITP krivulja Hrvatskih voda-Rijeka za dvogodišnji povratni period vodeći računa o ukupnoj slivnoj površini.

Članak 114.

- (1) Otpadne vode ostalih stambenih naselja na području Općine Cerovlje (koja nisu ovim planom povezana sa zasebnim biološkim uređajima sakupljaju se u septičkim nepropusnim jamama, a ovisno o mjesnim prilikama i posebnim uvjetima tijela nadležnog za zaštitu voda.
- (2) Oborinske vode iz stambenih naselja i s prometnih površina sakupljaju se u sustav odvojen od fekalne kanalizacije, te se, preko separatora ulja i masti vel. 20% mjerodavnog protoka oborinskih voda slobodno upuštaju u teren.
- (3) Upuštanje otpadnih voda svih subjekata u sustav javne kanalizacije uvjetuje se njihovom obradom na razinu kućne otpadne vode prema Pravilniku o maksimalnim dopuštenim količinama štetnih tvari (pročišćavanje od ulja i masti, kiselina, lužina i opasnih tekućina). Sva fekalna kanalizacija treba biti izvedena od vodonepropusnih cijevi odgovarajućih profila.

Korištenje voda i obrana od poplava

Članak 115.

(1) Vode na području Općine Cerovlje razgraničene su ovim Prostornim planom prema namjenama na vodotoke i akumulacije.

(2) Vodotoci su prikazani na kartografskom prikazu br.3b."Uvjeti korištenja i zaštite prostora - područja posebnih ograničenja u korištenju" u mj. 1:25.000, a razgraničeni su određivanjem namjene za vodotoke i to:

- Vodotok Lipe, Frnežara, Dragučkog, Borutskog, Rakovog, Gologoričkog, Letajskog i Gradinskog potoka za rekreaciju;
- Dio vodotoka Lipe za izgradnju retencije za zaštitu od poplave i dio Dragučkog potoka za izgradnju retencije za sprečavanje donosa nanosa u akumulaciju Butoniga,
- Dio vodotoka Rakovog potoka za izgradnju akumulacije (kao sanacija na dijelu bivšeg glinokopa "Rakov potok"),
- Dio vodotoka (kanal) u Cerovljanskoj vali, za izgradnju akumulacijskog bazena (kao sanacija postojećeg (E3₁), planiranog eksploatacijskog polja (E3₂) i bivših glinokopa-jezera.

(3) Vodne površine koje obuhvaćaju kompleks akumulacija prikazanih na kartografskom prikazu br. 1a. "Korištenje i namjena površina" i br. 3b."Uvjeti korištenja i zaštite prostora - područja posebnih ograničenja u korištenju" u mj. 1:25.000. Razgraničenje je određeno određivanjem namjene i to:

- dio postojeće akumulacije Butoniga – osnovne namjene za javni vodovodni sustav te sekundarno za obranu od poplava (zaštitni objekt);
- planirana I. faza višenamjenske akumulacije – "Rakov potok" osnovne namjene u funkciji redukcije velikih voda (zaštitni objekt), te sekundarno poluintezivni uzgoj riba za potrebe rekreacije (ribolov) i za navodnjavanje;
- dio bivših glinokopa – jezera, za poluintezivni uzgoj riba za potrebe rekreacije (ribolov);
- dio postojeće retencije Sepčići – osnovne namjene u funkciji redukcije velikih voda (zaštitni objekt).

(4) Ovim Prostornim planom, u razdoblju do 2010. godine, u cilju obrane od poplava planirana je izgradnja akumulacije "Rakov potok" prvenstveno kao objekata u funkciji redukcije velikih voda (zaštitni objekt), a sekundarno za rekreaciju (ribolov) i navodnjavanje.

(5) Obzirom na preskupo izmještanje županijske prometnice, ovim Prostornim planom predviđeno je da se kao I. faza, u razdoblju do 2010. godine akumulacija izvede u manjem obimu, kao sanacija bivšeg eksploatacijskog polja opekarske gline "Rakov potok" u površini od 8,54 ha, prvenstveno s ciljem osiguranja od poplava, a sekundarno za rekreaciju (ribolov) i navodnjavanje.

(6) Projekt za akumulaciju "Rakov potok" treba izraditi u okviru izrade sanacijskog rješenja eksploatacijskog polja opekarske gline "Rakov potok" uz ishođenje uvjeta od nadležnih državnih institucija za gospodarenje vodama u skladu s zakonskim propisima i standardima.

5.4. ENERGETSKA INFRASTRUKTURA

Elektroopskrba

Članak 116.

(1) Prostorni plan (kartografski prikaz br. 2. "Infrastrukturni sustavi i mreže" (u mj.1:25.000) utvrđuje postojeću i planiranu elektroenergetsku mrežu na području Općine Cerovlje.

(2) Rekonstrukcija postojećih i gradnja novih elektroenergetskih građevina (dalekovodi, rasklopno postrojenje i trafostanice), kao i kabliranje vodova određuje se lokacijskim dozvolama temeljenim na rješenjima Prostornog plana i uvjetima HEP-a.

(3) Širina zaštitnog koridora za električne vodove u odnosu na os trase ne može biti manja od:

Naponski nivo (kV)	širina koridora (m)
400	±50
220	±40
110	±30
35	±20

- (4) Isključuje se građenje novih građevina u koridoru dalekovoda, osim iznimno, a na temelju posebnih uvjeta koje utvrđuje HEP.
- (5) Prostor u koridorima dalekovoda mora biti tako uređen da se spriječi možebitna pojava požara.

Članak 117.

- (1) Planom se predviđa racionalno korištenje energije korištenjem dopunskih izvora ovisno o energetske i gospodarske potencijalima prostora Općine.
- (2) Dopunski izvori energije su prirodno obnovljivi izvori energije, a prvenstveno sunca.
- (3) U razvitku korištenja sunčeve energije treba težiti instaliranju samostojnih fotonaponskih sustava u rasponu snage od 100 – 1000 kW.

Plinoopskrba

Članak 118.

- (1) Ovim Prostornim planom u slijedećem razdoblju do 2010.godine ne planira se izgradnja plinovodne mreže kao ni dovodnog plinovoda (priključka) iz smjera Pazina, iz razloga što bi troškovi izgradnje bili relativno visoki kako zbog morfologije terena tako i zbog male potrošnje plina na području Općine Cerovlje. *(Kao što se vidi iz obrazloženja u poglavlju 1.5. "Ocjena stanja, mogućnosti i ograničenja razvoja u odnosu na demografske i gospodarske podatke te prostorne pokazatelje")*.
- (2) U cilju smanjenja potrošnje ostalih energenata, naročito el. energije, gdje se u distributivnoj mreži smanjuju troškovi održavanja, a ujedno se smanjuje i zagađivanje izazvano izgaranjem loživih ulja, na području Općine Cerovlje planiraju se samo ugradnja posebnih spremnika UNP-a (ukapljenog naftnog plina) kod pojedinačnog potrošača.
- (3) UNP (ukapljeni naftni plin) se skladišti u bocama ili spremnicima, a može se koristiti i kao umreženi energent za opskrbu određenog broja potrošača.
- (4) Zakon o gradnji određuje ishodovanje lokacijske dozvole za ugradnju spremnika preko 10 m³.
- (5) Pri izgradnji lokalnih distributivnih mreža (plinovoda) te priključaka za potrošače koriste se u nedostatku domaćih normi i standarda uglavnom njemačke odnosno međunarodne DIN, ISO i DVGW norme.

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

6.1. MJERE ZAŠTITE KRAJOBRAZNIH VRIJEDNOSTI

Članak 119.

- (1) Prostornim planom Istarske županije utvrđena su područja i lokaliteti osobite vrijednosti, osjetljivosti i ljepote krajolika unutar Središnjeg flišnog područja ("Siva Istra") u kojem se nalazi i područje Općine Cerovlje. To su područja kojima treba posvetiti posebnu pažnju, a na području Općine su to slijedeće krajobrazne cjeline:

- **osobito vrijedan predjel – prirodni krajobraz:**
 - dio središnje kotline oko akumulacije Butoniga i
 - Cerovljansko polje.
- **osobito vrijedan predjel – kultivirani krajobraz:**
 - **Draguč – Grimalda** - kulturni krajolik humka akropolskog naselja Draguč i širi prostor sjeverno od Draguča i Grimalde, omeđen Račiškim bregom, te uzvisina s naseljem Grimalda i ruralna naselja na nasuprotnim obroncima,
 - **Belaj - Sv. Martin – Paz** - kulturni krajolik neposrednog agrarnog prostora dvorca Belaj, krajolik do ruševina Posrta (kraj kapele sv. Martina), te širi prostor oko akropolskog naselja Paz, koji čine jednu krajobraznu cjelinu.

Članak 120.

(1) **Osobito vrijedan predjel – prirodni krajobraz:**

- **dio središnje kotline oko akumulacije Butoniga**, koju karakterizira izrazito izbrazdan flišni reljef, s vegetacijskim pokrovom u kojem se izmjenjuju područja travnjaka s područjima niskih šuma hrasta medunca i bijelograba, te vrlo malim naseljima razasutim po vrhovima ili uz prijevoje flišnih brežuljaka, a velika vodena površina akumulacije doprinosi krajobrazu kao dominantan prostorni akcent;

- **Cerovljansko polje**, koje dijeli sjeverozapadni i jugoistočni prostor fliša na dva dijela, određen tijekom Pazinčice uz rub aluvijalnih polja, te nizom razasutih manjih naselja uz prijevoje i vrhove brežuljaka,

(2) Područja iz stavka (1) ovog članka prikazano je na kartografskom prikazu br. 3c. "Uvjeti korištenja i zaštite prostora - područja posebnih ograničenja u korištenju" u mjerilu 1:25.000 i br.4. "Građevinska područja naselja" u mj. 1:5.000.

(3) Uvjeti korištenja i mjere zaštite za prirodni krajobraz su slijedeći:

- smanjiti upotrebu pesticida i umjetnih gnojiva, a gdje god je to moguće poticati biološko poljodjelstvo. Poticati tradicionalne načine obrade tala;

- radi očuvanja biološke i krajobrazne raznolikosti na oranica treba čuvati rubne dijelove staništa: živice, pojedinačna stabla, skupine stabala, lokve, bare i livadne pojase. Obnavljati živice i suhozide između oranica;

- očuvanje karakterističnih krajobraznih cjelina provoditi na način da se površinama travnjaka unutar istih gospodari putem ispaše režimom košnje prilagođenoj određenom tipu travnjaka, uz umjereno, prirodno prihvatljivo korištenje kemikalija. Travnjaci se mogu pretvoriti i u oranice ako time ne nastaju značajnije štetne posljedice za stanište. Ekstenzivno korištenje travnjaka kao livada košanica ili pašnjaka, te općenito održavanje ugroženih tipova travnjaka treba poticati.

