



SLUŽBENE NOVINE
GRADA PAZINA
I OPĆINA CEROVLJE, GRAČIŠĆE,
KAROJBA, LUPOGLAV I SVETI PETAR U ŠUMI

ISSN 1847-6260

PAZIN, 31. listopada 2024.

GODINA: L

BROJ: 50

IZDAVAČ: GRADSKO VIJEĆE GRADA PAZINA
UREDNIŠTVO: DRUŽBE SV. ĆIRILA I METODA 10
52000 PAZIN, TEL. (052) 624-208
ODGOVORNA UREDNICA: MARTINA BRAJKOVIĆ MRAK
IZLAZI: MJESEČNO I PO POTREBI
NAKLADA: 30 PRIMJERAKA
WEB ADRESA: www.pazin.hr

S A D R Ź A J

OPĆINA KAROJBA
OPĆINSKO VIJEĆE

339. Odluka o donošenju Prostornog plana uređenja Općine Karojba - pročišćeni tekst 1919

OPĆINA KAROJBA

339

Na temelju članka 113. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“, broj 153/13., 65/17., 114/18., 39/19., 98/19. i 67/23.) Općinsko vijeće Općine Karojba, objavljuje pročišćeni tekst Odluke o donošenju Prostornog plana uređenja Općine Karojba.

Pročišćeni tekst Odluke o donošenju Prostornog plana uređenja Općine Karojba obuhvaća:

- Odluku o donošenju Prostornog plana uređenja Općine Karojba („Službene novine Grada Pazina“, broj 10/03.),
 - Odluku o Izmjeni i dopuni Prostornog plana uređenja Općine Karojba („Službene novine Grada Pazina“, broj 06/05.),
 - Odluku o tehničkom ispravku grafičkog dijela Prostornog plana uređenja Općine Karojba („Službene novine Grada Pazina“, broj 03/06.),
 - Odluku o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Prostornog plana uređenja Općine Karojba („Službene novine Grada Pazina“, broj 22/08.),
 - Odluku o donošenju II. Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Karojba („Službene novine Grada Pazina“, broj 36/15.),
 - Odluku o donošenju III. Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Karojba („Službene novine Grada Pazina“, broj 50/21.)
 - Odluku o donošenju IV. Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Karojba („Službene novine Grada Pazina“, broj 45/24.)
- u kojima je utvrđeno vrijeme njihova stupanja na snagu.

Pročišćeni grafički dio Prostornog plana uređenja Općine Karojba sadržan ju u IV. Izmjenama i dopunama Prostornog plana uređenja Općine Karojba („Službene novine Grada Pazina“, broj 45/24.) a sadrži sljedeće kartografske prikaze:

1. KORIŠTENJE I NAMJENA PROSTORA (1:25.000)
 1. Prostori za razvoj i uređenje
2. INFRASTRUKTURNI SUSTAVI I MREŽE (1:25.000)
 - 2.A. Promet
 - 2.B. Elektroničke komunikacije
 - 2.C. Energetski sustav
 - 2.D. Vodnogospodarski sustav
3. UVJETI KORIŠTENJA I ZAŠTITE PROSTORA (1:25.000)
 - 3.A. Područja posebnih uvjeta korištenja
 - 3.B. Područja posebnih ograničenja u korištenju
 - 3.C. Područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite

Pročišćeni grafički dio Prostornog plana uređenja Općine Karojba nije predmet objave u Službenim novinama.

KLASA: 350-02/22-01/14

URBROJ: 2163-20-02/02-24-95

Karojba, 30. listopada 2024.

OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE KAROJBA

Predsjednik
Općinskog vijeća
Matija Kuzma, v.r.

O D L U K A
o donošenju Prostornog plana uređenja Općine Karojba
pročišćeni tekst

(„Službene novine Grada Pazina“, broj 10/03., 06/05., ispr. 03/06., 22/08., 36/15., 50/21. i 45/24.)

I. OPĆE I TEMELJNE ODREDBE

Opće odredbe Odluke o donošenju Prostornog plana uređenja Općine Karojba („Službene novine Grada Pazina“, broj 10/03.) koja je stupila na snagu 20. lipnja 2003. godine

Članak 1.

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

Članak 2.

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

Članak 3.

(1) Tekstualni dio PPU-a sadrži slijedeća poglavlja:

UVOD

RAZLOZI ZA IZRADU PLANA ZAKONSKI OKVIRI

METODOLOŠKA POLAZIŠTA IZRADJE PLANA

SURADNJA S NADLEŽNIM INSTITUCIJAMA I PODUZEĆIMA

1. POLAZIŠTA

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

2. CILJEVI PROSTORNOG RAZVOJA I UREĐENJA

2.1. CILJEVI PROSTORNOG RAZVOJA ŽUPANIJSKOG ZNAČAJA

2.2. CILJEVI PROSTORNOG RAZVOJA OPĆINSKOG ZNAČAJA

2.3. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA NASELJA NA PODRUČJU OPĆINE

3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

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

3.2. ORGANIZACIJA PROSTORA, OSNOVNA NAMJENA I KORIŠTENJE POVRŠINA

3.3. PRIKAZ GOSPODARSKIH I DRUŠTVENIH DJELATNOSTI

3.4. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE PROSTORA

3.5. RAZVOJ INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA

3.6. POSTUPANJE S OTPADOM

3.7. SPRJEČAVANJE NEPOVOLJNOG UTJECAJA NA OKOLIŠ

4. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

4.1. UVJETI ZA ODREĐIVANJE NAMJENE POVRŠINA

4.2. UVJETI ZA UREĐENJE PROSTORA

4.2.1. GRAĐEVINE OD VAŽNOSTI ZA DRŽAVU I ŽUPANIJU

4.2.2. GRAĐEVNA PODRUČJA NASELJA

4.2.2.1. Opće odredbe

4.2.2.1.1. Građevna čestica

4.2.2.1.2. Građevna i regulacijska linija i udaljenosti od susjeda

4.2.2.1.3. Visina

4.2.2.1.4. Oblikovanje

4.2.2.1.5. Prometni uvjeti

4.2.2.1.6. Komunalno opremanje

- 4.2.2.2. Stambene zgrade
 - 4.2.2.2.1. Visina (etažnost) i katnost zgrade
 - 4.2.2.2.2. Veličina i izgrađenost građevne čestice
 - 4.2.2.2.3. Višestambene zgrade
 - 4.2.2.2.4. Poslovni prostori
 - 4.2.2.2.5. Smještaj na građevnoj čestici
 - 4.2.2.2.6. Pomoćne i gospodarske građevine na stambenim česticama
- 4.2.2.3. Područja javne i društvene namjene
- 4.2.2.4. Područja mješovite namjene
- 4.2.2.5. Groblja
- 4.2.3. POVRŠINE GRAĐEVINSKIH PODRUČJA ZA GOSPODARSKU IZGRADNJU
- 4.2.4. GRAĐEVNA PODRUČJA ZA UGOSTITELJSKO-TURISTIČKU IZGRADNJU
- 4.2.5. PODRUČJE ŠPORTA I REKREACIJE
- 4.3. IZGRADNJA IZVAN NASELJA
- 4.4. UVJETI UTVRĐIVANJA POJASEVA ILI TRASA I POVRŠINA PROMETNIH I DRUGIH INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA
- 4.5. MJERE ZAŠTITE KRAJOBRAZNIH I PRIRODNIH VRIJEDNOSTI I KULTURNO POVIJESNIH CJELINA
 - 4.5.1. MJERE ZAŠTITE KRAJOBRAZNIH I PRIRODNIH VRIJEDNOSTI
 - 4.5.2. MJERE ZAŠTITE KULTURNO-POVIJESNIH CJELINA I GRAĐEVINA
- 4.6. POSTUPANJE S OTPADOM
- 4.7. MJERE SPRJEČAVANJA NEPOVOLJNOG UTJECAJA NA OKOLIŠ
- 4.8. MJERE PROVOĐENJA PLANA
 - 4.8.1. OBVEZE IZRADE PROSTORNIH PLANOVA
 - 4.8.2. PRIMJENA POSEBNIH RAZVOJNIH I DRUGIH MJERA
 - 4.8.3. REKONSTRUKCIJA (GRAĐEVNO PREUSTROJSTVO) I GRADNJA GRAĐEVINA ČIJA JE NAMJENA PROTIVNA PLANIRANOJ

(2) Tekstualni dio PPU-a sadrži slijedeće kartograme:

1. POLAZIŠTA PLANIRANJA

- 1.1. ZEMLJOPISNI POLOŽAJ OPĆINE KAROJBA
- 1.2. TERITORIJALNO-POLITIČKI USTROJ
- 1.3. SUSTAV NASELJA I ADMINISTRATIVNIH SJEDIŠTA
- 1.4. DEMOGRAFSKI PODACI
- 1.5. POSTOJEĆI RAZVRSTAJ JAVNIH PROMETNICA
- 1.6.A. PRIRODNI RESURSI – litostratigrafske jedinice
- 1.6.B. PRIRODNI RESURSI – kakvoća tala
- 1.6.C. PRIRODNI RESURSI - vegetacijski pokrov
- 1.6.D. PRIRODNI RESURSI – mineralne sirovine
- 1.6.E. PRIRODNI RESURSI - nalazišta tartufa
- 1.7. PRIRODNA BAŠTINA
- 1.8. KULTURNA BAŠTINA
- 1.9. PODRUČJA POSEBNIH OGRANIČENJA U KORIŠTENJU

2. OSNOVE PROSTORNOG RAZVOJA I UREĐENJA

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

3. INFRASTRUKTURNI SUSTAVI I MREŽE

- 3.1. PROMET
- 3.2. POŠTA I TELEKOMUNIKACIJE
- 3.3. PLINOOPSKRBA I ELEKTROOPSKRBA

3.4. VODOOPSKRBA

3.5. POSTUPANJE S OTPADOM

4. UVJETI KORIŠTENJA I ZAŠTITE PROSTORA

4.1. ZAŠTITA PRIRODNIH I KRAJOBRAZNIH VRIJEDNOSTI

4.2. ZAŠTITA KULTURNO-POVIJESNIH VRIJEDNOSTI

4.3. ZAŠTITA OKOLIŠA MJERAMA KRAJOBRAZNOG I GRADITELJSKOG OBLIKOVANJA

4.4. PODRUČJA ZA KOJE JE OBVEZNA IZRADA DETALJNIH PROSTORNIH PLANOVA

Članak 4.

(1) Grafički dio PPU-a sadrži slijedeće kartografske priloge:

1. KORIŠTENJE I NAMJENA PROSTORA

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

2. INFRASTRUKTURNI SUSTAVI I MREŽE

List 2A: Promet M 1:25.000

List 2B: Pošta i telekomunikacije M 1:25.000 List 2C: Energetski sustav M 1:25.000

List 2D: Vodnogospodarski sustav M: 1.25.000

3. UVJETI KORIŠTENJA I ZAŠTITE PROSTORA

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

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

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

4. GRAĐEVNA PODRUČJA NASELJA

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

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

List 4B2: K.O. Motovunski Novaki (Škropeti) M 1:5.000 List 4B3: K.O. Motovunski Novaki i K.O. Muntrilj M 1:5.000 List 4C1: K.O. Rakotule (Močitad) M 1:5.000

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

Opće odredbe Odluke o Izmjeni i dopuni Prostornog plana uređenja Općine Karojba („Službene novine Grada Pazina“, broj 06/05.), koja je stupila na snagu 22. travnja 2005. godine

Članak 1.

Donose se Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Karojba koji je objavljen u Službenim novinama Grada Pazina i Općina Cerovlje, Gračišće, Karojba, Lupoglav, Motovun, Sv. Petar u Šumi i Tinjan u broju 10/03.