Članak 121.

(1) **Osobito vrijedan predjel – kultivirani krajobraz** - Prema Zakonu o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara, među dobra od interesa za Republiku Hrvatsku ubrajaju se i "krajolici i njihovi dijelovi koji svjedoče o čovjekovoj prisutnosti u prostoru, a imaju umjetničku, povijesnu i antropološku vrijednost". S obzirom da na ovom području nisu u razdoblju urbanizacije tijekom 19. i 20. stoljeća nastale velike urbane cjeline niti industrijska područja, krajolik je gotovo u cijelosti očuvao svoj srednjovjekovni identitet i to naročito područje:

- **Draguč – Grimalda** - kulturni krajolik humka akropolskog naselja Draguč i širi prostor sjeverno od Draguča i Grimalde, omeđen Račiškim bregom, te uzvisinu s naseljem Grimalda i ruralna naselja na nasuprotnim obroncima,

- **Belaj - Sv. Martin – Paz** - kulturni krajolik neposrednog agrarnog prostora dvorca Belaj, krajolik do ruševina Posrta (kraj kapele sv. Martina), te širi prostor oko akropolskog naselja Paz, koji čine jednu krajobraznu cjelinu.

(2) Planom su određene i **točke i potezi značajni za panoramske vrijednosti kultiviranog krajobraza**, koje se u najvećoj mogućoj mjeri trebaju sačuvati, a to su:

1. Potezi - vizure na Cerovlje s magistralne prometnice,
2. Potezi - vizure na Draguč sa sjeverozapada (iz Račičkog Brega),
3. Potezi - vizure na Draguč s istoka (s prilazne ceste),
4. Potezi - vizure na ruševine srednjovjekovne utvrde Šabec, s juga,
5. Potezi - vizure na dvorac Belaj i okolni krajolik, s više kote na sjeverozapadu,
6. Točka vizure (vidikovac) iz Draguča, kod crkve sv. Roka, na dolinu,,
7. Točka vizure (vidikovac) iz Grimalde na okolni krajolik s naseljima.

(3) U cilju zaštite navedenih područja vrijednog predjela kultiviranog krajobraza te unutar točaka i poteza značajnih za panoramske vrijednosti krajobraza određuju se slijedeći uvjeti korištenja:

- *vrlo oprezno širiti građevinska područja i ograničiti volumene i visine nove gradnje;*
- *pri planiranju širenja prometne mreže ili infrastrukturnih koridora, posebnom studijom valja valorizirati i eventualni utjecaj na vizure i povijesni integritet panoramskih vrijednosti krajobraza;*
- *održavanje i revitalizacija primarne agrarne, odnosno ruralne funkcije.*

(4) Područja iz stavka (1) ovog članka prikazana su na kartografskom prikazu br. 3c. "Uvjeti korištenja i zaštite prostora - područja posebnih ograničenja u korištenju" u mjerilu 1:25.000 i br.4. "Građevinska područja naselja" u mj. 1:5.000.

6.2. MJERE ZAŠTITE PRIRODNIH VRIJEDNOSTI

Članak 122.

(1) Područja koja su ovim planom predviđena za zaštitu prema Zakonu o zaštiti prirode kao dijelovi prirode od županijskog i lokalnog značenja navedeni su u točki 3.4.3. Obrazloženja Prostornog plana i prikazani na kartografskom prikazu br. 3a. "Uvjeti korištenja i zaštite prostora – područja posebnih uvjeta korištenja" u mj. 1:25.000.

(2) Prostori iz stavka (1) ovog članka uređuje se lokacijskim dozvolama temeljenim na Prostornom planu i uvjetima državnih uprava nadležnih za zaštitu prirode.

(3) Područja koja su ovim Planom predviđena za zaštitu kao dijelovi prirode (u kategoriji posebnih rezervata-šumskih i zaštićenih krajolika) rasprostiru se na površini od ukupno 1.929,84 ha, što iznosi 18 % područja Općine.

(4) Područja prirodne baštine od županijskog značaja, koja se utvrđuju ovim Prostornim planom su:

- u kategoriji posebnih rezervata:

- **šumske vegetacije:** sastojine bukovih šuma na flišnom dijelu u području između Cerovlja i Boruta, kod Pazinskih Novaka, te vegetacija hrasta medunca sa bijelim petoprstom na lokalitetu Bregi.

- u kategoriji zaštićenih krajolika:

- dio slivnog područja Butonige, te okoliši povijesnih cjelina Gologorica i Draguč.

Članak 123.

(1) Za slivno područje Butonige kao i za sva ostala zaštićena područja županijskog značaja potrebno je donijeti Prostorni plan područja posebnih obilježja, kojima će se odrediti detaljni uvjeti razgraničenja prostora, smještaja gospodarskih sadržaja, smještaja društvenih djelatnosti, prometnih i drugih infrastrukturnih sustava, mjere zaštite, te provedbe.

(2) Za sva područja prirodne baštine utvrđena ovim planom potrebno je izraditi stručne podloge s minimalnim slijedećim sadržajem:

- *utvrđivanje postojećeg stanja korištenja prostora;*
- *utvrđivanje postojećeg stanja temeljnog fenomena;*
- *valorizacija temeljnog fenomena obzirom na značaj (međunarodni, nacionalni, regionalni, lokalni);*
- *valorizacija temeljnog fenomena obzirom na planiranje djelatnosti koje ga mogu ugroziti;*

- *valorizacija temeljnog fenomena obzirom na moguće gospodarsko ili ne gospodarsko korištenje;*

- *prijedlog mjera zaštite temeljnog fenomena.*

Članak 124.

(1) Do donošenja pojedinačnog upravnog akta, sukladno Zakonu o zaštiti prirode, unutar prostora područja prirodne baštine utvrđenih ovim Prostornim planom određuju se slijedeće mjere zaštite:

- zabranjuje se izgradnja izvan područja namijenjenih izgradnji naselja i drugim zonama izgradnje objekata (industrijske, turističke, prometne, energetske i sl.);

- vlasnici i ovlaštenici prava nad prirodnim vrijednostima dužni su dopustiti predstavnicima tijela državne uprave, lokalne samouprave, nadležnim za zaštitu prirode ili od njih ovlaštenim osobama, obilazak i pregled tih prirodnih vrijednosti u svrhu istraživanja, prikupljanja stručnih podataka, te stručnog nadzora u provođenju propisanih uvjeta i mjera zaštite prirode;

- zabranjeno je voziti, zaustavljati, parkirati ili organizirati vožnje vozilima na motorni pogon i biciklima na područjima izvan uređenih naselja, te izvan svih vrsta cesta, poljskih puteva i uređenih staza za vožnju, osim u slučaju obavljanja službene dužnosti, poljoprivrednih, šumarskih ili drugih dopuštenih djelatnosti, odnosno kada je to u skladu sa zakonom i drugim propisima;

- na cestama i putevima u zaštićenom području zabranjeno je organiziranje vožnji vozilima na motorni pogon ili njihova uporaba za test vožnje, cross vožnje, off-road vožnje, sportske, takmičarske i promidžbene vožnje, te njima slični oblici korištenja, ako nije dopušteno posebnim propisima zaštite prirode.

6.3. MJERE ZAŠTITE KULTURNO - POVIJESNIH CJELINA

Članak 125.

(1) Mjere zaštite nepokretnih kulturnih dobara propisane su Zakonom o zaštiti i očuvanja kulturnih dobara, drugim propisima i ovim Prostornim planom.

(2) Za nadzor provođenja navedenih mjera i odredbi iz članaka 125.-135. nadležan je Konzervatorski ured u Puli.

(3) Valorizacijom kulturno - povijesnih vrijednosti na području Općine Cerovlje, graditeljske cjeline i povijesne građevine klasificirani su prema stupnju njihove kulturne, povijesne i oblikovne vrijednosti u slijedeće kategorije: nacionalnog, regionalnog i lokalnog značenja, a navedeni i obrazloženi su u poglavljima "1.3.8. Zaštita posebnih vrijednosti okoliša – Zaštita kulturne baštine" i 3.4.4."Uvjeti zaštite prostora – zaštita kulturnog nasljeđa" Obrazloženja Plana. Prijedlog najviše kategorije kulturnih dobara donešen je u Prostornom planu Istarske županije.

(4) Kulturna dobra prikazana su zadanim simbolima po vrstama i kategorijama, isto kao i zone naselja. Pojedina su kulturna dobra označena odgovarajućim simbolom i rednim brojem na kartografskom prikazu br. 3a. "Uvjeti korištenja i zaštite prostora – područja posebnih uvjeta korištenja" u mj. 1:25.000, a visoko valorizirane zone naselja ili arhitektonsko – krajobraznih sklopova stupnjevano zaštite i na kartografskom prikazu br. 4. "Građevinska područja naselja" u mj. 1:5.000.

Članak 126.

(1) Prema Zakonu o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara za sva kulturna dobra od lokalnog značaja (*poglavlje "1.3.8. Zaštita posebnih vrijednosti okoliša – Zaštita kulturne baštine" ovog Plana*), skrbi lokalna uprava. **Među njima se izdvajaju župne crkve u Borutu, Gologorici, Pazu i Pazinskim Novakima, te barokna kapela sv. Roka u Novakima Pazinskim.**

(2) Predlaže se upis u Registar kulturnih dobara svih objekata nacionalnog i regionalnog značenja (*navedeni u poglavlju 3.4.4."Uvjeti zaštite prostora – zaštita kulturnog nasljeđa" Obrazloženja Plana*), kao i svih evidentiranih sakralnih objekata, posebice onih na kojima su očuvani glagoljski natpisi (epigrafski i grafiti).

Zaštita arheoloških nalazišta

Članak 127.

- (1) Svim građevinskim intervencijama na području evidentiranih arheoloških lokaliteta treba prethoditi rekognosciranje i pokusno istraživanje kojim bi se odredila uža zona lokaliteta.
- (2) U slučaju građevinskog zahvata u užoj zoni lokaliteta potrebno je provesti zaštitna istraživanja, zbog mogućeg utjecaja na promjenu projekta građevinskog zahvata.
- (3) Rezultati istraživanja trebaju biti adekvatno interpretirani i usuglašeni s planiranom intervencijom u prostoru, prije izrade dokumentacije i početka izvođenja bilo kakvih terenskih radova.
- (4) Nalaže se izrada prethodnih studija utjecaja na okoliš s aspekta zaštite postojećih i mogućih arheoloških nalaza za sve buduće infrastrukturne koridore, posebice pri planiranju širenja prometne mreže.