Elaborat Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Karojba, koji je sastavni dio ove Odluke, sastoji se od tekstualnog i grafičkog dijela:

TEKSTUALNI DIO:

1. Uvod

2. Razlozi za izradu točkastih Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Karojba

GRAFIČKI DIO:

List 4.B.1 GRAĐEVNA PODRUČJA

(k.o. Motovunski Novaki) 1:5.000

List 4.B.2 GRAĐEVNA PODRUČJA

(k.o. Motovunski Novaki) 1:5.000.

Članak 2.

Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Karojba, sukladno točki 2. Programa mjera za unapređenje stanja u prostoru za razdoblje 2004. i 2005. godine, odnose se na grafički dio članka 4. točke 4. Građevna područja naselja:

- list 4.B.1. k.o. Motovunski Novaki M 1:5.000 na način da se u građevinsko područje sa stambenom namjenom naselja Pilati uvrsti k.č. 1650/1 u k.o. Motovunski Novaki, a da se k.č. 1401/1 i k.č. 1401/2 u k.o. Motovunski Novaki izuzmu iz građevinskog područja, te

- list 4.B.2 k.o. Motovunski Novaki M 1: 5 000 na način da se u građevinsko područje sa stambenom namjenom naselja Francovići uvrsti k.č. 3318/2 u k.o. Motovunski Novaki, a da se dio k.č. 3340 u k.o. Motovunski Novaki izuzme iz građevinskog područja.

Opće odredbe Odluke o tehničkom ispravku grafičkog dijela Prostornog plana uređenja Općine Karojba („Službene novine Grada Pazina“, broj 03/06.), koja je stupila na snagu 25. veljače 2006. godine

Članak 1.

Donosi se **tehnički ispravak** Prostornog plana uređenja Općine Karojba („Službene novine Grada Pazina“, broj 10/03. i 6/05.).

Elaborat tehničkog ispravka Prostornog plana uređenja Općine Karojba, koji je sastavni dio ove Odluke, sastoji se od tekstualnog i grafičkog dijela:

TEKSTUALNI DIO:

Razlozi za izradu tehničkog ispravka Prostornog plana uređenja Općine Karojba

GRAFIČKI DIO:

List 4.B.2 GRAĐEVNA PODRUČJA NASELJA ŠKROPETI (k.o. Motovunski Novaki) 1:5.000.

Članak 2.

Tehnički ispravak Prostornog plana uređenja Općine Karojba odnosi se na grafički dio članka 4. točke 4. Građevna područja naselja Škropeti - list 4.B.2 k.o. Motovunski Novaki, M 1 : 5 000, na način da je unijeto novo stanje i položaj vodova dalekovoda što je dovelo do manjih promjena u površini i obliku građevnog područja u blizini navedenih dalekovoda.

Stoga se mijenja list 4.B.2. GRAĐEVNA PODRUČJA NASELJA ŠKROPETI (k.o. Motovunski Novaki) 1:5.000.

Tekstualni dio Prostornog plana uređenja Općine Karojba se ne mijenja.

Opće odredbe Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Prostornog plana uređenja Općine Karojba („Službene novine Grada Pazina“, broj 22/08.), koja je stupila na snagu 30. prosinca 2008. godine

Članak 1.

Donose se Izmjene i dopune Odluke o donošenju Prostornog plana uređenja Općine Karojba („Službene novine Grada Pazina“, broj 10/03., 06/05. i 03/06.) (u daljnjem tekstu: Izmjene i dopune).

Članak 2.

Izmjene i dopune sastoje se iz tekstualnog i grafičkog dijela.

Tekstualni dio Izmjena i dopuna obuhvaća sljedeća poglavlja:

UVOD

1. POLAZIŠTA

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

2. CILJEVI PROSTORNOG RAZVOJA I UREĐENJA

2.2. CILJEVI PROSTORNOG RAZVOJA OPĆINSKOG ZNAČAJA

3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

3.2. ORGANIZACIJA PROSTORA, OSNOVNA NAMJENA I KORIŠTENJE POVRŠINA

3.4. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE PROSTORA

3.5. RAZVOJ INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA

3.7. SPRJEČAVANJE NEPOVOLJNOG UTJECAJA NA OKOLIŠ

4. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

KARTOGRAME:

2 OSNOVE PROSTORNOG RAZVOJA I UREĐENJA

2-1 OSNOVNA NAMJENA POVRŠINA

2-2 MREŽA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI

2-3 MREŽA JAVNIH I DRUŠTVENIH DJELATNOSTI

3 INFRASTRUKTURNI SUSTAVI I MREŽE

3-1 PROMET

3-3 PLINOOPSKRBA I ELEKTROOPSKRBA

3-6 ODVODNJA OTPADNIH VODA

4 UVJETI KORIŠTENJA I ZAŠTITE PROSTORA

4-4 PODRUČJA ZA KOJE JE OBVEZNA IZRADA DETALJNIJIH PROSTORNIH PLANOVA

Grafički dio Izmjena i dopuna obuhvaća sljedeće kartografske prikaze:**1. KORIŠTENJE I NAMJENA PROSTORA**

PROSTORI ZA RAZVOJ I UREĐENJE (1:25.000)

2. INFRASTRUKTURNI SUSTAVI I MREŽE

2A PROMET (1:25.000)

2C ENERGETSKI SUSTAV (1:25.000)

2D VODNOGOSPODARSKI SUSTAV (1:25.000)

3. UVJETI KORIŠTENJA I ZAŠTITE PROSTORA

3B PODRUČJA POSEBNIH OGRANIČENJA U KORIŠTENJU (1:25.000)

3C PODRUČJA PRIMJENE POSEBNIH MJERA UREĐENJA I ZAŠTITE (1:25.000)

4. GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA (1:5.000)

Opće odredbe Odluke o donošenju II. Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Karojba („Službene novine Grada Pazina“, broj 36/15.), koja je stupila na snagu 07. studenog 2015. godine

Članak 1.

(1) Donose se II. Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Karojba („Službene novine Grada Pazina“, broj 10/03., 06/05., ispr. 03/06. i 22/08. - u daljnjem tekstu: PPU).

(2) II. Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Karojba izradio je i ovjerio stručni izrađivač tvrtka APE d.o.o. iz Zagreba.

Članak 2.

(1) Elaborat II. Izmjena i dopuna prostornog plana uređenja Općine Karojba, koji je sastavni dio ove Odluke, sastoji se od:

I. OSNOVNI DIO PLANA

I.0. OPĆI PODACI O STRUČNOM IZRAĐIVAČU PLANA I ODGOVORNOM VODITELJU IZRADE

I.1. TEKSTUALNI DIO ODREDBE ZA PROVOĐENJE

I.2. GRAFIČKI DIO – kartografski prikazi:

1. KORIŠTENJE I NAMJENA PROSTORA (1:25.000)

1. PROSTORI ZA RAZVOJ I UREĐENJE

2. INFRASTRUKTURNI SUSTAVI I MREŽE (1:25.000)

2.A. PROMET

3. UVJETI KORIŠTENJA I ZAŠTITE PROSTORA (1:25.000)

3.A. PODRUČJA POSEBNIH UVJETA KORIŠTENJA

3.B. PODRUČJA POSEBNIH OGRANIČENJA U KORIŠTENJU

3.C. PODRUČJA PRIMJENE POSEBNIH MJERA UREĐENJA I ZAŠTITE

4. GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA I IZDOJENA GRAĐEVINSKA PODRUČJA IZVAN NASELJA (1:5.000)

4.1. k.o. RAKOTULE/k.o. KAROJBA

4.2. k.o. RAKOTULE/k.o. KAROJBA/k.o. MOT. NOVAKI

4.3. k.o. KAROJBA/k.o. MOT. NOVAKI

4.4. k.o. KAROJBA/k.o. MOT. NOVAKI/k.o. MUNTRILJ

II. PRILOZI PLANA

II.1. OBRAZLOŽENJE PLANA

- II.2. POPIS SEKTORSKIH DOKUMENATA I PROPISA
- II.3. ZAHTJEVI I MIŠLJENJA
- II.4. IZVJEŠĆE O JAVNOJ RASPRAVI
- II.5. EVIDENCIJA POSTUPKA IZRADE I DONOŠENJA PLANA
- II.6. SAŽETAK ZA JAVNOST

(2) Grafički dijelovi Prostornog plana uređenja Općine Karojba (listovi: 2.B. POŠTA I TELEKOMUNIKACIJE, 2.C. ENERGETSKI SUSTAV i 2.D.1. VODNOGOSPODARSKI SUSTAV - KORIŠTENJE VODA koji nisu mijenjani ovim Izmjenama i dopunama ostaju na snazi kao dio PPUO.

(3) Zadržava se građevinsko područje naselja definirano I. izmjenama i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Karojba („Službene novine Grada Pazina“, broj 22/08.) te isto nije predmet ovih Izmjena i dopuna.

Temeljne odredbe Odluke o donošenju III. Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Karojba („Službene novine Grada Pazina“, broj 50/21.), koja je stupila na snagu 27. prosinca 2021. godine

Članak 1.

Donose se III. Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Karojba (Službene novine Grada Pazina („Službene novine Grada Pazina“, broj 10/03., 06/05., ispr. 03/06., 22/08. i 36/15.) - u daljnjem tekstu: Plan.

Članak 2.

Plan je izrađen od izrađivača – tvrtke “APE” d.o.o. Zagreb, Ozaljska 61, a sadržan je u elaboratu "Prostorni plan uređenja Općine Karojba – III. izmjene i dopune" koji se sastoji od tekstualnog i grafičkog dijela, a sadrži:

- I. OSNOVNI DIO PLANA
 - I.1. TEKSTUALNI DIO
 - ODREDBE ZA PROVEDBU
 - I.2. GRAFIČKI DIO – kartografski prikazi:
 - 1. KORIŠTENJE I NAMJENA PROSTORA (1:25.000)
 - 1. Prostori za razvoj i uređenje
 - 2. INFRASTRUKTURNI SUSTAVI I MREŽE (1:25.000)
 - 2.A. Promet
 - 2.B. Elektroničke komunikacije
 - 2.C. Energetski sustav
 - 2.D. Vodnogospodarski sustav
 - 3. UVJETI KORIŠTENJA I ZAŠTITE PROSTORA (1:25.000)
 - 3.A. Područja posebnih uvjeta korištenja
 - 3.B. Područja posebnih ograničenja u korištenju
 - 3.C. Područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite
 - I.3. OBRAZLOŽENJE PLANA
 - II. PRILOZI PLANA
 - II.1. POPIS SEKTORSKIH DOKUMENATA I PROPISA
 - II.2. ZAHTJEVI I MIŠLJENJA
 - II.3. IZVJEŠĆA O JAVNIM RASPRAVAMA
 - II.4. EVIDENCIJA POSTUPKA IZRADE I DONOŠENJA PLANA
 - II.5. SAŽETCI ZA JAVNOST

Članak 3.

- (1) Ovim izmjenama i dopunama mijenjan je sadržaj svih kartografskih prikaza grafičkoga dijela

plana.

(2) U Prostornom planu uređenja Općine Karojba („Službene novine Grada Pazina“, broj 10/03., 06/05., ispr. 03/06., 22/08. i 36/15.) u cijelom tekstu mijenja se sljedeće: - tekst: "4.1. do 4.4. Građevinska područja naselja i izdvojena građevinska područja izvan naselja" zamjenjuje se s tekstem: "4.A. do 4.D. Građevinska područja".

(3) U Odredbama za provedbu oznaka stavka brisana je u svim člancima koji sadrže samo jedan stavak.

(4) U Odredbama za provedbu u svim oznakama članaka koje uz broj sadrže i slovo, iste će se zamijeniti prema pravilu: „broj; dijakritički znak točka (.); slovo“.

Temeljne odredbe Odluke o donošenju IV. Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Karojba („Službene novine Grada Pazina“, broj 45/24.), koja je stupila na snagu 07. listopada 2024. godine

Članak 1.

Donosi se Odluka o donošenju IV. Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Karojba („Službene novine Grada Pazina“, broj 10/03., 06/05., ispr. 03/06., 22/08., 36/15., 50/21. i 06/22. – pročišćeni tekst) u daljnjem tekstu: Odluka.

Članak 2.

Elaborat IV. Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Karojba, u daljnjem tekstu ID PPUO, izradila je tvrtka zona kvadrat d.o.o. iz Zagreba.

Članak 3.

Elaborat ID PPUO-a sadrži opće priloge, tekstualni dio i grafički dio.

Opći prilozi sadrže obrazac prostornog plana s podacima o nositelju izrade i podatke o izrađivaču.

Tekstualni dio sadrži Odluku o donošenju IV. Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Karojba.

Grafički dio sadrži kartografske prikaze:

1. Korištenje i namjena površina – Prostori za razvoj i uređenje	MJ. 1: 25000
2. Infrastrukturni sustavi i mreže	
2.A. Promet	MJ. 1: 25000
2.B. Elektroničke komunikacije	MJ. 1: 25000
2.C. Energetski sustav	MJ. 1: 25000
2.D. Vodnogospodarski sustav	MJ. 1: 25000
3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora	
3.A. Područja posebnih uvjeta korištenja	MJ. 1: 25000
3.B. Područja posebnih ograničenja u korištenju	MJ. 1: 25000
3.C. Područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite	MJ. 1: 25000
4.C. Građevinska područja	MJ. 1: 5000

Članak 4.

Tekstualni i grafički dio IV. Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Karojba izrađeni su prema Pravilniku o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova („Narodne novine“, broj 106/98., 39/04., 45/04., 163/04. i 9/11.).

II. ODREDBE ZA PROVEDBU

1. UVJETI ZA ODREĐIVANJE NAMJENE POVRŠINA

Članak 5.

Grafički list broj 1: „Korištenje i namjena prostora“ u mjerilu 1:25.000 i grafički listovi broj 4.A. do 4.D. Građevinska područja u mjerilu 1:5.000 te tekst koji slijedi smatraju se temeljnim dokumentom za primjenu ovoga Plana.

Članak 6.

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

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

Članak 7.

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

Članak 8.

NAMJENA PROSTORA I GRAĐEVINSKIH PODRUČJA

(1) Na grafičkom listu br. 1: KORIŠTENJE I NAMJENA PROSTORA, PROSTORI ZA RAZVOJ I UREĐENJE u mj. 1:25.000 prikazana je temeljna namjena prostora Općine:

1.a. građevinsko područje naselja

- izgrađeni i neizgrađeni dio građevinskog područja naselja: za stambenu namjenu, gospodarsku (proizvodnu I1 i ugostiteljsko-turističku TZ-turistička zona) namjenu te groblja

1.b. izdvojena građevinska područja izvan naselja

- građevinsko područja za gospodarsku izgradnju–proizvodna namjena (I), sunčana elektrana (I_{SE}) te ugostiteljsko-turistička namjena - Turističko područje Brigi (TP);

- građevinsko područje za sportsko-rekreacijsku namjenu - R;
- građevinsko područje za javnu i društvenu namjenu (kulturna) stanica Parenzane – D;
- groblja i grobne građevine - G;
- infrastrukturne građevine - IS;

2. površinama izvan građevinskih područja i to za:

- šumske površine (gospodarska šuma, zaštitna šuma i šuma posebne namjene);
- poljoprivredne površine (vrijedno obradivo tlo i ostalo obradivo tlo);
- vodotoci;
- ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište;

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

- prometne koridore cesta;
- koridore i čestice infrastrukturnih sustava;

(2) Osnovnu namjenu ima prostor čije je korištenje podređeno jednoj funkciji. U područjima osnovne namjene mogu se izgraditi i drugi sadržaji, koji proizlaze iz potrebe osnovne namjene, a to se u pravilu odnosi na građevine infrastrukture i vodnoga gospodarstva.

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

(4) Granice građevinskih područja utvrđene su u granicama katastarskih čestica na kopiji katastarske karte u mjerilu 1:5000.

(5) Lokalni uvjeti – lokalnim uvjetima smatraju se posebnosti mikrolokacije:

- reljef (konfiguracija i nagib terena), 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.

(6) Na kartografskim prikazima 4.A. do 4.D. Građevinska područja izdvojeni su: neuređeni/neizgrađeni dijelovi građevinskog područja za koje je obvezna izrada UPU-a te neuređeni/neizgrađeni dijelovi građevinskog područja za koje nije obvezna izrada UPU-a, već su ovim planom utvrđeni uvjeti provedbe zahvata sa detaljnošću UPU-a. Neizgrađeni dijelovi građevinskog područja koji nisu prikazani kao neuređeni smatraju se uređenima te je za iste moguće ishodaenje dozvola sukladno uvjetima iz ovog Plana.

(7) Unutar izgrađenih dijelova građevinskog područja definiranih ovim Planom nisu planirana područja za urbanu preobrazbu, kao ni za urbanu sanaciju.

2. UVJETI ZA UREĐENJE PROSTORA

2.1. GRAĐEVINE OD VAŽNOSTI ZA DRŽAVU I ŽUPANIJU

Članak 9.

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

- a) međunarodni svjetlovodni kabel: Rijeka - Pazin - Umag - (Italija);
- b) pristupne centrale (postojeće) kao pripadajuće građevine međunarodnim i magistralnim svjetlovodnim kabelima;
- c) Elektronička komunikacijska infrastruktura i povezana oprema u pokretnim komunikacijskim mrežama;
- d) vodne građevine za vodoopskrbu kapaciteta zahvata 500 l/s i više: vodne građevine vodoopskrbnih sustava Gradole (vodoopskrbni cjevovod);
- e) magistralni plinovod Plomin - Kršan – Pazin - Buje (planirano).

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

- a) Županijska cesta Ž-5007 Buje (Ž5209) – Šterna – Oprtalj – Livade – Karojba – A.G. Grada Pazina,
- b) Županijska cesta Ž-5043 - Ž5007 – Motovunski Novaki,
- c) Županijska cesta Ž-5042 - Vranići (D75) – Višnjan – Diklići – Karojba (Ž5007),
- d) Građevine sporta i rekreacije: „Parezana“ – rekreacijska trasa stare željezničke pruge Trst-Poreč,
- e) Građevine elektroničkih komunikacija: elektronički komunikacijski vodovi s pripadajućim građevinama: spojni podzemni svjetlovodni kabeli (postojeći) i pristupne centrale kao pripadajuće građevine spojnim kabelima (postojeće),
- f) 35 kV dalekovod,
- g) Regulacijske i zaštitne vodne građevine na vodama:
 - brane s akumulacijom ili retencijskim prostorom s pripadajućim građevinama izvan granica građevinskog područja, osim građevina državnog značaja: brana s akumulacijom Marganica (planirano),
 - vodne građevine za navodnjavanje i drugo zahvaćanje voda kapaciteta zahvata manjeg od 500 l/s: akumulacije kapaciteta manjeg od 1.000.000 m³ vode - mini akumulacije (planirane),

- vodne građevine za vodoopskrbu kapaciteta zahvata manjeg od 500 l/s: vodne građevine vodoopskrbnih sustava Istre,

- regulacijske i zaštitne vodne građevine na vodama 2. reda.

h) Izdvojena građevinska područja izvan naselja poslovne i/ili proizvodne namjene veća od 4 ha.

2.2. GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA

2.1.1. Opće odredbe

Članak 10.

(1) Građevinska područja naselja prikazana su i utvrđena na kartografskim prikazima 4.A. do 4.D. Građevinska područja.

(2) Planom su određeni:

a) izgrađeni dijelovi građevinskog područja naselja i

b) neizgrađeni dijelovi građevinskog područja naselja.

Izdvojeni su: neuređeni/neizgrađeni dijelovi građevinskog područja za koje je obvezna izrada UPU-a te neuređeni/neizgrađeni dijelovi građevinskog područja za koje je nije obvezna izrada UPU-a, već su ovim planom utvrđeni uvjeti provedbe zahvata sa detaljnošću UPU-a. Neizgrađeni dijelovi građevinskog područja koji nisu prikazani kao neuređeni smatraju se uređenima te je za iste moguće ishodenje dozvola sukladno uvjetima iz ovog Plana.

(3) U građevinskim područjima naselja planirana su:

a) područja za stanovanje pretežito stambene namjene,

b) područja za gospodarske namjene (proizvodne i ugostiteljsko-turističke) unutar naselja,

c) područja sportsko-rekreacijske te javne i društvene namjene unutar naselja,

i) prometne građevine i koridori,

j) područja za infrastrukturne i komunalne građevine i uređaje sve bez štetnih utjecaja na okoliš.

(4) Površine građevinskih područja naselja date su u sljedećoj tablici:

NASELJE	namjena (u naselju)	broj stanovnik a 2011.	povrem eni stanov nici	planski broj stanov nika III. ID PPUO	II. ID nakon prebaci vanja na DKP	izgrađe no GPN	neizgra đeno GPN	UKUPNA POVRŠI NA (za obračun stanova nja)	BRUT O GUST OĆA STAN. st/ha	UKUP NA POVRŠ INA PREM A III. ID	UDIO NI U UKUPNOJ POVRŠINI GPN
NASELJA S PLANIRANIM BROJEM STANOVNIKA VEĆIM OD 100											
Karojba	GPN	398	15	413	74,53	47,3 5	26,49	73,84	5,6	74,53	35,9%
	I1					0,00	0,69				
Motovunsk i Novaki	GPN	383	102	485	46,40	30,2 9	17,89	48,17	10,1	48,17	37,1%
Rakotule	GPN	226	15	241	38,73	24,1 4	13,60	37,74	6,4	38,25	36,0%
	T Špinovci						0,51				
Škropeti	GPN	431	15	446	63,81	37,2 1	26,60	63,81	7,0	63,81	41,7%
UKUPNO:				1585	223,47	138,99	85,78	223,56	7,1	223,56	38,4%

Članak 11.

Izgradnja građevina unutar područja za koja je propisana detaljnost UPU-a propisana je ovim člankom, a moguća je samo pod slijedećim uvjetima:

a) detaljna podjela s obzirom na njihovu namjenu

- na područjima prikazanim na listovima 4.A. do 4.D. Građevinska područja moguća je izgradnja stambenih te stambeno-poslovnih građevina (sukladno poslovnim sadržajima/djelatnostima dozvoljenim u stambenim građevinama definiranim u čl. 46. ovih Odredbi) s pomoćnim i poljoprivrednim gospodarskim građevinama (kako su definirane čl. 49. do 51. ovih Odredbi),

- izgradnja manjih poslovnih građevina na zasebnim česticama moguća je uz poštivanja uvjeta iz ovog članka i članka 46. ovih Odredbi.

b) uređenje površina javna namjene i pristupnog puta

- da bi se omogućio pristup na javnu prometnu površinu potrebno je formirati pristupni put do planirane čestice najmanje širine 4,00 metra. Ukoliko se pristupnim putem prilazi do više od jedne građevne čestice, minimalna širina pristupnog puta iznosi 5,5 m za kolnik te 1,5 m za nogostup.