Smjernice za zaštitu građevinskih sklopova i povijesnih naselja

Belaj (kartografski prikaz br.4. "Građevinska područja naselja" u mj. 1:5.000)

Članak 128.

- (1) **Zona A – zona povijesne strukture baroknog sklopa i neposredne okoline s ostacima perivoja** pripada zoni najstrože zaštite (I. stupanj zaštite), a obuhvaća dvorac i dvije simetrično položene gospodarske zgrade u liniji pročelja dvorca, te njihovu neposrednu okolicu.
- (2) U zoni A dopuštene su slijedeće intervencije: revitalizacija, rekonstrukcija, sanacija, restitucija, te održavanje postojećih građevina bez nadogradnji.
- (3) Nalaže se redovito građevinsko održavanje građevina unutar zone A, uz obvezne konzervatorske istražne radove na pročeljima i interijeru (arhitektonska istraživanja). Sve građevinske zahvate i redovno održavanje obavezno je provoditi uz suglasnost (posebne uvjete građenja) i nadzor nadležnoga Konzervatorskog odjela.
- (4) **Zona K – zona kultiviranog krajolika** (I. stupanj zaštite) obuhvaća poljoprivrednu površinu vinograda koja okružuje dvorac, preostali dio povijesnog perivoja, kao i posjedu pripadajuće zemljište.
- (5) Nalaže se zadržavanje namjene agrarnog krajolika unutar zone K, koji povijesno pripada belajskom posjedu, posebice velikog vinograda, te održavanje i obnovu ostataka perivoja.
- (6) **Zona E – zona ekspozicija u prostoru (vizura)** obuhvaća najznačajnije vizure na dvorac s pripadajućim krajolikom sa sjevera, te pogled na obližnje ruševine Šabeca i kapelu sv. Martina iz dvorca Belaj, unutar kojih nije dopušteno širenje građevinskih područja kako bi povijesne građevine i ukupni kulturni krajolik očuvali svoj identitet.

Draguč (kartografski prikaz br.4. "Građevinska područja naselja" u mj. 1:5.000).

Članak 129.

- (1) **Zona A – zona zaštite dobro očuvane povijesne strukture naselja** podliježe najstrožoj zaštiti (I. stupanj zaštite) koja podrazumijeva strogo čuvanje povijesne planske matrice, prostornih odnosa unutar naselja i stare građevne strukture, bez interpolacija i širenja naselja.
- (2) U zoni A dopuštene su slijedeće intervencije: revitalizacija, rekonstrukcija, sanacija, restitucija, te održavanje postojećih građevina bez nadogradnji. Sve građevinske zahvate i redovno održavanje obavezno je provoditi uz suglasnost (posebne uvjete građenja) i nadzor nadležnoga Konzervatorskog odjela.
- (3) Nalaže se izrada Urbanističkog plana uređenja za područje povijesne jezgre Draguča.

(4) **Zona I - zona arheoloških istraživanja** (I. stupanj zaštite) obuhvaća krajnji zapadni dio naselja, područje srednjovjekovnog kaštela koji se uzdizao nad dolinom.

(5) U zoni I nalažu se arheološka istraživanja, a svi zemljani radovi moraju se izvoditi pod arheološkim nadzorom.

(6) **Zona E – zona zaštite ekspozicije u prostoru (vizura) povijesnog naselja** (I. stupanj zaštite) obuhvaća okolicu naselja, odnosno one njezine dijelove s kojih se najcjelovitije i najkvalitetnije vizualno doživljavaju sve oblikovne i kulturno - povijesne osobine naselja i njegova položaja u prostoru.

(7) Nalaže se najstroža zaštita zone E, bez nove gradnje, odnosno otvaranje novih građevinskih područja na padinama i na prilazu naselju, kao niti povećanje gabarita postojećih građevina.

Gologorica (kartografski prikaz br.4. "Građevinska područja naselja" u mj. 1:5.000).

Članak 130.

(1) **Zona B – zona zaštite očuvane povijesne strukture naselja** (II. stupanj zaštite) obuhvaća naselje sa župnom crkvom i kapelom sv. Marije od Lokve u neposrednoj blizini.

(2) U zoni B dopuštena je interpolacija, adaptacija, rekonstrukcija i konzervacija građevina.

(3) Nalaže se očuvanje planske matrice naselja unutar zone B, odnosno povijesne prostorne odnose glave ulice i njezina proširenja pred župnom crkvom, ozelenjeni plato na kojem je crkva i dr. Zadržati treba i odnos izgrađenog dijela povijesnog naselja s neposrednim agrarnim okolišem i zelenim površinama unutar naselja.

(4) Prilikom interpolacija unutar zone B, kao i građevinskih intervencija na postojećim objektima, ne preporučuje se izmjena strukture i tipologije gradnje, te spajanje objekata u veće prostorne sklopove koje bi moglo dovesti do gubitka povijesnog identiteta naselja, a uređivanje pročelja i krovništa kuća mora biti u skladu s lokalnim graditeljstvom i građevinskim materijalima.

(5) Za sve građevinske intervencije i novu gradnju (unutar zone B) potrebno je ishoditi posebne uvjete građenja od nadležnog Konzervatorskog odjela u Puli.

(6) Prostornim planom Istarske županije propisana je izrada Urbanističkog plana uređenja za poluurbane cjeline te se ovim Prostornim planom ta obaveza i preuzima za povijesno naselje Gologorica.

(7) **Zona E - zona ekspozicije naselja u prostoru** obuhvaća južne i zapadne padine naselja, odnosno domete vizura na Gologoricu na blagoj uzvisini.

(8) U zoni E zabranjuje se širenje građevinskog područja samog naselja kao i izgradnja građevina van građevinskog područja u dometima vizura s juga i zapada, te na ulazu u naselje sa sjevera.

Grimalda (kartografski prikaz br.4. "Građevinska područja naselja" u mj. 1:5.000)

Članak 131.

(1) **Zona B – zona očuvane povijesne strukture naselja** (II. stupanj zaštite) koja obuhvaća groblje i naselje na hrptu uzvisine.

(2) U zoni B dopuštena je interpolacija, adaptacija, rekonstrukcija i konzervacija građevina.

(3) Nalaže se očuvanje povijesnih prostornih odnosa, postojećih povijesnih i tradicijskih građevine, kao i odnos izgrađenog dijela povijesnog naselja s neposrednim agrarnim okolišem i zelenim površinama unutar naselja (zone B).

(4) Prilikom interpolacija, kao i građevinskih intervencija na postojećim objektima (unutar zone B) ne preporučuje se izmjena strukture i tipologije gradnje, te spajanje objekata u veće prostorne sklopove koje bi moglo dovesti do gubitka povijesnog identiteta naselja, a određuju se slijedeće smjernice:

- visina kuća treba biti strogo ograničena na dvije etaže, odnosno jedan kat bez visokog potkrovlja, nagib krova blag, u skladu s povijesnom gradnjom, a donja etaža može biti prizemlje ili dijelom ukopano prizemlje,

- uređivanje pročelja i krovništa kuća mora biti u skladu s lokalnim graditeljstvom i građevinskim materijalima,

- za sve građevinske intervencije i novu gradnju potrebno je ishoditi posebne uvjete građenja od nadležnog Konzervatorskog odjela u Puli.

(5) **Zona I - zona arheoloških istraživanja** (II. stupanj zaštite) obuhvaća cijeli plato naselja, od groblja do kapelice na raskrižju.

(6) Sve zemljane radove u zoni II potrebno je izvoditi pod arheološkim nadzorom, a u slučaju značajnih prapovijesnih ili drugih nalaza, buduću je gradnju potrebno prilagoditi eventualnoj prezentaciji tih nalaza.

(7) **Zona E - zona ekspozicije naselja** obuhvaća padine naselja na kojima nije dopušteno širenje gradnje, otvaranje novih građevinskih područja na prilazu naselju kao i izgradnja izvan građevinskih područja naselja.

Paz (kartografski prikaz br.4. "Građevinska područja naselja" u mj. 1:5.000)

Članak 132.

(1) **Zone A – zone značajnih povijesnih građevina**, zone najstrože zaštite (I. stupanj zaštite) koje obuhvaćaju groblje s kapelom sv. Vida i plato s ostacima srednjovjekovnog kaštela Passberg.

(2) U zonama **A** nalaže se dodatno istraživanje (arheološko, arhitektonsko i dr.), a dopuštena je konzervacija, restauracija, rekonstrukcija, sanacija i restitucija građevina.

(3) Sve arheološke, konzervatorske i građevinske zahvate unutar zona **A** obavezno je provoditi uz suglasnost i nadzor nadležnoga Konzervatorskog odjela u Puli.

(4) **Zona B - zona očuvane povijesne strukture naselja** koja obuhvaća cijelo povijesno ruralno naselje Paz.

(5) U zoni **B** dopuštena je interpolacija, adaptacija, rekonstrukcija i konzervacija građevina uz očuvanje planske matrice naselja, odnosno povijesne prostorne odnose glave ulice i njezina proširenja pred župnom crkvom. Zadržati treba i odnos izgrađenog dijela povijesnog naselja s neposrednim agrarnim okolišem i zelenim površinama unutar naselja.

(6) Prilikom interpolacija, kao i građevinskih intervencija na postojećim objektima (unutar zone **B**), ne preporučuje se izmjena strukture i tipologije gradnje, te spajanje objekata u veće prostorne sklopove koje bi moglo dovesti do gubitka povijesnog identiteta naselja. Uređivanje pročelja i krovništa kuća mora biti u skladu s lokalnim graditeljstvom i građevinskim materijalima.

(7) Za sve građevinske intervencije i novu gradnju u zoni **B** potrebno je ishoditi posebne uvjete građenja od nadležnog Konzervatorskog odjela u Puli.

(8) **Zona I - zona arheoloških istraživanja**, zona najstrože zaštite (I. stupanj zaštite) u kojoj se zabranjuje nova gradnja i nalaže arheološko istraživanje ostataka kaštela, izrada projekta prezentacije i uređenja ovog prostora.

(9) **Zona E - zona ekspozicije povijesnog naselja** koja obuhvaća domete vizura na naselje s istočne strane (iz smjera groblja i s glavne ceste, sa zapadne strane (s glave ceste) i s juga (s prilaznog puta južno od kaštela), a u kojoj nije dopuštena nova gradnja, radi zaštite povijesnog identiteta naselja i njegovih vizualnih dominantni.