- u koridoru pristupnog puta potrebno je planirati trase osnovne infrastrukture (niskonaponsku mrežu uz mogućnost priključenja na TS, odvodni kanal odvodnje otpadnih voda ukoliko u naselju postoji izgrađena mreža odvodnje otpadnih voda, ukoliko u naselju ne postoji mreža odvodnje otpadnih voda potrebno je planirati nepropusnu sabirnu jamu,

- unutar područja za koje je propisana detaljnost UPU-a nije dozvoljeno formiranje pristupnog puta kao čestice javne namjene, odnosno javne prometne površine, dok se izvan tog područja za pristupni put može formirati zasebna čestica, odnosno javna prometna površina.

- u koridoru pristupnog puta potrebno je planirati i vodoopskrbni cjevovod.

c) uvjeti korištenja i uređenja prostora te građenje građevina

- građevine se grade isključivo prema uvjetima za novu gradnju kao samostojeće građevine,

- veličina građevne čestice za građenje stambene, stambeno-poslovne i manje poslovne zgrade ne može biti manja od 600 m², ni veća od 2000 m²,

- najveća dozvoljena izgrađenost građevne čestice za čestice iznosi: $k_{ig}=0,35$,

- najveći dozvoljeni koeficijent iskorištenosti (kis) izračunava se kao umnožak najvećeg dozvoljenog koeficijenta izgrađenosti građevne čestice i najvećeg dozvoljenog broja etaža,

- udaljenost građevinske linije od regulacijske linije mora biti najmanje 5,00 metara,

- građevine se ne mogu graditi na udaljenosti manjoj od 4,00 metra od granice građevne čestice, a ako na dijelu građevine orijentiranom prema susjednoj građevnoj čestici nema otvora, tada udaljenost građevine od granice građevne čestice ne smije biti manja od 3,00 metra,

- najveća dozvoljena visina građevine iznosi 9,00 metara, odnosno najveća ukupna visina iznosi 12,00 m,

- najveći dopušteni broj etaža građevine je Po+P+1+Pk (1 podzemna + 3 nadzemne etaže)

- ako se građevina nalazi na kosom terenu ulaz može biti smješten na bilo kojoj razini građevine.

Ako je ulaz na nekoj drugoj razini građevine ista se ne smatra prizemljem građevine i razine ispod nje ne smatraju etažama podruma (Po) (prvom, drugom itd.), a iznad nje katovima (+1), itd. Različit položaj ulaza u građevinu po visini ne mijenja dozvoljeni broj katova građevine, niti njenu apsolutnu dozvoljenu visinu iskazanu u metrima,

- za oblikovanje građevine primjenjuje se članak 20., 24. i 25. ovih Odredbi,

- za uređenje građevne čestice primjenjuju se članci 21-22. ovih Odredbi,

- broj parkirališnih mjesta definiran je člankom 26. i 48. ovih Odredbi, a za izgradnju garaža primjenjuje se članak 27. ovih Odredbi.

Članak 12.

(1) Parceliranje, projektiranje i izgradnja građevina u naseljima moguća je:

a) isključivo unutar planiranih građevinskih područja naselja,

b) u skladu s odredbama ovoga Plana i planovima užeg područja,

c) isključivo u skladu s planiranom namjenom.

(2) (brisan)

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

(4) U građevinskom području naselja zgrade se mogu graditi kao samostojeće, poluugrađene i ugrađene (interpolirane).

Članak 13.

(brisan)

2.2.1.1. Građevna čestica

Članak 14.

(1) Građevnom česticom smatra se zemljište, koje po površini i obliku odgovara uvjetima ovoga Plana utvrđenim za izgradnju Građevna čestica mora imati pristup na prometnu površinu. Pristupni put do građevne čestice mora biti minimalne širine 4,00 m, a iznimno 3,00 m kod već izgrađenog građevinskog područja za maksimalno 3 (tri) građevne čestice. Pristupni put podrazumijeva da je ta prometna površina u zemljišnim knjigama upisana kao javno dobro u općoj upotrebi ili kao vlasništvo jedinica lokalne samouprave ili da je na njoj uspostavljeno takvo stanje služnosti prolaza i/ili provoza u korist građevne čestice, odnosno da vlasnik građevne čestice na navedenoj prometnoj površini nesmetano posjeduje i izvršava stvarnu služnost prolaza tj. da se radi o privatnom putu.

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

a) u neizgrađenom i uređenom dijelu građevinskog područja naselja i

b) izvan građevinskog područja naselja za građevine koje su postojeće, ili se ovim Planom mogu graditi, potrebno je pristup riješiti u skladu s pozitivnim zakonskim propisima, pravilnicima i standardima, a sve sukladno posebnim uvjetima građenja nadležnog poduzeća za upravljanje, građenje i održavanje javne ceste na koju se čestica priključuje.

(3) (brisan)

(4) U području za koji nije ovim Planom planirana izrada prostornoga plana užeg područja, oblik i veličina građevne čestice utvrđuje se u skladu s ovim odredbama. Oblik građevne čestice mora omogućiti racionalno korištenje i izgradnju.

2.2.1.2. Građevna i regulacijska linija i udaljenosti od granice građevne čestice

Članak 15.

(1) Regulacijska linija odvaja prometnu površinu od površina druge osnovne namjene (u smislu režima korištenja). Građevna linija određuje mjesto na kojemu se građevina mora graditi. Određuje se da udaljenost građevne linije od regulacijske linije bude najmanje 5,00 m, osim kod već postojećih građevnih čestica i izgrađenim zgradama u već izgrađenim dijelovima naselja.

(2) Od odredbe iz prethodnoga stavka ovoga članka treba odustati, ako se građevna linija planirane zgrade prilagođava građevnim linijama izgrađenih (postojećih) zgrada u izgrađenome dijelu naselja ili ako se radi o obnovi i rekonstrukciji postojećih (kulturno-povijesno vrijednih) zgrada u već izgrađenim dijelovima naselja te ako se građevina nalazi unutar prostornog plana užeg području u kojem slučaju će se odrediti tim planom.

Članak 16.

(1) Sve građevine, koje se izgrađuju na slobodnostojeći način, ne mogu se graditi na udaljenosti manjoj od 4,00 m od granice susjedne građevne čestice, ako se na tom zidu planiraju otvori. Ako na dijelu građevine prema susjednoj građevnoj čestici nema otvora, tada udaljenost građevine od susjedne građevne čestice ne smije biti manja od 3,00 m. Izuzetno ta udaljenost može biti i manja kada se radi o

izgradnji zamjenskih građevina.

(2) Zgrada se može graditi na granici građevne čestice: u slučaju kad se radi o izgradnji zamjenske građevine u istom gabaritu,

a) u slučaju kad se radi o izgradnji zgrade prislonjene uz već postojeću susjednu građevinu na granici građevne čestice ili u slučaju izgradnje poluugrađene građevine,

b) u slučaju izgradnje ugrađene građevine

(3) U slučaju kad se građevina gradi na granici građevne čestice, tada se ona smatra ugrađenom ili poluugrađenom i moguće je na susjednoj granici građevne čestice izgraditi građevinu na isti način. U tom slučaju dio građevine na granici građevne čestice mora bit izveden bez ikakvih otvora i kao vatrootporan zid, a sljeme krova mora obvezno biti okomito na susjednu granicu građevne čestice na kojoj se gradi i bez krovnoaga vijenca. Ukoliko je na susjednoj građevnoj čestici izgrađena samostojeća građevina, izgradnja na granici građevne čestice nije dozvoljena. Ukoliko je susjedna građevna čestica neizgrađena, za izgradnju na granici građevne čestice obvezno je ishođenje suglasnosti susjeda, osim u slučaju kada je izgradnja na građevnoj čestici propisana prostornim planom užeg područja.

2.2.1.3. Visina

Članak 17.

(1) Ukupna visina građevine mjeri se od konačno zaravnatog i uređenog terena na njegovom najnižem dijelu uz pročelje građevine do najviše točke krova (sljemeni).

(2) Visina građevine mjeri se od konačno zaravnatog i uređenog terena uz pročelje građevine na njegovom najnižem dijelu do gornjeg ruba stropne konstrukcije zadnjega kata, odnosno vrha nadozida potkrovlja, čija visina ne može biti viša od 1,20 m.

Članak 18.

(1) Etaže građevine su:

a) Podrum (Po) je dio građevine čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja i ukopan je više od 50% svoga volumena u konačno uređeni i zaravnani teren uz pročelje građevine, a čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja, odnosno suterena,

b) Prizemlje koje se označava skraćeno s "P" je dio građevine čiji se prostor nalazi neposredno na površini, odnosno najviše 1,5 m iznad konačno uređenog i zaravnatog terena mjereno na najnižoj točki uz pročelje građevine ili čiji se prostor nalazi iznad podruma i/ili suterena (ispod poda kata ili krova),

c) Kat (tipični) koji se označava skraćeno s arapskom brojkom koja označava broj katova (" +1": jedan kat, "+2": dva kata itd.). Pod katom se smatraju dijelovi građevine čiji se prostori nalaze između dva poda iznad prizemlja,

d) Potkrovlje koje se označava oznakom "Pk", je dio građevine čiji se prostor nalazi iznad zadnjega kata i neposredno ispod kosog krova najviše visine nadozida 1,20 m,

e) Suteran (S) je dio građevine čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja i ukopan je manje od 50% svoga volumena u konačno uređeni i zaravnani teren uz pročelje građevine, odnosno da je najmanje jednim svojim pročeljem izvan terena te se smatra nadzemnom etažom.

(3) Najveća dozvoljena visina stambene zgrade iznosi 9,00 m.

(2) U izgrađenom građevinskom području, u zonama zaštite kulturne baštine (zone A, B i K), moguće je izvesti potkrovlje (Pk) ako nije u suprotnosti s konzervatorskim uvjetima, s izričito navedenim iznimkama u odredbama ovoga Plana i s odredbama prostornog plana užeg područja.

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

2.2.1.4. Oblikovanje

Članak 19.

(brisan)

Članak 20.

OBLIKOVANJE GRAĐEVINA

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

a) Tlorisne i visinske dimenzije građevina, oblikovanje pročelja, pokrovi i nagibi krovišta, te građevni materijali, osobito unutar zona zaštite kulturne baštine (zone A, B i K), moraju biti u skladu s tradicijski korištenim materijalima, u skladu s okolnim građevinama, krajobrazom i načinom građenja na dotičnom području;

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

c) Preporuča se da se sljeme krovišta postavi po dužoj strani građevine s nagibom krovne plohe prema građevnoj liniji;

d) Preporuča se da se dulja strana zgrade na nagnutom terenu preko 15% postavi paralelno sa slojnicama, osim u već izgrađenim dijelovima naselja;

e) Krovišta moraju biti kosa, tradicijskoga nagiba između 18° i 22°; a pokrov mora biti crijep ili kupa kanalice, ali i drugi materijali upotrebljavani u autohtonoj arhitekturi.; u manjem dijelu objekta dozvoljava se izgradnja i ravnog krova. Iznimno, izvan zona zaštite kulturne baštine (zone A, B i K) moguća su i višestrešna krovišta na više krovnih ploha tradicijskog nagiba između 18° i 22° te ravna krovišta. Na kosom terenu sljeme krova mora biti, u pravilu, usporedno sa slojnicama zemljišta.

f) Nagib jednostrešne krovne plohe nadozidanih krovnih prozora može biti od 13° do 18°;

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

(2) (brisan)

Članak 21.

UREĐENJE GRAĐEVNE ČESTICE

(1) Uređenju okoliša i zaštiti krajobraza treba posvetiti osobitu pozornost. Treba sačuvati zatečen vrijedan biljni nasad. U uređenju okoliša treba primjenjivati autohtono ili udomaćeno raslinje.

(2) Teren oko zgrade, potporni zidovi, terase i slično moraju se izvesti tako da ne narušavaju izgled naselja, te da se ne promijeni prirodno oticanje vode na štetu susjednoga zemljišta i susjednih zgrada. Izgradnja potpornih zidova (podzida) dozvoljava se samo prema lokalnim uvjetima. Ne preporuča se izgradnja podzida viših od 1,50 m.

(3) Na građevinama poslovne te javne i društvene namjene moraju se osigurati pristupi za osobe smanjene pokretljivosti u skladu s posebnim propisom.

Članak 22.

OGRADE, ŽIVICE, VRTOVI I GAJEVI

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

(2) Iznimno su moguće žičane ograde, obvezno sa živicom.

(3) Za postavljanje ograda u zaštitnom pojasu županijskih i lokalnih cesta potrebno je ishođenje suglasnost nadležne uprave za ceste sukladno važećem Zakonu o cestama.

(4) Autohtone krajobrazne ambijente valja čuvati (osobito uočljive pinije) i omogućiti nastajanje

novih, kao što su šumarci i gajevi, skupine stabala i drvoređi duž cesta i putova, i sl.

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

Članak 23.

KIOSCI I POKRETNE NAPRAVE

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

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

(3) Kiosk se smatra estetski oblikovana građevina lagane konstrukcije, površine do 15 m², koji se može u cijelosti ili dijelovima prenositi i postavljati pojedinačno ili u grupama.

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

(5) Kiosci se mogu postaviti na javne površine (javne zelene površine, građevne čestice javnih sadržaja i sl.) i to u neposrednu blizinu javne prometne površine, ali izvan cestovnih pojasa.

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

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

Članak 24.

KROVIŠTE

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

Članak 25.

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

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

2.2.1.5. Prometni uvjeti

Članak 26.

PARKIRALIŠTA - OPĆI UVJETI

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

ostvariti.

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

(3) Na vlastitoj građevnoj čestici stambene građevine obvezno treba osigurati parkirališna i/ili garažna mjesta sukladno čl. 48. ovih Odredbi.

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

(5) Odstupanja od navedenog moguća su isključivo u središtima tradicijskih naselja koja su na kartografskom prikazu 4. Građevinska područja označene kao A i B zona zaštite.

Članak 27.

GARAŽE

(1) Na građevnim česticama garaže se grade kao sastavni dio glavne građevine ili kao pomoćne građevine i njihova površina ulazi u izgrađenu površinu građevne čestice i ukupnu tlocrtnu površinu na građevnoj čestici.

(2) Izgradnja garaža za osobna vozila može se izuzetno dozvoliti na regulacijskoj liniji, ako je građevna čestica već izgrađena i nema bolje mogućnosti, ako je terenski nepodesna, odnosno strma u skladu s lokacijskim uvjetima. U ovom slučaju ne dozvoljava se mogućnost da se garažna vrata otvaraju prema van tako da zatvore pješački prolaz.

(3) Ako se garaža izvodi kao pomoćna slobodnostojeća građevina tada ona smije imati konstruktivnu visinu najviše 3,20 m, odnosno jednu etažu koje čini suteran ili prizemlje. Valja je uskladiti s arhitektonskim oblikovanjem stambene zgrade na vlastitoj građevnoj čestici i sa zgradama na susjednim građevnim česticama.

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

(6) (brisan)

2.2.1.6. Komunalno i infrastrukturno opremanje

Članak 28.

ODLAGANJE KOMUNALNOG OTPADA

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

(2) Ukoliko nije organiziran odvoz komunalnog otpada treba osigurati prostor koji nije vidljiv s javne prometnice i koji je dovoljno udaljen od bunara, cisterni i stambenih zgrada na susjednim česticama i sl..

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

Članak 29.

PRIKLJUČAK NA INFRASTRUKTURU

(1) Priključci na infrastrukturnu mrežu moraju biti izvedeni tako da ne narušavaju estetski izgled uličnih (ili s ulice vidljivih) pročelja zgrada (osobito je to važno kod zgrada koje su označene kao spomenici kulture). Pri tome se misli prvenstveno na vidljivu infrastrukturu.

(2) Zgrade (građevine) na građevnim česticama priključuju se na infrastrukturnu mrežu u skladu s

tehničkom dokumentacijom nadležnih ustanova ili poduzeća. Ta se dokumentacija treba izraditi za svaki pojedini potez građevnih čestica.

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

Članak 30.

PRIKLJUČAK NA ELEKTROOPSKRBNU MREŽU

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

(2) U zonama zaštite kulturne baštine (zone A, B i K), priključak na NNM treba se izvesti podzemno. Podzemni priključak je poželjan i u svim ostalim dijelovima naselja, a obvezu izvedbe podzemnog priključka utvrđuje Općina u skladu sa posebnim propisima nadležnog distributera električne energije.

Članak 31.

PRIKLJUČAK NA PLINSKU MREŽU

(1) Kada se izvede razvodna plinska mreža na području Općine zgrade na građevnim česticama priključit će se na plinsku mrežu na način kako će to propisati nadležno tijelo za opskrbu plinom. Do tada zgrade mogu koristiti plin pomoću vlastitog plinskog spremnika, koji se mora smjestiti na vlastitoj građevnoj čestici, a u skladu s važećim propisima.

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

Članak 32.

ODVODNJA

(1) Zgrade na građevnim česticama priključit će se na sustav odvodnje na način kako to propisuje poduzeće nadležno za mjesnu odvodnju, odnosno na način kako je propisano važećom Odlukom o zonama sanitarne zaštite izvorišta vode za piće u Istarskoj županiji.

(2) Na području gdje nije izgrađena odvodnja otpadnih voda, građevine moraju imati nepropusnu sabirnu ili septičku jamu odnosno na uređaj odgovarajućeg kapaciteta i stupnja pročišćavanja. Sabirna jama treba biti pristupačna za vozilo radi povremenog pražnjenja i raskuživanja. Najmanja udaljenost potpuno ukopane sabirne ili septičke jame od ruba građevne čestice smije biti 1,00 m.

(3) Za gradnju gospodarske građevine, u kojoj se obavljaju djelatnosti što zagađuju okoliš, a koja nije u suprotnosti sa važećom Odlukom o zonama sanitarne zaštite izvorišta za piće u Istarskoj županiji, u određivanju akta nadležnog tijela o uvjetima uređivanja prostora treba odredit posebne mjere zaštite okoliša vezane za način rješavanja odvodnje otpadnih voda.

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

(5) Iznimno, u nepovoljnim uvjetima izgradnje zgrada u odnosu na uvjete odvodnje (zgrade u zaštićenoj kulturno povijesnoj cjelini bez vrtova, odnosno nedostatne površine za izgradnju upojnih građevina, depresije zgrade u odnosu na javno prometnu površinu uz zemljište nedovoljne upojne moći), moguće je uz predočenje dokaza o istom, pod uvjetima i uz suglasnost javnog isporučitelja vodne usluge, a prema uvjetima vlasnika javne građevine za odvodnju oborinskih voda, na sustav javne odvodnje priključiti i otpadne oborinske vode zgrada.

Članak 33.

VODOOPSKRBA

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

(2) Dok se ne izvede vodovodna mreža na nekom području korisnik zgrade je dužan riješiti opskrbu pitkom vodom iz šterne/cisterne na građevnoj čestici ili iz najbližega valjanoga korištenoga zajedničkog

izvora ili spremišta pitke vode.

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

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

Članak 34.

VODNO GOSPODARSTVO

(1) Do utvrđivanja inundacijskog područja (javnog dobra i vodnog dobra), širina koridora vodotoka obuhvaća prirodno ili uređeno korito vodotoka, s obostranim pojasom širine 10 m, mjereno od gornjeg ruba korita, vanjske nožice nasipa ili vanjskog ruba građevine uređenja toka. U zaštitnom pojasu vodotoka nije dozvoljena gradnja.

(2) Iznad natkrivenih vodotoka mogu se graditi samo javne površine (prometnice, parkovi, trgovi).

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

(4) Radi očuvanja i održavanja regulacijskih i zaštitnih te drugih vodnih građevina i sprječavanja pogoršanja vodnog režima u uređenom i neuređenom inundacijskom području obvezno je ishođenje vodopravnih uvjeta Hrvatskih voda.

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

(6) (brisan)

(7) (brisan)

Članak 35.

ZAŠTITA OD POŽARA

(1) Sve građevine, koje se grade na poluotvoreni način (poluugrađen), ili ugrađen način ili su građene na udaljenosti manjoj od 3 m moraju biti međusobno odvojene vatrobranim zidom koji ne smije izlaziti iznad krovne plohe.

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

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

2.2.2. Građevinska područja naselja – stambena namjena

Članak 36.

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

(2) Pod stambenom građevinom podrazumijeva se građevina koja ima do četiri funkcionalne jedinice. Ove zgrade mogu biti slobodnostojeće, poluugrađene i ugrađene. U smislu namjene građevine, najmanje 51% bruto površine osnovne građevine mora biti namijenjeno stanovanju.

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

a) pomoćne građevine (garaže, drvarnice, spremišta i sl.),

b) poljoprivredne gospodarske građevine za potrebe i u funkciji osnovne namjene, ukoliko zadovoljavaju uvjete utvrđene ovim Planom.

Članak 37.**OBLIK STAMBENE ZGRADE**

(1) Arhitektonsko oblikovanje građevina u zonama zaštite kulturne baštine (zone A, B ili K), 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 zonama zaštite kulturne baštine (zone A, B ili K) nije dozvoljen kvadratični tlocrtni oblik stambene zgrade, već pravokutan "L" ili "U" tlocrt, izuzev zgrada koje se grade na poluugrađeni ili ugrađeni način. Međusobni odnos stranica pravokutnog tlocrta trebao bi biti između 1:1,5 do 2,5. Odnos dužine pročelja prema visini pročelja mora, u pravilu, biti u korist dužine pročelja.

(3) (brisan)

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

(1) Stambene građevine mogu se graditi najviše kao $P_0+Su+P+1+Pks$ odnosno, pet etaža, koje čine podrum, suteran, prizemlje, kat i potkrovlje (Pks), ako ima nadozid do propisane visine od 1,20 m ili P_0+P+2 , odnosno četiri etaže koje čine podrum, prizemlje i 2 kata bez potkrovlja. Najveća dozvoljena visina do ruba krovnog vijenca iznosi 9,00 metara od konačno zaravnatog terena.

(2) U sklopu potkrovlja može biti samo jedna etaža.

(3) Pod stambenim katom (etažom) stambene građevine smatra se prizemlje (P) i kat iznad prizemlja (+1), ili visoko prizemlje (VP) (a ne podrum (P_0) i potkrovlje bez nadozida), ili potkrovlje koje ima nadozid do propisane visine (Pks).

Članak 39.

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

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

(1) Veličina građevne čestice za građenje stambene građevine ne može biti manja od:

- a) na slobodnostojeći način: 500 m² u neizgrađenim, 300 m² u izgrađenim dijelovima naselja,
- b) na poluugrađen način: 450 m² u neizgrađenim, 200 m² u izgrađenim dijelovima naselja,
- c) izgrađene na ugrađeni način 300 m² u neizgrađenim, a 150 m² u već izgrađenim dijelovima naselja.

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

Članak 41.

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

(2) (brisan)

(3) (brisan)

Članak 42.