Zaštita fortifikacija

Članak 133.

(1) Istraživanje i zaštita (konzervacija, restauracija i dijelomična rekonstrukcija) nalažu se za ostatke **utvrde Šabec** s četvrtastom kulom, a rezultate istraživanja koristiti za studiju konzervatorske prezentacije kojom bi se utvrda u svom izvornom ambijentu prezentirala zajedno s kapelom sv. Martina i obližnjim dvorcem i imanjem Belaj.

(2) Nalažu se dodatna arhitektonska i arheološka istraživanja, dokumentiranja, te izrada konzervatorske dokumentacije za nekadašnji kaštel (srednjevjekovnu "kortu") u Draguču, utvrdu u Pazu i ostatke kule u Gradinju, kojima bi se građevine revalorizirale te utvrdio način njihove obnove i prezentacije.

Zaštita sakralnih građevina

Članak 134.

(1) S obzirom na svoj povijesni i umjetnički značaj, sve do sada registrirane crkve na ovom području podliježu najstrožoj zaštiti.

(2) Nalaže se sustavno održavanje, konzerviranje, restauriranje, te dodatna istraživanja ako nisu provedena.

(3) Svi radovi se izvode na temelju konzervatorske dokumentacije koju odobrava nadležni Konzervatorski odjel.

(4) Za sve građevinske intervencije na parceli zaštićenog sakralnog objekta, kao i na onim koje ga okružuju, potrebno je zatražiti posebne uvjete uređenja od nadležnog Konzervatorskog odjela.

Zaštita seoskih naselja i tradicijskog graditeljstva

Smjernice za očuvanje postojeće gradnje u ruralnim cjelinama

Članak 135.

(1) Zaštiti naselja i njegove neposredne okolice i vizura podliježu sva evidentirana naselja na području Općine Cerovlje, kao i ona kod kojih je evidentiran dio naselja s očuvanom povijesnom strukturom (*navedeno u poglavlju "1.3.8. Zaštita posebnih vrijednosti okoliša – Zaštita kulturne baštine" Obrazloženja Plana*) te se stoga određuju slijedeće smjernice:

- očuvati povijesni raster naselja, bez spajanja naselja novom gradnjom uz ceste,
- sve građevne intervencije na stambenim i gospodarskim objektima izvoditi u skladu s istarskom graditeljskom tradicijom i građevnim materijalima,
- zadržati proporcije tlocrta i volumena građevina,
- obnavljati očuvane krovove pokrivene s kamenim pločama, a ostale obnavljati crijepom (kupa kanalica),
- dogradnje i nadogradnje objekata ne smiju izlaziti iz gabarita postojeće "korte", mogućnost žbukanja glatkom žbukom i bojanja, dok se postojeći kameni okviri prozora i vrata moraju ostaviti neožbukanima.

Smjernice za novu gradnju u ruralnim i poluurbanim cjelinama

(2) U evidentiranim povijesnim naseljima, kao i u svim ostalim ruralnim naseljima na području Općine Cerovlje koja su također u pravilu i povijesna određuju se slijedeće smjernice:

- nove kuće ne smiju biti predimenzionirane u odnosu na ostale u naselju,
- tlocrtni oblik treba biti tradicijski izduženi pravokutnik, a ne kvadrat,
- visinu valja ograničiti na P+1, a tip gradnje i materijale uskladiti s lokalnom tradicijom.

7. POSTUPANJE S OTPADOM

Članak 136.

(1) Na području Općine Cerovlje nije planirano reciklažno dvorište ili transfer-stanica, pa će se kao i do sada prikupljeni otpad odlagati izvan granice obuhvata ovog Prostornog plana, na odlagalištu otpada Grada Pazina.

(2) Postojeće "divlje" deponije na području Općine potrebno je sanirati, a postavljanjem zaštitnih ograda uz prometnice spriječiti daljnje nekontrolirano odlaganje otpada i sanirati tlo.

Članak 137.

(1) Principi ekološkog i ekonomskog postupanja s otpadom određeni su važećim zakonima i propisima. Prema njima pri postupanju s otpadom potrebno je težiti:

- primarnom smanjenju količine otpada, ostvarivanjem manje količine otpada u tehnološkom procesu proizvodnje potrošnih dobara i višekratnim korištenjem ambalaže,
- reciklaži odnosno odvojenom skupljanju i preradi otpada - podrazumijeva odvajanje otpada na mjestu nastanka, skupljanje i preradu pojedinih vrsta otpada,
- zbrinjavanju ostatka otpada - podrazumijeva da se preostali otpad tretira odgovarajućim fizičkim, kemijskim, biološkim i termičkim postupcima,
- tehnološki otpad (od boja i rde) talog acetilenske stanice, ulja automehaničarskih radiona, gume, konfiskat-otpada iz mesnica, zbrinjavati u skladu s odredbama Zakona o otpadu.

Članak 138.

(1) Postupanje s otpadom potrebno je provoditi:

- izbjegavanjem i smanjenjem nastajanja otpada,
- sprečavanjem nenadziranog postupanja s otpadom,
- iskorištavanjem vrijednih svojstava otpada u materijalne i energetske svrhe,
- odlaganjem otpada na odlagališta,
- saniranjem otpadom onečišćenih površina.

(2) Proizvođač otpada, te svi sudionici u postupanju s otpadom (skupljač, obrađivač) dužni su pridržavati se odredbi važećeg Zakona o otpadu i drugih važećih propisa:

- Pravilnika o vrstama otpada,
- Pravilnika o uvjetima za postupanje s otpadom,
- Pravilnika o postupanju s ambalažnim otpadom,
- Uredbe o uvjetima za postupanje s opasnim otpadom.

Članak 139.

(1) Provođenje mjera za postupanje s komunalnim otpadom osigurava Općina, odnosno ovlaštena pravna osoba.

(2) Provođenje mjera za postupanje s neopasnim tehnološkim otpadom osigurava Županija, odnosno ovlaštene pravne osobe.

(3) Postupanje s opasnim otpadom smatra se djelatnošću od interesa za Republiku Hrvatsku, a provođenje mjera osigurava Vlada Republike Hrvatske, odnosno ovlaštene pravne osobe.

Članak 140.

(1) Proizvođač otpada čija se vrijedna svojstva mogu iskoristiti dužan je otpad razvrstati na mjestu nastanka, odvojeno skupljati po vrstama i svojstvima, te osigurati propisne uvjete skladištenja za osiguranje kakvoće u svrhu ponovne obrade.

(2) Ako proizvođač ne može iskoristiti vrijedna svojstva otpada, potrebno je prema zakonu i propisima otpad dokumentirati, prijavljivati na Burzi otpada i kao krajnju mjeru odložiti.

(3) Odložiti se smiju samo ostaci nakon obrade otpada ili otpad koji se ne može obraditi gospodarski isplativim postupcima uz propisane granične vrijednosti emisija u okoliš.

Članak 141.

(1) Proizvođač otpada dužan je na propisan način obraditi i skladištiti komunalni i tehnološki otpad koji nastaje u kućanstvima ili obavljanjem djelatnosti.

(2) Otpad se mora sakupljati u odgovarajuće spremnike, kontejnere i prevoziti u vozilima namijenjenim za prijevoz otpada.

(3) Spremnici, kontejneri i druga oprema u kojoj se otpad skuplja moraju biti tako opremljeni da se spriječi rasipanje ili prolijevanje otpada i širenje prašine, buke i mirisa.

Članak 142.

(1) Postupanje s tehnološkim otpadom mora se obavljati u skladu s važećim propisima.

(2) Proizvođač otpadnih ulja je dužan, ovisno o području primjene svježih ulja, skupiti dio otpadnih ulja. Količina otpadnih ulja umnožak je količine upotrijebljenih svježih ulja i obveznog faktora skupljanja za određeno područje primjene (tablica u članku 13. Pravilnika o vrstama otpada).

(3) Spremnici za prikupljanje otpadnog ulja moraju, uz zakonom propisane oznake, nositi i oznaku kategorije otpadnog ulja. Zabranjeno je miješanje otpadnih ulja različitih kategorija kao i miješanje s drugim tvarima.

Članak 143.

(1) Ambalažni otpad proizvođač skuplja odvojeno po vrstama ambalažnog materijala.

(2) Ambalažni otpad skuplja se unutar građevine gospodarske namjene ili u njenoj neposrednoj blizini, u spremnike postavljene za tu namjenu.

(3) Proizvođač osigurava skupljanje i obrađivanje ambalažnog otpada proizvođača koje je stavio u promet.

(4) Postavljanje spremnika za sakupljanje ambalažnog otpada osigurava proizvođač. Spremnici se postavljaju unutar sadržaja gospodarske namjene, te na javnim površinama uz odobrenje nadležnog tijela jedinice lokalne samouprave.

(5) Distributer proizvoda u ambalaži mora preuzimati povratnu ambalažu proizvoda koje je stavio u promet.

(6) Proizvođač osigurava obradu ambalažnog otpada postupcima i tehnologijama koje omogućuju ponovno korištenje ambalaže u istu svrhu ili u svrhu proizvodnje istog ili drugog materijala ili u svrhu proizvodnje energije.

(7) Pravne i fizičke osobe, koje stavljaju u promet opasne tvari, dužne su na vlastiti trošak organizirati odvojeno skupljanje i korištenje vrijednih svojstava otpadne ambalaže od tih tvari.

8. MJERE SPREČAVANJA NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ

Članak 144.

(1) Mjere sprečavanja nepovoljna utjecaja na okoliš obuhvaćaju skup aktivnosti usmjerenih na očuvanje okoliša.

(2) Ovim Prostornim planom određuju se kriteriji zaštite okoliša koji obuhvaćaju zaštitu tla, zraka i vode te zaštitu od prekomjerne buke i mjere posebne zaštite.

8.1. ZAŠTITA TLA

8.1.1. Šumsko tlo

Članak 145.

(1) Način zaštite, uređenje i korištenje šuma unutar Općine Cerovlje odvijati će se temeljem šumsko – gospodarske osnove i u skladu sa zakonskim propisima, pravilnicima i normama, a na način da će se gospodarske šume (Š1) i dalje koristiti za unapređenje proizvodnje drvene biomase i za sve važniju sporednu općekorisnu funkciju šume, dok je zaštitne šume (Š2) i šume posebne namjene (Š3) potrebno izlučiti iz sustava gospodarskog korištenja te u njima primjenjivati isključivo mjere i aktivnosti u smislu njene zaštitne funkcije.