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

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

(1) U izgrađenim dijelovima naselja, koja su na grafičkim listovima 4.A. do 4.D. Građevinska područja, mogu se:

a) graditi nove stambene zgrade gdje je najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti:

- za zgrade izgrađene na slobodnostojeći način kig=0,35
- za poluugrađene zgrade kig=0,50

- za ugrađene zgrade kig=0,60

b) Rekonstruirati, održavati, uklanjati ili izgraditi zamjenska građevina. U tim slučajevima ne smije se pogoršati postojeće stanje u pogledu osunčanja, odnosa prema susjedu i sl., ali do najveće dozvoljene izgrađenosti utvrđene u prethodnoj točki.

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

(3) Iznimno je koeficijent izgrađenosti do 0,8 i to u slučajevima kada se radi o malim česticama manjim od 200 m² sa već izgrađenom glavnom građevinom. Povećanje izgrađenosti se odnosi na izgradnju garaže za osobno vozilo i to samo u područjima gdje postojeća prometna situacija ne omogućava da se osobno vozilo parkira unutar cestovnog pojasa.

(4) U već formiranim područjima sa slobodnostojećom izgradnjom nije dozvoljena izgradnja poluugrađenih ili ugrađenih zgrada. Također u područjima sa poluugrađenim ili ugrađenim zgradama nije dozvoljena izgradnja slobodnostojećih zgrada.

(5) Najveći dozvoljeni koeficijent iskorištenosti izračunava se kao umnožak najvećeg dozvoljenog koeficijenta izgrađenosti građevne čestice i najvećeg dozvoljenog broja etaža.

Članak 44.

IZGRAĐENOST GRAĐEVNIH ČESTICA U NEIZGRAĐENIM DIJELOVIMA GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA

(1) Koeficijent izgrađenosti građevne čestice za stambenu izgradnju samostojećih zgrada u neizgrađenom dijelu građevinskog područja ne smije biti više od kig=0,35.

(2) Koeficijent izgrađenosti građevne čestice za stambenu izgradnju poluugrađenih zgrada i ugrađenih zgrada u neizgrađenim dijelovima građevinskih područja može biti do kig=0,35 za poluugrađene i do kig=0,40 za ugrađene zgrade.

(3) Najveći dozvoljeni koeficijent iskorištenosti izračunava se kao umnožak najvećeg dozvoljenog koeficijenta izgrađenosti građevne čestice i najvećeg dozvoljenog broja etaža.

2.2.2.3. (brisan)

Članak 45.

(brisan)

2.2.2.4. Gospodarski sadržaji/djelatnosti

Članak 46.

(1) Unutar građevine stambene namjene omogućava se i smještaj sljedećih sadržaja/djelatnosti:

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

b) zanatstvo i osobne usluge (krojač, obućar, staklar, fotograf, servisi kućanskih aparata, servisi osobnih automobila /ne lakiranje/, praonica osobnih automobila, kemijska čistionica, fotokopiraonica, zdravstvene usluge, usluge rekreacije), mali proizvodni pogoni (primjerice: proizvodnja pekarskih proizvoda, mini uljare i sl.),

c) ostalo (odvjetništvo, odjeljenja dječjih ustanova, uredi i predstavništva domaćih i stranih poduzeća, intelektualne usluge i sl.).

d) ugostiteljsko-turistički sadržaji/djelatnosti u vidu turističkih usluga koje građani pružaju u svojim domaćinstvima (soba, apartman, studio apartman i kuća za odmor te kamp i kamp odmorište u domaćinstvu) sukladno važećem pravilniku o razvrstavanju i kategorizaciji objekata u kojima se pružaju ugostiteljske usluge u domaćinstvu te turističke usluge na obiteljskim poljoprivrednim gospodarstvima OPG-u (soba, apartmana i ruralnu kuću za odmor te kamp) sukladno važećem Pravilniku o razvrstavanju i

kategorizaciji objekata u kojima se pružaju ugostiteljske usluge na obiteljskom poljoprivrednom gospodarstvu te drugih ugostiteljsko-turističkih sadržaja: agencija, konoba, restorana, bufeti, i sl.). Kamp u domaćinstvima/OPG može imati najviše 7 smještajnih jedinica koji ne ulaze u maksimalni smještajni kapacitet unutar naselja.

(2) Pristup dostavnim vozilima te njihovo parkiranje za vrijeme utovara/istovara mora se osigurati na samoj građevnoj čestici, izvan svih javnih prometnih površina.

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

(4) U zonama zaštite kulturne baštine (zone A, B ili K) mogu se otvarati manji ugostiteljski sadržaji u prizemljima zgrada, a u cilju turističkog vrednovanja naselja. U tom slučaju je potrebno utvrditi posebne uvjete za sprječavanje širenja buke. Manje radionice (stolar, bravar, autoelektričar i sl.) mogu se otvarati samo u rubnim dijelovima naselja.

(5) Djelatnosti iz stavka (1) ovoga članka mogu se obavljati unutar samostalnih manjih poslovnih građevina na zasebnim građevnim česticama ili u sklopu stambene građevine.

(6) (brisan)

(7) (brisan)

2.2.2.5. Smještaj na građevnoj čestici

Članak 47.

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

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

(3) U slučaju izgradnje stambene građevine, kod koje su građevine na susjednim bočnim građevnim česticama izgrađene na regulacijskoj liniji i ta nova stambena građevina mora se izgraditi na regulacijskoj liniji. U suprotnom u zaštićenim dijelovima naselja potrebno je ishoditi posebne uvjete nadležnog konzervatorskog odjela.

Članak 48.

(1) Na građevnoj čestici stambene građevine obvezno treba osigurati najmanje jedno parkirališno ili garažno mjesto za svaku stambenu i smještajnu jedinicu.

(2) Za potrebe gospodarske namjene koja se planira u građevini stambene namjene na građevnoj čestici treba osigurati slijedeći broj parkirališnih mjesta:

- za poslovni prostor	1 mjesto na 25 m ² neto površine
- za trgovački prostor	1 mjesto na 75 m ² neto površine
- za ugostiteljski prostor	1 mjesto na 4 sjedala

2.2.2.6. Pomoćne i poljoprivredne gospodarske građevine

Članak 49.

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

a) pomoćne građevine u domaćinstvu,

b) poljoprivredne gospodarske građevine u domaćinstvu za vlastite potrebe bez izvora onečišćenja

c) poljoprivredne gospodarske građevine u domaćinstvu za vlastite potrebe s izvorom onečišćenja.

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

(3) Poljoprivredne gospodarske građevine u domaćinstvu za vlastite potrebe bez izvora onečišćenja jesu: staklenici, plastenici, proizvodni pogoni vinarsko - podrumarski, uljarski, mljekarski i prerađivački za vlastite potrebe, odnosno za potrebe OPG-a, šupe, sjenici, spremišta poljoprivrednih proizvoda, alata i poljoprivrednih strojeva i sl. Ukoliko se proizvodni pogoni ne planiraju za potrebe građevine stambene namjene, isti se mogu planirati isključivo na zasebnim građevnim česticama prema uvjetima za gradnju građevina osnovne namjene.

(4) Poljoprivredne gospodarske građevine u domaćinstvu za vlastite potrebe s izvorom onečišćenja mogu biti:

- s izvorom onečišćenja: staje, svinjci, peradarnici, kuničnjaci i sl. Moguća je izgradnja ovih građevina za uzgoj do 10 komada tovnih teladi i junadi, 5 komada ostalih goveda, 5 komada svinja krmača, 10 komada svinja, 100 komada peradi, te 50 komada sitnih glodavaca po građevnoj čestici uz osnovnu građevinu.

(5) Pomoćne i poljoprivredne gospodarske građevine grade se u okviru najvećeg koeficijenta izgrađenosti građevne čestice prema uvjetima za pomoćne građevine sukladno Odredbama ovog Plana.

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

Članak 50.

(1) Pomoćne građevine u domaćinstvu mogu se graditi u visini jedne nadzemne etaže uz mogućnost gradnje podruma (Po+P), iznimno je dozvoljena izgradnja suterena i prizemlja (S+P) na terenu nagiba većeg od 15%. Maksimalna visina građevine iznosi 4,0 m, odnosno 7,0 m na terenu nagiba većeg od 15%.

(2) Sve poljoprivredne gospodarske građevine u domaćinstvu smiju se graditi kao prizemnice u visini jedne nadzemne etaže uz mogućnost gradnje podruma (Po+P). Maksimalna visina građevine iznosi 4,0 m za poljoprivredne gospodarske građevine u domaćinstvu za vlastite potrebe bez izvora onečišćenja, odnosno 6,0 m za gospodarske građevine u domaćinstvu s izvorom onečišćenja.

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

a) najmanja udaljenost je 4,00 m, odnosno 3,0 m za bazene od granice susjedne građevne čestice ili bliže odnosno na granici uz suglasnost susjeda, a ako se građevina gradi od vatrootpornog materijala može se graditi i kao poluugrađena građevina s istom takovom pomoćnom građevinom u domaćinstvu, ili s istom takovom gospodarskom građevinom u domaćinstvu bez izvora zagađenja na susjednoj građevnoj čestici, iznimno, uz suglasnost susjeda, udaljenost bazena od granice susjedne čestice može biti i manja od 3,00 metra, ali ne manja od 2,00 metra,

b) najmanja udaljenost je 5,00 m od granice susjedne građevne čestice, ako se građevina gradi od drva i drugoga zapaljivoga materijala,

c) ako se građevina gradi kao poluugrađena građevina s građevinom na susjednoj građevnoj čestici (iste namjene) one moraju biti međusobno podijeljene vatrootpornim zidom od poda do ravnine višega krova,

d) ako se građevina gradi kao dvojna građevina s građevinom na susjednoj građevnoj čestici (iste namjene) nagib krova ne smije odvoditi vodu na susjednu građevnu česticu,

e) najmanja udaljenost od granice građevne čestice iznosi 10,00 m ako je građevina građena od drveta, a u njoj se sprema sijeno i slama,

f) najmanja udaljenost od granice građevne čestice može biti i manje od 4,00 metra, ali ne manje od 1,00 m, uz prethodnu suglasnost susjeda.

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

Članak 51.

(1) Poljoprivredna gospodarska građevina u domaćinstvu za vlastite potrebe s izvorom onečišćenja mora biti udaljena najmanje 10,00 metara od ruba čestice prema susjednoj građevnoj čestici.

(2) Postojeće pomoćne građevine u domaćinstvu, te postojeće poljoprivredne gospodarske građevine u domaćinstvu, mogu se rekonstruirati u okviru svojih gabarita i ako njihova udaljenost od susjedne građevne čestice ne odgovara udaljenostima određenim u prethodnim stavcima ovoga članka, uz poštovanje protupožarnih propisa.

Članak 52.

(brisan)

Članak 53.

(brisan)

Članak 54.**REKONSTRUKCIJA POSTOJEĆIH ZGRADA U POVIJESNIM NASELJIMA**

U sklopu zaštićenih dijelova povijesnih naselja koji su prostorno određeni na grafičkim listovima 4.A. do 4.D. Građevinska područja radi odvijanja normalnog života i osiguranja neophodnih uvjeta za rad moguće je uz suglasnost nadležne Uprave za zaštitu kulturne baštine - Konzervatorski odjel, dozvoliti rekonstrukciju postojećih zgrada.

2.2.3. Građevine javne i društvene namjene te sporta i rekreacije unutar građevinskog područja naselja**Članak 55.**

(1) U građevinskom području naselja na području Općine uz stambene zgrade namijenjene pretežito stanovanju na zasebnim građevnim česticama mogu se graditi i građevine namijenjene:

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

(2) Zgrade iz stavka 1 ovog članka mogu se graditi samo u slučaju ako se građevne čestice nalaze uz već uređenu prometnicu.