(2) Zaštita šuma i šumskih površina odrediti će se slijedećim mjerama:

- *pravilnim održavanjem i gospodarenjem održavati postojeće šumske površine, a sve zahvate izvoditi u korist autohtonih vrsta drveća;*
- *očuvati šume od bespravne i nekontrolirane sječe;*
- *povećati zaštitu šuma od nametnika i bolesti, a naročitu pažnju posvetiti zaštiti od požara;*
- *u zaštitnim šumama i šumama posebne namjene vršiti samo sanitarnu sječu;*
- *pošumljavanje šikara, makije i krša na cijelom području Općine, osobito radi ekološke zaštite i unapređenja ambijenta, a prednost dati prirodnom pomlađivanju u cilju postizanja stabilnih šuma;*
- *pošumljavane opožarenih šumskih površina.*

(3) Ovim Prostornim planom (*kartografski prikaz br. 3 "Uvjeti korištenja i zaštite prostora – područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite" u mj. 1:25.000 i br.4 " Građevinska područja naselja" u mj. 1:5.000*) na područje Općine Cerovlje utvrđena su područja pojačane erozije:

- područje od građevinskog područja Lovrečići te dalje sjeverozapadno od naselja Lovrečići prema potoku Lipa ispod vrha "Križica"

(4) Za dio pojačane erozije koji se od građevinskog područja Lovrečići proteže dalje sjeverozapadno prema potoku Lipa ispod vrha "Križica" utvrđuje se mjera zaštite pošumljavanjem.

Članak 146.

(1) Temeljem članka 18. stavak 2. Zakona o lovu (NN br. 10/94) i čl. 33. Statuta Županije Istarske Skupština Županije Istarske donijela je Odluku o ustanovljenju zajedničkog lovišta na području Općine Cerovlje, kao otvorenog lovišta, Lovišta br. 18 "Pazin III". Lovište je nizinsko-brdskog tipa, a broj divljači koji se prema mogućnostima staništa može uzgajati (matični-proljetni fond): jelen – 10 kom., srna – 140 kom, zec – 740kom., fazana – 650 kom. i trčki – 150 komada.

(2) Lovište ne obuhvaća:

- *neizgrađeno i izgrađeno građevinsko zemljište te površine do 300 metara od naselja,*
- *javne prometnice i druge javne površine uključivši i zaštitni pojas,*
- *zaštićene dijelove prirode, ako je posebnim propisima u njima zabranjen lov,*
- *rasadnike, voćne i lozne nasade namijenjene intenzivnoj proizvodnji u površini do 100 ha, ako su ograđeni ogradom koja sprečava prirodnu migraciju sve dlakave divljači,*
- *druge površine na kojima je aktom o proglašenju njihove namjene zabranjen lov.*

(3) Pravo lova u lovištu izvršava se kao pravo i dužnost provedbe lovnogospodarske osnove. Bez lovnogospodarske osnove lov divljači nije dopušten.

(4) U cilju zaštite lovnih resursa ovim se Prostornim planom utvrđuju mjere:

- *pristupanja reviziji sustava lovišta na način da se na području naselja Belaj formira veća lovno-gospodarska cjelina s popratnim sadržajima;*
- *izbjegavanje naseljavanja lovne divljači koja nije autohtonog porijekla.*

8.1.2. Poljoprivredno tlo

Članak 147.

(1) Poljoprivredno zemljište kategorizirano je na području Općine Cerovlje trima kategorijama zaštite sukladno odredbama Prostornog plana Istarske županije i to kao:

I kategorija zaštite – osobito vrijedno obradivo tlo (P1),

II kategorija zaštite – vrijedno obradivo tlo (P2),

III kategorija zaštite – ostala obradiva tla (P3).

(2) **I kategorija zaštite** – osobito vrijedno obradivo tlo (P1). Ova tla, I. i II. bonitetne klase, najkvalitetnija tla, štite se i namjenjuju primarnoj poljoprivrednoj proizvodnji, prvenstveno uzgoju višegodišnjih kultura. 91 % ovih tala zahvaćeno je pojačanom erozijom i obavezno je u svrhu zaštite primjenjivati odgovarajuće poljoprivredne postupke specifične za ovu regiju (“Pravila dobre poljoprivredne i šumarske prakse”).

(3) Na osobito vrijednom obradivom tlu (P1), isključuje se mogućnost izgradnje izvan građevinskog područja naselja s iznimkom mogućnosti izgradnje sportskog aerodroma u Cerovljanskoj vali uz obaveznu prethodnu izradu procjene utjecaja na okoliš (PUO).

(4) **II kategorija zaštite** – vrijedno obradivo tlo (P2). To su zemljišta III., IV. i V. bonitetne klase, zauzimaju najveći dio poljoprivrednih površina, te imaju najveće značenje za oživljavanje poljoprivredne proizvodnje na području Općine Cerovlje, štite se i namjenjuju prvenstveno tradicionalnim kulturama i to uzgoju žitarica, industrijskih kultura, povrtlarskih kultura te krmnog bilja. Ova tla su namijenjena prvenstveno poljoprivredi, **iznimno** gradnji stambeno-gospodarskih građevina za vlastite potrebe i potrebe turizma na seoskim gospodarstvima **rubno uz građevinska područja naselja**.

(5) **III kategorija zaštite** – ostala obradiva tla (P3). Ovo zemljište obuhvaća povremeno obrađeno poljoprivredno zemljište (uglavnom zapuštene poljoprivredne i pašnjačke površine) ili djelomično pokriveno šumama i manjeg je gospodarskog značaja. Veće površine III. kategorije zemljišta nalaze se unutar većine statističkih naselja i od osobite su važnosti za razvoj seoskog turizma, te se na njima naglašava izgradnja stambeno-gospodarskih kompleksa za vlastite potrebe i potrebe turizma na seoskim gospodarstvima. Od osobite su važnosti i pašnjačke površine, za koje je u kontekstu razvitka stočarstva ili oživljavanja poljoprivredne proizvodnje potrebno predvidjeti režime košnje, raskrčivanja, bez mogućnosti da se te površine pošumljavaju.

(6) Zaštita poljoprivrednih površina odrediti će se slijedećim mjerama:

- smanjiti korištenje kvalitetnog zemljišta u nepoljoprivredne svrhe,
- primjenjivati, u svrhu zaštite od erozije i štetnog zbijanja tla, odgovarajućih poljoprivrednih postupaka specifičnih za ovu regiju (“Pravila dobre poljoprivredne i šumarske prakse”),
- poticati i usmjeravati proizvodnju zdrave hrane bez upotrebe mineralnih gnojiva, sintetičkih pesticida, regulatora rasta i aditiva u stočnoj hrani na području cijele Općine, a obavezno unutar I. i II. zone zaštite slivnog područja Butonige i II. zone zaštite sliva Pazinčice utvrđene ovim Prostornim planom,
- prednost dati tradicionalnim poljoprivrednim granama (uzgoj žitarica i krmnog bilja vinogradarstvo, maslinarstvo, povrtlarstvo, pčelarstvo, stočarstvo itd.),
- temelj poljoprivrede trebaju biti obiteljska poljodjelska gospodarstva, a u stočarstvu posebno poticati gospodarstva s 10 i više stočnih jedinica.

(7) Tijekom pripreme i izvođenja zahvata na planiranim prometnicama potrebno je:

- štititi tla od emisije krutih čestica podizanjem zaštitnih pojaseva, obavezno autohtonim vrstama drveća,
- na tlima s potencijalnom erozijom provoditi odgovarajuće mjere zaštite tla od erozije (sustavi odvodnje na mjestima gdje trasa presijeca poljoprivredna tla, konturna obrada, zatravnjivanje i dr.),
- uklonjene suhozide ponovno vratiti (na granicu čestice kolnika),
- za lociranje privremenih deponija građevinskog materijala koristiti površine unutar zone rekonstrukcije prometnice,

- osigurati prilaženje šumskim predjelima kako bi se omogućilo gospodarenje šumama i pristupanje interventnim putevima zaštite od požara.

Članak 148.

(1) Ovim Prostornim planom (*kartografski prikaz br. 3 "Uvjeti korištenja i zaštite prostora – područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite" u mj. 1:25.000 i br.4 " Građevinska područja naselja" u mj. 1:5.000*) na područje Općine Cerovlje utvrđena su područja pojačane erozije:

- **područje poljoprivrednog zemljišta I. kategorije zaštite – osobito vrijedno obradivo tlo (P1)** ispod zaselka Brdo unutar statističkog naselja Pazinski Novaki, na lokalitetu Brih, sjeverno od naselja Podmerišće, kao i hidromeliorirane površine nastale isušivanjem površinskih vodotoka u Cerovljanskoj vali;

(2) Za područja poljoprivrednog zemljišta iz stavka (1) ovog članka utvrđuje se slijedeće mjere zaštite:

- *zabrana izgradnje građevina izvan građevinskog područja naselja koje služe primarnoj poljoprivrednoj proizvodnji i konfekcioniranju (staklenici i plastenici s pratećim gospodarskim objektima za primarnu obradu poljoprivrednih proizvoda, farme za uzgoj stoke, peradarske farme i vinogradarsko-vinarskih pogona) te manjih spremišta,*

- *u svrhu zaštite od erozije i štetnog zbijanja tla primjenjivati odgovarajuće poljoprivredne postupke specifične za ovu regiju ("Pravila dobre poljoprivredne i šumarske prakse").*

8.1.3. Tlo za planiranje izgradnje

Članak 149.

(1) Prostornim planom Istarske županije (čl. 149.) utvrđena je obaveza izrade "Studije seizmotektonskog zoniranja Županije". Do izrade nove seizmičke karte Županije, protupotresno projektiranje i građenje treba provoditi u skladu s postojećim seizmičkim kartama, zakonima i propisima.

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

(3) Prostornim planom Istarske županije i ovim Prostornim planom (*kartografski prikaz br. 3 "Uvjeti korištenja i zaštite prostora – područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite" u mj. 1:25.000 i br.4 " Građevinska područja naselja" u mj. 1:5.000*) na područje Općine Cerovlje utvrđena su područja pojačane erozije za koja se određuje obavezno mikrozoniranje terena:

- dio građevinskog područja Cerovlje,
- dio građevinskog područja Lovrečići.

(4) Za naselje Cerovlje određuje se unutar obavezne izrade Urbanističkog plana uređenja (UPU1), ako se prije ne izradi studija iz stavka (1) ovog članka, za dio građevinskog područja izloženog pojačanoj eroziji, provesti geotehničko mikrozoniranje terena.

(5) Prije izrade geotehničkog mikrozoniranja terena unutar dijela građevinskog područja Cerovlja i Lovrečići izloženog pojačanoj eroziji, nije dopuštena izgradnja novih i nadogradnja postojećih građevina osim izgradnje nužnih infrastrukturnih građevina.

8.1.4. Sanacija eksploatacijskih polja

Članak 150.

(1) Obuhvat sanacije aktivnih eksploatacijskih polja u Općini Cerovlje određen je na na kartografskom prikazu br. 3c. "Uvjeti korištenja i zaštite prostora - područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite" u mj. 1:25.000.

(2) Ovim Prostornim planom se predviđa, da se sanacija postojećeg eksploatacijskog polja "Vale Novaki" (E3₁) i planiranog proširenja (E3₂) provede, nakon 2010. godine, kao tehnička i biološka sanacija zajedno sa starim glinokopima:

- *tehnička sanacija izvesti će se formiranjem odgovarajućih kosina otkopa te planiranjem i čišćenjem prostora oko bazena eksploatacijskih polja;*

- *u cilju sprovođenja biološke sanacije predviđa se uređenje prostora na način da glinokopi postanu jezero – akumulacijski bazen s ciljem prihvata vodnog vala (zaštitni objekt), za navodnjavanje obližnjeg polja te za razvoj flore i faune (ribnjak).*

Članak 151.

(1) Obuhvat sanacije napuštenih eksploatacijskih polja opekarske gline u Općini Cerovlje određen je na kartografskom prikazu br. 3c. "Uvjeti korištenja i zaštite prostora - područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite" u mj. 1:25.000.

(2) Obzirom da društvo "Istarske ciglane"d.d. ne predviđaju daljnju eksploataciju gline na eksploatacijskom polju "Rakov potok" zbog njene loše kvalitete, ovim se Prostornim planom određuje obaveza sanacije navedenog eksploatacijskog polja do 2010. godine. Sanacija će se provesti na način da eksploatacijsko polje postane "jezero – retencija" za prihvata vodnog vala, navodnjavanje i poluintezivni uzgoj riba. Prilikom izrade sanacijskog programa potrebno je zatražiti uvjete izgradnje od nadležne državne institucije za gospodarenje vodama.

(3) Ovim Prostornim planom određena je i sanacija bivšeg glinokopa uz postojeću proizvodnu zonu (II₂), unutar statistički određenih granica naselja Borut, do 2010. godine. Sanacija je određena prenamjenom, za planirano proširenje zone proizvodne namjene (II₂), gospodarskog subjekta "Istarske ciglane"d.d.

8.2. ZAŠTITA ZRAKA

Članak 152.

(1) Temeljne mjere za postizanje ciljeva očuvanja i zaštite zraka na prostoru Općine Cerovlje koji je već danas I. kategorije, jest smanjenje emisije.

(2) Za zaštitu zraka propisuju se slijedeće mjere:

- *Ograničavati emisije i propisivati tehničke standarde u skladu sa stanjem tehnike (BAT), te prema važećoj Uredbi o graničnim vrijednostima emisije onečišćujućih tvari u zrak iz stacionarnih izvora;*

- *Visinu dimnjaka za zahvate za koje nije propisana procjena utjecaja na okoliš, do donošenja propisa treba određivati u skladu s pravilima struke (npr. TA-LUFT standardima);*

- *Zahvatom se ne smije izazvati "značajno" povećanje opterećenja, gdje se razina "značajnog" određuje temeljem procjene utjecaja na okoliš, a povećanjem opterećenja emisija iz novog izvora ne smije doći do prelaska kakvoće zraka u nižu kategoriju u bilo kojoj točki okoline izvora;*

- *Najveći dopušteni porast imisijskih koncentracija zbog novog izvora onečišćenja o ovisnosti o kategoriji zraka određen je važećom Uredbom o preporučenim i graničnim vrijednostima kakvoće zraka;*

- *Stacionarni izvori (tehnološki procesi, pogoni, uređaji i objekti iz kojih se ispuštaju u zrak onečišćujuće tvari) moraju biti proizvedeni, opremljeni, rabljeni i održavani na način da ne ispuštaju u zrak tvari iznad graničnih vrijednosti emisije, prema važećem Zakonu o zaštiti zraka i važećoj Uredbi o graničnim vrijednostima emisije onečišćujućih tvari u zrak iz stacionarnih izvora;*

(3) Vlasnici - korisnici stacionarnih izvora dužni su:

- *prijaviti izvor onečišćavanja zraka, te svaku rekonstrukciju nadležnom tijelu uprave i lokalne samouprave,*

- *osigurati redovito praćenje emisije iz izvora i o tome voditi očevidnik te redovito dostavljati podatke u katastar onečišćavanja okoliša,*

- *uređivanjem zelenih površina unutar građevne čestice i onih zajedničkih izvan građevne čestice ostvariti povoljne uvjete za prirodno provjetranje, cirkulaciju i regeneraciju zraka.*

(4) Za nove zahvate u prostoru za koje nije propisana provedba procjene utjecaja na okoliš, maksimalno dopušteni porast onečišćenja emisijskim koncentracijama i taloženjem ne smije prijeći:

Tablica br. 14:

SMJERNICE ZA DODATNO IMISIJSKO OPTEREĆENJE ZBOG EMISIJE NOVOG IZVORA

Kategorije kakvoće zraka	Porast prosječne godišnje vrijednosti	Porast koncentracije 98 percentila	Porast maksimalne koncentracije
I kategorija kakvoće zraka	0,01 PV ili 0,1 PV ₅₀	0,3 PV ₉₈	0,4 PV _m

GV i PV - vrijednosti Uredbe o preporučenim i graničnim vrijednostima kakvoće zraka

8.3. ZAŠTITA VODA

8.3.1. Zaštita površinskih i podzemnih voda

Članak 153.

(1) Ovim Prostornim planom određena je I. i II. kategorija površinskih vodotoka na području Općine Cerovlje i prikazana na kartografskom prikazu br. 3b." Uvjeti korištenja i zaštite prostora - područja posebnih ograničenja u korištenju" u mj.1:25.000 i br. 4. "Građevinska područja naselja" u mj. 1:5.000.

(2) Zaštita površinskih voda I. i II. kategorije koje su utvrđene ovim Prostornim planom provoditi će se detaljno temeljem Plana zaštite voda Županije, a preliminarno se utvrđuje zabrana daljnje izgradnje bilo koje vrste građevina uz vodotoke I. i II. kategorije koje svoje otpadne, oborinske ili tehnološke vode ispuštaju neposredno u vodotoke bez prethodnog pročišćavanja.

(3) Za izgradnju građevina na građevnim česticama, koje se jednim svojim dijelom naslanjaju na prirodni vodotok u građevinskim područjima Općine Cerovlje, ovim Prostornim planom određuje mjera zaštite izgradnje od 15 metara od granice vodotoka.

(4) Za izgradnju građevina unutar zona gospodarske namjene (II₁, II₂ i K1₄) i izgradnju građevina izvan građevinskog područja naselja koje se grade u neposrednoj blizini vodotoka, određuje se ishodenje uvjete za izgradnju od nadležnih državnih institucija za gospodarenje vodama u skladu s pozitivnim zakonskim propisima i standardima.

(5) 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 ugrozili na neki drugi način.

Članak 154.

(1) Zone sanitarne zaštite izvorišta na području Općine Cerovlje određene su temeljem Prostornog plana Istarske županije i prikazane na kartografskom prikazu br. 3b." Uvjeti korištenja i zaštite prostora - područja posebnih ograničenja u korištenju" u mj.1:25.000 i br. 4. "Građevinska područja naselja" u mj. 1:5.000.

(2) Prostornim planom Istarske županije i ovim Prostornim planom za površinsku akumulaciju Butoniga (koja se jednim svojim dijelom nalazi na području Općine Cerovlje i nije donesena odluka) utvrđen je, u skladu s dosadašnjim istražnim radovima, status vodoopskrbnog objekta. Vodoopskrbni objekt za vodne resurse od strateškog je značenja za sadašnju i buduću opskrbu vodom za piće i za čitav sliv su određene zone sanitarne zaštite. Ovim Prostornim planom u cilju zaštite slivnog područja akumulacije Butoniga, unutar I. i II. vodo zaštitne zone, **utvrđena su samo postojeća-izgrađena građevinska područja (Komari, Mulino, Rigi, Bijančići, Krpani i Glavini) unutar kojih je moguća izgradnja i rekonstrukcija samo stambenih građevina i gospodarskih i pomoćnih poslovnih objekata koji ne koriste, ne proizvode ili ne ispuštaju opasne tvari, kao i građenje nužnih prometnica i infrastrukture**, do donošenja Odluke kojom će se odrediti detaljnije mjere zaštite.

(3) Zaštita podzemnih i površinskih voda dolinskog dijela Pazinskog potoka sa pritocima obuhvaćena je Odlukom o zonama sanitarne zaštite izvorišta Rakonek, Sv. Anton i Balobani (sliv vodotoka Pazinčice).