(3) Na čestici je potrebno osigurati potreban broj parkirališnih mjesta za osobna vozila. Na 1000 m² građevinske bruto površine zgrade potrebno je osigurati 15-25 parkirališnih mjesta. Iznimno, u izgrađenim dijelovima naselja potreban broj parkirališnih mjesta može se osigurati i u neposrednoj blizini (na susjednoj građevnoj čestici). Iznimno, parkirališta ili dio potrebnih parkirališnih mjesta može biti izveden i u pojasu ulice (ako je pojas ulice dovoljno širok ispred građevne čestice zgrade), ali pri tom ne smije doći do suženja kolnika ispod propisanoga standarda ovim planom i posebnim propisom i do onemogućavanja izvedbe nogostupa min. širine 1,50 m.

(4) Uz dječji vrtić, jaslice i osnovnu školu obvezno je osigurati perivojne površine za igrališta i boravak djece na otvorenom u skladu sa standardima. Koeficijent izgrađenosti građevne čestice na kojoj je škola i dječji vrtić i jaslice može biti najviše $kig=0,45$.

(5) Koeficijent izgrađenosti građevne čestice, na kojoj je građevina društvene te sportsko - rekreacijske namjene, može biti najviše $kig=0,40$. Najmanje 20% građevne čestice namijenjene izgradnji građevina društvene i sportsko-rekreacijske namjene mora biti uređeno kao perivojna površina s visokim nasadima (drvećem).

(6) Najveća visina za zgrade društvenih djelatnosti može biti $Po+P+1+Pk$; ili 9,20 metara, odnosno $Po+P+2$ ili 11,00 metara do gornjeg ruba stropne konstrukcije zadnjega kata, odnosno vrha nadozida potkrovlja, čija visina ne može biti viša od 1,20 m.

(7) Kota završne plohe poda na razini prizemlja može biti najviše na visini do 1,50 metara iznad konačno dovršenoga i zaravnatoga terena uokolo zgrade.

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

2.2.4. Područja ugostiteljsko-turističke namjene unutar građevinskog područja naselja

Članak 56.

(1) Građevine ugostiteljsko-turističke namjene unutar građevinskog područja naselja mogu se graditi:

- Unutar turističke zone Špinovci ukupne površine 0,51 ha, namjene T2, T3 sukladno posebnom propisu, pri čemu je maksimalna površina građevne čestice jednaka površini prikazanog razgraničenja vrsta.

- Unutar građevinskog područja naselja i izdvojenih dijelova građevinskog područja naselja na zasebnim česticama površine do 4999 m².

- uz uvjet da ukupna površina zona ugostiteljsko-turističke namjene u naselju ne prelazi 20% površine tog građevinskog područja naselja;

(2) Maksimalni smještajni kapacitet iznosi:

- 60 ležajeva za TZ Špinovci (od toga na T2 otpada 18 ležajeva, a na T3 42 ležaja)

- 99 ležajeva za ostatak naselja Rakotule

- 75 ležajeva za naselje Karojba

- 75 ležajeva za naselje Motovunski Novaki

- 75 ležajeva za naselje Škropeti

(3) Unutar turističke zone i zasebnih građevnih čestica ugostiteljsko turističke namjene unutar naselja nije dozvoljena izgradnja stambenih građevina.

(4) Svaka vrsta u turističkoj zoni i zasebna građevna čestica ugostiteljsko-turističke namjene unutar naselja formirati će se kao jedinstvena prostorno-funkcionalna cjelina s jedinstvenim upravljanjem.

(5) Unutar građevinskog područja naselja i izdvojenih dijelova građevinskog područja naselja na zasebnim česticama površine do 4999 m² mogu se graditi:

- Pojedinačni smještajni objekti iz skupine hoteli sukladno posebnom propisu sa maksimalno 30 postelja,

- Smještajni objekti iz skupine „kampovi“ sukladno posebnom propisu s najmanje 10 smještajnih jedinica – kamp mjesta uz smještaj jedne centralne građevine za potrebe zajedničkih sadržaja i/ili sanitarnog čvora te pojedinačnih sanitarnih elemenata za goste uz uvjet da smještajne jedinice nisu na čvrsti način povezane s tlom,

(6) Uvjeti gradnje građevina ugostiteljsko-turističke namjene unutar građevinskog područja naselja utvrđuju se u skladu sa sljedećim uvjetima:

- najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (k_{ig}) građevne čestice iznosi: 0,3 za vrstu smještaja T1 i T2, odnosno 0,10 za vrstu smještaja T3,

- najveći dopušteni koeficijent iskoristivosti (k_{is}) građevne čestice iznosi: 0,8 za vrstu smještaja T1 i T2, odnosno 0,20 za vrstu smještaja T3,

- najveći dopušteni broj etaža građevine je Po+P+1 (1 podzemna + 2 nadzemne etaže) za građevine unutar vrste T1 i T2 te Po+P za građevine unutar vrste T3,

- najveća dopuštena visina građevine je 11,00 metara za građevine unutar vrste T1 i T2 te 6 m za građevine unutar vrste T3,

- najveća dopuštena ukupna visina građevine je 14,00 metara za građevine unutar vrste T1 i T2 te 9 m za građevine unutar vrste T3,

- najmanje 40% površine građevne čestice mora biti uređeno kao perivojna površina,

- udaljenost građevine od regulacijskog pravca iznosi najmanje 5,0 m,
- udaljenost građevine od granice građevne čestice iznosi 1/2 visine građevine (h/2), ali ne manje od 5,0 m,
- na građevnim česticama mogu se graditi i potrebne infrastrukturne građevine i uređaji, uređivati interne kolne, pješačke i kolno-pješačke prometne površine, površine za promet u mirovanju, rekreacijske površine, zelene površine i ugrađivati urbana oprema,
- potreban broj parkirališnih i/ili garažnih mjesta, ovisno o vrsti i namjeni prostora u građevinama, određuje se osigurava se temeljem posebnog propisa, a u skladu sa kategorizacijom, ali najmanje 1 mjesto po smještajnoj jedinici.

(7) Odvodnja otpadnih voda prikazane zone ugostiteljsko-turističke namjene unutar naselja mora se riješiti zatvorenim kanalizacijskim sustavom s pročišćavanjem.

2.2.5. Područja gospodarske namjene unutar građevinskog područja naselja

Članak 56.a

(1) Područja gospodarske namjene (proizvodne i ugostiteljsko-turističke) unutar građevinskog područja naselja prikazana su na grafičkim listovima 4.A. do 4.D. Građevinska područja.

(2) U zonama gospodarske - proizvodne namjene unutar građevinskog područja naselja planiranim ovim PPU-om predviđa se smještaj:

a) Prerađivačkih proizvodnih (industrijskih) pogona prvenstveno vezanih uz preradu poljoprivrednih proizvoda (vinarije kapaciteta sa više od 50000 litara vina, uljare i sl.),

b) zanatskih proizvodnih pogona, servisa, većih prodajnih i sličnih prostora i građevina, komunalnih građevina, garaža i sl., koje zbog prostornih i drugih ograničenja ne mogu biti smještene u sklopu ostalih dijelova naselja,

c) ugostiteljskih sadržaja kao pratećih djelatnosti.

(3) Građevine iz stavka 2. ovoga članka trebaju se graditi prema uvjetima da:

a) djelatnost koja se u njima obavlja ne smije ugrožavati okoliš,

b) Građevna čestica u planiranim zonama mora se nalaziti na uređenom građevinskom zemljištu, uz javnu prometnu površinu najmanje širine 5,5 m i sa mogućnošću priključenja na komunalnu infrastrukturu planiranu ovim PPU-om.

(4) Za izgradnju građevina proizvodne namjene primjenjuje se uvjeti iz članka 59.-64.

(6) (brisan)

2.2.6. (brisan)

Članak 57.

(brisan)

2.3 POVRŠINE IZDOJENIH GRAĐEVINSKIH PODRUČJA ZA GOSPODARSKU IZGRADNJU - PROIZVODNU

Članak 58.

(1) Na području obuhvata Plana planirana su slijedeća izdvojena građevinskih područja izvan naselja za gospodarsku - proizvodnu namjenu:

naselje	lokacija	Površina prema II. ID PPUO-a (ha) nakon prebacivanja u HTRS	namjena	Površina u ha		
				postojeće	Planirano	Ukupno
MOTOVUNSKI NOVAKI	Krizmani	1,83	I1	1,83		1,83
	Pilati	4,00	I, I1	1,80	2,20	4,00
ŠKROPETI	Škropeti	3,36	I1	3,36		3,36

	Škropeti I	3,96	I, I1	1,48	2,47	3,95
	Škropeti II	3,98	I, I1	0,50	3,47	3,97
KAROJBA	Karojba	-	I _{SE}	-	4,0	4,0

(2) Razmještaj i veličina izdvojenih građevinskih područja proizvodne namjene prikazani su na grafičkom listu br. 1: "Korištenje i namjena površina" i grafičkim listovima 4.A. do 4.D. Građevinska područja.

Članak 59.

(1) U gospodarskim područjima - proizvodne namjene planiranim ovim PPU-om predviđa se smještaj:

a) Prerađivačkih proizvodnih (industrijskih) pogona prvenstveno vezanih uz preradu poljoprivrednih proizvoda (vinarije kapaciteta sa više od 50000 litara vina, uljare i sl.),

b) Gospodarske građevine za proizvodnju s izvorom zagađenja većih površina koje nije moguće smjestiti unutar građevinskog područja naselja (npr. farme i sl.). Ove građevine mogu biti visine prizemlja, a maksimalne visine do 6,00 m.

c) zanatskih proizvodnih pogona, servisa, većih prodajnih i sličnih prostora i građevina, komunalnih građevina, garaža i sl., koje zbog prostornih i drugih ograničenja ne mogu biti smještene u sklopu građevnih područja naselja,

(2) U gospodarskom području proizvodne namjene – sunčana elektrana Karojba (I_{SE}) predviđa se smještaj sunčane elektrane najveće dopuštene instalirane snage koja ne može biti veća od 9,99 MW.

(3) Pogoni iz stavka 1. i 2. ovoga članka, s obzirom na veličinu i na nužni intenzitet aktivnosti u proizvodnom procesu, ne mogu se smještati izvan građevinskih područja namijenjenih gospodarskoj izgradnji.

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

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

(5) Gospodarsko područje proizvodne namjene – sunčana elektrana Karojba (I_{SE}) ima osiguran pristup na postojeću nerazvrstanu cestu prikazanu na kartografskom prikazu 2.A. Infrastrukturni sustavi i mreže, a koja treba minimalno zadovoljavati standard županijske prometnice. S obzirom da postojeća nerazvrstana cesta ne zadovoljava standard županijske ceste, do izgradnje ceste u punom profilu koji zadovoljava standard županijske prometnice, građevna čestica sunčane elektrane Karojba kao pristup može koristiti postojeću prometnicu, uz uvjet da se regulacijski pravac određuje prema planiranom punom profilu prometnice.

(6) U izdvojenim građevinskim područjima proizvodne namjene dozvoljena je izgradnja benzinskih postaja.

Članak 60.

OBLIK I POVRŠINA GRAĐEVNE ČESTICE

(1) Najmanja površina građevne čestice za proizvodnu i poslovnu izgradnju iznosi 800 m². Minimalni koeficijent izgrađenosti iznosi $k_{ig}=0,20$, a maksimalni $k_{ig}=0,50$. Najveći dozvoljeni koeficijent iskorištenosti izračunava se kao umnožak najvećeg dozvoljenog koeficijenta izgrađenosti građevne čestice i najvećeg dozvoljenog broja etaža.

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

(3) Iznimno, granica obuhvata građevinskog područja namijenjenoga proizvodnoj i poslovnoj izgradnji može biti određena granicama građevne čestice postojećih čestica zemljišta, što joj daje nepravilni oblik.