(4) Mjere za sprečavanje i smanjivanje onečišćenja podzemnih voda na području Općine Cerovlje određene ovim Prostornim planom su:

- *ishodovanje vodopravne suglasnosti u razdoblju do 2005. godine sukladno Zakonu o vodama kojim se propisuje količina i kakvoća otpadnih voda koje pravna ili fizička osoba može ispuštati u javni sustav odvodnje, vodonosnike i tlo, za gospodarski subjekt "Istarske ciglane" d.d.;*

- *za planirano eksploatacijsko polje (E3₂), obavezna je izrada Procjene utjecaja na okoliš (PUO) i ishođenje uvjeta za izgradnju od nadležnih državnih institucija za gospodarenje vodama;*

- *unutar zona gospodarske namjene (II₁, II₂ i K1₄) zabranjuje se podizanje ograda i potpornih zidova, odnosno izvođenje drugih radova koji bi mogli smanjiti propusnu moć korita vodotoka, onemogućili čišćenje i održavanje vodotoka ili ga ugroziti na neki drugi način, a najmanje na udaljenosti 15 metara od vodotoka, kao i obavezno predvidjeti otjecanje i pročišćavanje oborinskih i otpadnih voda s parkirališta i površina za odlaganje proizvoda i manipulaciju prije nego što se ispuštaju u obližnje tlo, separatorom ulja i masti vel. 20% mjerodavnog protoka oborinskih voda;*

- *izgradnja sustava za odvodnju i uređaja za pročišćavanje otpadnih voda naselja bez kanalizacije, a prioritet je u području sliva rijeke Pazinčice (građevinsko područje naselja Cerovlje i građevinska područja gospodarske namjene II₁ i K1₁, građevinsko područje naselja Borut i građevinsko područje proizvodne namjene II₂, građevinskog područja naselja Pazinski Novaki i obavezno za planirane poslovne zone K1₂, K1₃ i K1₄, te za ugostiteljsko-turističku namjenu – turistički punkt TP₁);*

- *u ostalim građevinskim područjima do izgradnje sustava javne odvodnje planiranih ovim Prostornim planom obavezna je izgradnja nepropusnih septičkih jama;*

- *utjecaj otpadnih voda pogona "Istarska ciglana" u Cerovlju i Borutu ukloniti izgradnjom uređaja za pročišćavanje ili predtretman otpadnih industrijskih voda, ovisno o tome da li će gospodarski pogoni imati vlastiti sustav pročišćavanja ili će se priključiti na kanalizacijsku mrežu;*

- *provoditi mjere sprečavanja upotrebe zaštitnih sredstava i mineralnih gnojiva u poljoprivredi te regulatora rasta i aditiva u stočnoj hrani unutar I. i II. zone zaštite slivnog područja Butonige i II. zone zaštite slivnog područja Pazinčice utvrđene ovim Prostornim planom, kao i nekontrolirane upotrebe na području III. vodozaštitne zone, gdje je način upotrebe propisan važećim Zakonom, propisima i standardima,*

- *prioritetno saniranje divljih odlagališta na području cijele Općine;*

- *na području II. vodozaštitne zone zabranjena je izgradnja građevina izvan građevinskih područja naselja osim nužne infrastrukture, dok se na području III. vodozaštitne zone za izgradnju stočnih i peradarskih farmi preko sto (100) uvjetnih grla određuje obveza izrade procjene utjecaja na okoliš u skladu s posebnim propisima;*

- *na području II. vodozaštitne zone zabranjeno je držanje stoke i peradi preko 5 uvjetnih grla u domaćinstvu;*

- *u slučajevima stočarskih i peradarskih gazdinstava iz zatvorenih prostora ocjedne se vode, ili vode nakon ispiranja moraju sakupljati u nepropusnim septičkim jamama, koje se zatim prazne i rasiplju po poljoprivrednim površinama kao tekuće gnojivo sukladno Pravilniku o zaštiti poljoprivrednog zemljišta od onečišćenja štetnim tvarima. U slučajevima sanitarnih voda one se sabiru u nepropusne septičke jame koje se kontrolirano prazne fekalijerama uz vođenje očevidnika;*

- *gnojnice moraju biti vodonepropusne i prekrivrene nadstrešicom;*

- *kod izgradnje novih ili asfaltiranja postojećih prometnica idejnim i izvedbenim projektima predvidjeti otjecanje i pročišćavanje oborinskih i otpadnih voda s kolnika prije nego što se ispuštaju u obližnje tlo ili vodotokove;*

- *strogo kontrolirati način hranjenja uzgojnih slatkovodnih vrsta u postojećim jezerima bivših glinokopa u Cerovljanskoj vali i planiranoj akumulaciji Rakov potok, da višak hrane ne dovodi do stvaranja anerobnih odnosa na kontaktu sedimenta i vodenog stupca, tj. treba stručno-znastveno odrediti brzinu i količinu prihranjivanja organizama. Kakvoća hrane treba biti prirodnog porijekla bez dodatnih aditiva koji pospješuju rast. Bazeni se trebaju redovito aerirati ili drenirati. Kod antibiotika i drugih farmaceutskih zaštitnih sredstava strogo kontrolirati njihovu upotrebu te voditi očevidnik. Vode bazena prije nego što se ponovno vraćaju u glavne vodotokove trebaju prolaziti kroz taložnice obujma ovisno o količinama upotrebljivanih voda.*

(5) Ostale mjere za sprečavanje i smanjivanje onečišćenja podzemnih voda su:

- *zabraniti pranje automobila, drugih vozila i strojeva, odlijevanje vode onečišćene deterdžentima, te odlaganje tehnološkog i drugog otpada na zelene površine duž prometnica,*
- *korisnik građevne čestice mora brinuti o zaštiti i održavanju vodovodne mreže, hidranata i drugih vodovodnih uređaja, unutar i ispred čestice, te štiti pitku i sanitarnu vodu od zagađivanja,*
- *opasne i druge tvari koje se ispuštaju u sustav javne odvodnje otpadnih voda ili u drugi prijemnik, moraju biti u okvirima graničnih vrijednosti pokazatelja i dopuštene koncentracije prema važećem Pravilniku o graničnim vrijednostima pokazatelja, otpadnih i drugih tvari u otpadnim vodama.*

8.3.2. Zaštita od štetnog djelovanja voda

Članak 155.

- (1) U cilju obrane od poplave doline Pazinskog potoka, služiti će planirana akumulacija "Rakov potok" (I. faza), a nakon 2010. i predviđeni akumulacijski bazen "Vale-Novaki" kao i za osiguranje većeg stupnja zaštite od poplave retencija u slivu potoka Lipa, za koje je potrebno izraditi projektne dokumentacije.
- (2) Za sprečavanje donosa nanosa u akumulaciju Butoniga, na dijelu Dragućkog potoka, predviđena je izgradnja retencije, za koju je potrebno izraditi projektnu dokumentaciju.
- (3) Zaštitu od eventualnih poplava uslijed povećanog dotoka vode na područjima pod djelovanjem bujica treba provoditi u skladu sa Zakonom o vodama i nadležnog tijela, te Županijskim planovima obrane od poplava.

8.4. ZAŠTITA OD PREKOMJERNE BUKE

Članak 156.

- (1) Unutar građevinskog područja naselja dozvoljeni nivo buke jest 55 dBA danju i 45 dBA noću.
- (2) Izvršiti snimanje buke na područjima koja su ugrožena prekomjernom bukom.
- (3) Na osnovi rezultata snimanja i odredbi važećeg Zakona o zaštiti od buke donijeti Odluku o zaštiti od buke kojom se regulira dozvoljeni nivo buke, ovisno o namjeni prostora.
- (4) Kao dopunsko sredstvo za zaštitu od buke, kao prirodna prepreka, koriste se i pojasevi zelenila.
- (5) Do donošenja propisa iz stavka (3) ovog članka primjenjuju se vrijednosti iz važećeg Pravilnika o najvećim dopuštenim razinama buke u sredini u kojoj ljudi rade i borave.

8.5. MJERE POSEBNE ZAŠTITE

8.5.1. Sklanjanje ljudi

Članak 157.

- (1) Do donošenja novih propisa o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti potrebno je u suradnji s nadležnim državnim tijelom primjenjivati važeći Pravilnik o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti u prostornom planiranju i uređivanju prostora (u dijelu koji nije u suprotnosti sa važećim odredbama Zakona o unutarnjim poslovima), te osobito uvažavati da se prostor Općine ubraja u VII^o seizmičnosti po MCS.
- (2) Sklanjanje ljudi osigurava se izgradnjom skloništa osnovne i dopunske zaštite, te prilagođavanjem pogodnih prirodnih, podrumskih i drugih građevina za funkciju sklanjanja ljudi.
- (3) U skladu s važećim "Pravilnikom o kriterijima za određivanje gradova i naseljenih mjesta u kojima se moraju graditi skloništa i drugi objekti za zaštitu" ("Narodne novine" broj 2/91.) područje Općine Cerovlje ne podliježe određivanju zona ugroženosti i izgradnji skloništa i drugih objekata za zaštitu stanovništva.

8.5.2. Zaštita od potresa

Članak 158.

- (1) Protupotresno projektiranje građevina kao i građenje treba provoditi sukladno važećem Zakonu o građenju i postojećim tehničkim propisima.
- (2) Do izrade nove seizmičke karte Županije, protupotresno projektiranje treba provoditi u skladu s postojećim seizmičkim kartama.
- (3) Projektiranje, građenje i rekonstrukcija važnih građevina mora se provesti tako da građevine budu otporne na potres, te će se za njih, tj. za konkretnu lokaciju obaviti detaljna seizmička, geomehanička i geofizička istraživanja.
- (4) Važne građevine iz stavka (3) ovog članka su građevine društvene i ugostiteljsko-turističke namjene, energetske građevine i sl.
- (5) Kod rekonstrukcije starijih građevina koje nisu projektirane u skladu s propisima za protupotresno projektiranje i građenje izdavanje dozvola uvjetovati ojačavanjem konstruktivnih elemenata na djelovanje potresa.

8.5.3 Zaštita od rušenja

Članak 159.

- (1) Ceste i ostale prometnice treba zaštititi posebnim mjerama od rušenja zgrada i ostalog zaprečavanja radi što brže i jednostavnije evakuacije ljudi i dobara.
- (2) Urbanističkim planom uređenja naselja Cerovlje za neizgrađene dijelove građevinskog područja potrebno je definirati i dimenzionirati sustav ulazno-izlaznih prometnica s neophodnim zaobilaznim brzim cestama.

8.5.4. Zaštita od požara

Članak 160.

- (1) Osnovne preventivne mjere zaštite temelje se na Procjeni ugroženosti od požara i Planu zaštite od požara te važećoj zakonskoj regulativi i pravilima tehničke prakse iz područja zaštite od požara.
- (2) U cilju zaštite od požara potrebno je:
 - donijeti Plan zaštite od požara Općine Cerovlje, te ukoliko se njime ukaže potreba organizacije vatrogasne postaje, moguće je predvidjeti prostor za izgradnju vatrogasne postaje unutar koridora županijske prometnice Ž5046 građevinskog područja Cerovlje, a uvjete izgradnje odrediti Urbanističkim planom uređenja (UPUI) Cerovlje;
 - u toku rekonstrukcije i poboljšanja stanja vodoopskrbne mreže obavezno planirati i izvesti odgovarajuću hidrantsku mrežu tamo gdje nije izvedena;
 - graditi građevine većeg stupnja vatrootpornosti, graditi protupožarne zidove i izvoditi dodatne mjere zaštite – vatrodojava, pojačan kapacitet hidrantske mreže i dr.;
 - održavati postojeće i graditi nove protupožarne puteve.

9. MJERE PROVEDBE PLANA

9.1. OBVEZA IZRADE DOKUMENATA PROSTORNOG UREĐENJA

Prostorni plan područja posebnih obilježja

Članak 161.

- (1) Istarska Županija utvrdila je obavezu izrade Prostornih planova područja posebnih obilježja za:

- **PPPPO** - zaštićeni krajolik – slivno područje Butonige,
- (2) Granica obuhvata Plana iz stavka (1) ovog članka na dijelu područja Općine Cerovlje prikazana je na kartografskom prikazu br. 3c. “Uvjeti korištenja i zaštite prostora – područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite”, u mjerilu 1:25.000.

Urbanistički planovi uređenja

Članak 162.

- (1) Urbanistički planovi uređenja donijeti će se za:
- **UPU 1** – naselje Cerovlje (općinsko središte, II.rang),
 - **UPU 2** – građevinsko područje naselja Draguč (urbana cjelina),
 - **UPU 3** – građevinsko područje naselja Gologorica (poluurbana cjelina).
- (2) Granice obuhvata Urbanističkih planova uređenja iz stavka (1) ovog članka prikazane su na kartografskom prikazu br. 3c. “Uvjeti korištenja i zaštite prostora – područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite” u mjerilu 1:25.000, a granica UPU1 i na kartografskom prikazu br. 4. “Građevinska područja naselja” u mj. 1: 5.000.

Detaljni planovi uređenja

Članak 163.

- (1) Detaljni planovi uređenja donijeti će se za prostore i građevine utvrđene ovim Prostornim planom, kao i temeljem Programa mjera za unapređenje stanja u prostoru, a obavezno za:
- **zone izvan naselja za izdvojene namjene:**
gospodarsku namjenu:
 - poslovnu :
za planirane poslovne zone - **K1₂** uz naselje Novaki Pazinski, **K1₃** uz naselje Flegari i **K1₄** uz naselje Cerovlje;
 - ugostiteljsko turističku namjenu:
turistički punkt (TP), planiran unutar statistički određenih granica naselja Korelići - **TP₁**.
 - **pojedinačne građevine prema ovom Prostornom planu.**

- (2) Granice obuhvata Detaljnih planova uređenja prikazane su na kartografskom prikazu br. 3c. “Uvjeti korištenja i zaštite prostora – područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite”, u mjerilu 1:25.000.

Članak 164.

- (1) Do donošenja Urbanističkog plana uređenja građevinskog područja naselja Cerovlje – UPU1, dopuštena je izgradnja, rekonstrukcija, dogradnja, nadogradnja i sanacija svih vrsta građevina unutar izgrađenog i neizgrađenog građevinskog područja naselja Cerovlje, osim u dijelu građevinskog područja izloženog pojačanoj eroziji gdje je dopuštena izgradnja samo nužnih infrastrukturnih građevina (*kartografski prikaz br. 3 “Uvjeti korištenja i zaštite prostora – područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite” u mj. 1:25.000 i br.4.” Građevinska područja naselja” u mj. 1:5.000).*
- (2) Do donošenja Urbanističkog plana uređenja građevinskog područja Draguč – UPU2, moguća je izgradnja nužnih infrastrukturnih građevina te revitalizacija, rekonstrukcija, sanacija, restitucija i održavanje postojećih građevina bez nadogradnji temeljem odredbi ovog Prostornog plana a prema posebnim uvjetima nadležnog Konzervatorskog odjela.

(3) Do donošenja Urbanističkog plana uređenja građevinskog područja Gologorica – UPU3, moguća je izgradnja novih građevina te revitalizacija, rekonstrukcija, sanacija, restitucija i održavanje postojećih građevina temeljem odredbi ovog Prostornog plana a prema posebnim uvjetima nadležnog Konzervatorskog odjela.

(4) Do donošenja Detaljnih planova uređenja za građevinska područja izvan naselja za izdvojene namjene K1₂, K1₃, K1₄ i TP₁ nije moguća izgradnja građevina.

(5) Do donošenja Detaljnih planova uređenja (DPU) za pojedinačne građevine određene prema ovom Prostornom planu nije moguća njihova izgradnja.

Članak 165.

(1) Građevine i zahvati u prostoru za koje je obavezna procjena utjecaja na okoliš navedeni su u Pravilniku o procjeni utjecaja na okoliš i članku 35. Odredbi za provođenje Prostornog plana Istarske županije, a ovim Prostornim planom propisana je za:

- **PUO**

- gospodarsku namjenu – planirano eksploatacijsko polje **E3₂**, kao i za moguće otvaranje eksploatacijskog polja lapora unutar istražnog prostora E3a;

- ugostiteljsko turističku namjenu – turistički punkt, planiran unutar statistički određenih granica naselja Korelići - **TP₁**;

- izgradnju manjeg sportskog aerodroma unutar statistički određenih granica naselja Ćusi;

- izgradnju stočnih i peradarskih farmi preko sto (100) uvjetnih grla unutar III. vodozaštitne zone utvrđene ovim Prostornim planom.

9.2. PRIMJENA POSEBNIH RAZVOJNIH I DRUGIH MJERA

9.2.1. Uređenje zemljišta

Članak 166.

(1) Sva građevinska područja naselja na području Općine Cerovlje moraju imati I. kategoriju urednosti. Sjedište Općine, naselje Cerovlje, koje ima značaj lokalnog središta razvoja II. ranga, mora imati II. kategoriju urednosti, a građevinska područja koja se nalaze unutar II. vodozaštitnih zona III. kategoriju urednosti.

(2) Uređenje građevinskog područja podrazumijeva pripremu (pripremu zemljišta, izradu prostornih planova, idejna rješenja i rješavanje imovinsko-pravnih poslova) i opremanje. Kategorije urednosti građevinskog zemljišta su:

I. Minimalno uređeno građevinsko zemljište, koje obuhvaća pripremu i pristupni put,

II. Optimalno uređeno građevinsko zemljište, obuhvaća osim pripreme i osnovnu infrastrukturu: pristupni put, vodoopskrbnu, elektroenergetsku i telekomunikacijsku mrežu.

III. Visoko uređeno građevinsko zemljište, koje obuhvaća sve elemente pripreme i opremanja.

Članak 167.

(1) U cilju provedbe ciljeva i smjernica zaštite i razvitka prostora Općine Cerovlje Općinsko vijeće donosi dvogodišnje Programe mjera za unapređenje stanja u prostoru kojim se utvrđuje:

- gospodarski i društveni razvoj kroz izradu i dopunu planske dokumentacije;

- zaštita prostora;

- upravljanje prostorom;

- ostale potrebne mjere za provedbu dokumenata prostornog uređenja;

- stručne podloge (konzervatorske, prometne, energetika, odvodnja i ostalo);

- potrebu i razinu uređenja zemljišta, izvore i rokove za financiranje izgradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture.

9.3. REKONSTRUKCIJA GRAĐEVINA I SADRŽAJA ČIJA JE NAMJENA PROTIVNA PLANIRANOJ NAMJENI

Članak 168.

(1) Za građevine što su sagrađene u skladu s propisima koji su važili do stupanja na snagu Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine", broj 30/94., 68/98., 61/00., 32/02. i 100/04.) i u skladu s važećim dokumentima prostornog uređenja, a namjena kojih je protivna namjeni utvrđenoj ovim Prostornim planom (ukoliko se ne nalaze na infrastrukturnim koridorima), ne može se do privođenja planiranoj namjeni izdati lokacijska dozvola, osim za održavanje.

(2) Otvoreni sportsko-rekreacijski sadržaji što su sagrađeni u skladu s propisima koji su važili do stupanja na snagu Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine", br. 30/94., 68/98., 32/02. i 100/04.) i u skladu s važećim dokumentima prostornog uređenja, a namjena kojih je protivna namjeni utvrđenoj ovim Prostornim planom, zadržavaju se bez mogućnosti izgradnje zatvorenih prostora.

10. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 169.

(1) Kod prijenosa granica iz kartografskih prikaza Prostornog plana u mj. 1:25.000 na podloge u drugim mjerilima, dozvoljena je prilagodba granica odgovarajućem mjerilu podloge, osim onih elemenata plana koji se prikazuju u mjerilu 1:5.000.

(2) Detaljno određivanje položaja prometnica, komunalne i energetske infrastrukture unutar koridora određenih ovim Prostornim planom, odrediti će se detaljnijim planovima.

Članak 170.

(1) Izvodi iz prostorno-planske dokumentacije koji su izdani prije stupanja na snagu ovog Prostornog plana vrijede ukoliko nisu u suprotnosti sa ovim Prostornim planom i ukoliko je podniet zahtjev za građevnu dozvolu.

Članak 171.

(1) Pripreme radove, potrebne za operacionalizaciju ovog Prostornog plana, kao i programski dio potrebnih studijskih istraživanja za potrebe izrade urbanističkih i detaljnih planova obavljati će Jedinствeni upravni odjel Općine, u okviru svojih nadležnosti ili u suradnji sa drugim institucijama.

Članak 172.

(1) Za tumačenje odredbi ove Odluke i elaborata iz članka 1. ove Odluke nadležno je Općinsko vijeće Općine Cerovlje.

(2) Za tumačenje mogućih odstupanja granica nadležno je tijelo Državne geodetske uprave.

Članak 173.

(1) Praćenje provođenja ovog Prostornog plana obavljat će Općinsko vijeće Općine Cerovlje, preko dokumenata praćenja stanja u prostoru u skladu sa Zakonom o prostornom planiranju.

Članak 174.

(1) Ovaj Prostorni plan izrađen je u četiri izvornika koji su ovjereni pečatom Općinskog vijeća Općine Cerovlje i potpisom predsjednika Općinskog vijeća Općine Cerovlje i koji se čuvaju u skladu sa zakonom.

Članak 175.

(1) Tekstualni dio (Glava I.-Obrazloženje) i grafički dio (kartografski prikazi u mj. 1:25.000 i 1:5.000) sastavni su dijelovi Prostornog plana, ali nisu predmet objave.

Članak 176.

(1) Stupanjem na snagu ove Odluke prestaje važiti Odluka o Prostornom planu bivše Općine Pazin («Službene novine Rijeka» broj 18/89), te Odluke o izmjenama odredbi za provođenje Prostornog plana bivše Općine Pazin («Službene novine Općine Pazin» broj 2/93, «Službene novine Istarske županije» broj 3/97) u dijelu koji se odnosi na područje Općine Cerovlje.

Članak 177.

(1) Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u Službenim novinama Grada Pazina i Općina Cerovlje, Gračišće, Karojba, Lupoglav, Motovun, Sv. Petar u Šumi i Tinjan.

Klasa: 350-02/04-01/01

Ur. Broj: 2163/06-02-02-04-1

Cerovlje, 23. rujna 2004.

OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE CEROVLJE

Predsjednik
Općinskog vijeća
Armando Lušetić, v.r.