(4) Građevna čestica sunčane elektrane Karojba odgovara površini gospodarskog područja proizvodne namjene - sunčana elektrana Karojba (I_{SE}). Maksimalni koeficijent izgrađenosti građevne čestice sunčane elektrane Karojba iznosi $k_{ig}=0,90$, pri čemu se u koeficijent izgrađenosti uračunavaju i tlocrtne projekcije fotonaponskih panela. Maksimalni koeficijent iskoristivosti građevne čestice sunčane elektrane Karojba iznosi $k_{is}=0,00125$. Transformatorske stanice koje čine sastavni dio postrojenja sunčane elektrane Karojba, planiraju se kao samostojeće građevine u sklopu građevne čestice sunčane elektrane te mogu biti tipske TS 10(20)/0,8 kV, maksimalne građevinske (bruto) površine koja iznosi 50 m² te najvećeg dopuštenog broja etaža Po+P (1 podzemna + 1 nadzemna etaža).

Članak 61.

UREĐENJE GRAĐEVNE ČESTICE

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

Članak 62.

VISINA GRAĐEVINA

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

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

(3) Visina svih građevina na građevnoj čestici od kote konačno zaravnatog terena do vijenca krova mora biti u skladu s namjenom i funkcijom građevine, ali ne smije iznositi više od 8,00 metara na strani više ukopanog pročelja, odnosno 9,00 metara na strani više otvorenog pročelja zgrade.

(4) Najveća dopuštena visina transformatorske stanice koja čini sastavni dio postrojenja sunčane elektrane Karojba, iznosi 4,0 m.

Članak 63.

OBLIKOVANJE

(1) Krovšte može biti ravno ili koso nagiba 6-18°, pokriveno u skladu s namjenom i funkcijom građevine.

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

(3) Iznimno, uvjeti iz stavka (2) ne primjenjuje se za građevnu česticu sunčane elektrane Karojba. Najmanje 60% površine građevne čestice sunčane elektrane Karojba mora biti prirodni teren, pri čemu se u površinu prirodnog terena mogu računavati i ozelenjeni razmaci između modula i površine ispod modula.

(4) Prilikom izgradnje sunčane elektrane Karojba potrebno je primijeniti tehničke mjere smanjenja negativnog utjecaja na okoliš, kao što su korištenje tehnologije koja omogućuje primjerenu količinu osvjetljenosti vegetacije sunčevom energijom ispod solarnih panela, podizanje modula od tla na način da donji dio modula bude odignut na visinu od najmanje 50 cm, osiguranje razmaka između redova solarnih panela na minimalnoj tlocrtnoj udaljenosti od 2,5 m kako bi se u najvećoj mogućoj mjeri očuvala prirodna vegetacija, korištenje fotonaponskih modula sa što nižim stupnjem odblijeska (ugradnja antirefleksnog sloja), odizanje ograde najmanje 15 cm od tla i dr.

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

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

(7) Najmanja udaljenost građevine od granice građevne čestice mora iznositi najmanje polovicu zabatne visine građevine, ali ne manje od 5,50 m + 1,00 m za živicu ili manji drvored. To je iz razloga da se omogućiti kolna pristupačnost vozilima do svih vanjskih zidova zgrade u slučaju nužde.

(8) Iznimno, na građevnoj čestici sunčane elektrane Karojba udaljenost fotonaponskih panela od granica građevne čestice iznosi najmanje 5,0 m, a udaljenost transformatorske stanice od granica građevne čestice iznosi najmanje 3,0 m.

Članak 64.

PROMETNI UVJETI

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

(2) Parkirališta za potrebe zaposlenika te poslovnih partnera trebaju se planirati na građevnim česticama. Ako je u proizvodnoj i poslovnoj namjeni predviđena prometnica s obostranim ili jednostranim drvoredom, parkiralište se može riješiti i u drvoredu prema toj građevnoj čestici, ali samo za poslovne partnere i goste, a parkirališta zaposlenika se moraju izvesti na čestici zgrade.

(3) Na građevnoj čestici namijenjenoj izgradnji proizvodne i poslovne građevine potrebno je osigurati sljedeći broj parkirališnih mjesta za osobna vozila.

a) industrija i skladišta	0,45 / 1 zaposlenog
b) poslovna (trgovačka)	40 / na 1000 m ² BRP
c) ostale građevine	20 / na 1000 m ² BRP

(4) Na građevnoj čestici sunčane elektrane Karojba potrebno je osigurati 1 parkirno mjesto za vozila za potrebe redovitog održavanja postrojenja predmetne sunčane elektrane.

2.4. IZDOJENA GRAĐEVINSKA PODRUČJA IZVAN NASELJA ZA TURISTIČKO PODRUČJE

Članak 65.

(1) Izdvojeno građevinsko područje izvan naselja za ugostiteljsko-turističku namjenu (turističko područje Brigi) prikazano je na grafičkom listu 1. "Korištenje i namjena prostora" - "Razvoj i uređenje prostora" i listovima 4.A. do 4.B. Građevinska područja.

(2) Planom se utvrđuju sljedeći uvjeti gradnje:

- najveći dopušteni broj etaža građevine je Po+P+1+Pk (1 podzemna + 3 nadzemne etaže)
- najveća dopuštena visina građevine je 10,00 metara
- najveća dopuštena ukupna visina građevine je 13,00 metara
- najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti građevne čestice iznosi 0,3
- najveći dopušteni koeficijent iskoristivosti građevne čestice iznosi 0,8
- udaljenost građevine od regulacijskog pravca iznosi najmanje 5,0 m
- udaljenost građevine od granice građevne čestice iznosi 1/2 visine građevine (h/2), ali ne manje od 5,0 m
- na građevnim česticama mogu se graditi i potrebne infrastrukturne građevine i uređaji, uređivati interne kolne, pješačke i kolno-pješačke prometne površine, površine za promet u mirovanju, rekreacijske površine, zelene površine i ugrađivati urbana oprema

- broj parkirališnih mjesta osigurava se temeljem posebnog propisa, a u skladu sa kategorizacijom te u skladu s ovim Odredbama

- građevna čestica, odnosno građevine na građevnoj čestici moraju biti priključene na prometni sustav i drugu infrastrukturu sukladno odredbama ovog plana i posebnim uvjetima nadležnih javnih poduzeća, komunalnih tvrtki, odnosno koncesionara. Odvodnja otpadnih voda mora se riješiti zatvorenim kanalizacijskim sustavom s pročišćavanjem.

- najmanje 40% površine građevne čestice mora biti uređeno kao parkovni nasadi i prirodno zelenilo,

- za svaku vrstu ugostiteljsko-turističke namjene formira se jedna građevna čestica te po potrebi, jedna ili više građevnih čestica za prateće sadržaje te infrastrukturne površine i građevine,

- sve građevine moraju imati priključak na vodoopskrbu, elektroopskrbu i priključak na javni sustav odvodnje, a do izgradnje istog mora se riješiti zatvorenim kanalizacijskim sustavom s pročišćavanjem,

- područje Brigi prikazano na grafičkom listu 4. Građevinska područja formirati će se kao jedinstvena prostorno-funkcionalna cjelina s jedinstvenim upravljanjem.

(3) Planom se utvrđuju veličina, vrsta i kapacitet:

br.	lokacija	izgrađeno (ha)	neizgrađeno (ha)	Ukupna površina (ha)	vrsta	kapacitet/postelja
1	BRIGI	0	0,97	0,97	T1, T2, T3	116

Članak 66.

(brisan)

2.5. IZDOJENO GRAĐEVINSKO PODRUČJE IZVAN NASELJA SPORTSKO-REKREACIJSKE NAMJENE

Članak 67.

(1) U granicama građevinskog područja izvan naselja sportsko-rekreacijske namjene južno od naselja Karojba na površini od 1,98 ha, moguća je izgradnja:

a) športskih (poglavito nogometnog igrališta, rukometnih, košarkaških i drugih športskih igrališta s gledalištima, plivačkih bazena, športskih dvorana, ciklodroma, staza za cross i enduro vožnju i dr.),

b) građevina prateće namjene (klupskih prostorija, svlačionica, infrastrukturnih i sličnih građevina),

c) građevina pomoćne namjene (manjih ugostiteljskih i sličnih sadržaja).

(2) Najveći kig iznosi 0,15. Najveći dozvoljeni koeficijent iskorištenosti (kis) izračunava se kao umnožak najvećeg dozvoljenog koeficijenta izgrađenosti građevne čestice i najvećeg dozvoljenog broja etaža. Najmanje 20% površine građevinskog područja (ukupne površine obuhvata zone sporta i rekreacije) mora se planirati pod visokim nasadima.

(3) Na građevnoj čestici namijenjenoj za šport potrebno je osigurati 0,2 parkirališna mjesta za osobna vozila na jednog korisnika/posjetitelja.

(4) Oblikovanje zgrada mora biti prilagođeno ambijentalnom i pejzažnom okruženju.

(5) Ostali uvjeti za gradnju građevina sportsko-rekreacijske namjene su:

- najviša visina građevina može iznositi 7 m, odnosno dvije nadzemne etaže (P+Pk ili P+1) uz mogućnost izgradnje podruma;

- krovište može biti ravno ili koso, nagiba 6 – 18⁰, pokriveno u skladu s namjenom i funkcijom građevine;

- najmanja površina građevne čestice iznosi 500 m²;

- najveća površina građevne čestice jednaka je površini zone;

- unutar obuhvata nije moguće planirati čestice za javne prometnice.

2.5A. IZDOJENA GRAĐEVINSKA PODRUČJA IZVAN NASELJA JAVNE I DRUŠTVENE NAMJENE

Članak 67.a

(1) Izdvojeno građevinsko područje izvan naselja za javnu i društvenu namjenu (Parezana) prikazano je na grafičkom listu 1. "Korištenje i namjena prostora" - "Razvoj i uređenje prostora" i listu 4.A. Građevinska područja.

(2) Za stanicu Parezane potrebno je izraditi program sadržaja i izgradnje. Osim javne i društvene namjene iz područja kulture moguće je planirati manje trgovačke i uslužne, te športsko-rekreacijske, kao i prateće ugostiteljsko-turističke sadržaje (izuzev smještaja).

(3) Oblikovanje zgrada mora biti prilagođeno ambijentalnom i pejzažnom okruženju.

(4) Dozvoljene su rekonstrukcije postojećih i izgradnja zamjenskih te novih građevina. Za sve radove potrebno je ishoditi posebne uvjete nadležnog konzervatorskog odjela.

(5) Planom se utvrđuju veličina, vrsta i kapacitet:

br.	lokacija	Površina prema III. ID PPUG-a (ha) nakon prebacivanja u HTRS	izgrađeno (ha)	neizgrađeno (ha)	Ukupna površina (ha)
1	PARENZANA	0,32	0,32	0	0,32

(6) Planom se utvrđuju sljedeći uvjeti gradnje:

- najveći dopušteni broj etaža građevine je Po+P+1+Pk (1 podzemna + 3 nadzemne etaže),
- najveća dopuštena visina građevine je 10,00 metara,
- najveća dopuštena ukupna visina građevine je 13,00 metara,
- najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti građevne čestice iznosi 0,4,
- Na čestici je potrebno osigurati potreban broj parkirališnih mjesta za osobna vozila. Na 1000 m² građevinske bruto površine zgrade potrebno je osigurati 15-25 parkirališnih mjesta. Iznimno, potreban broj parkirališnih mjesta može se osigurati i u neposrednoj blizini (na susjednoj građevnoj čestici). Iznimno, parkirališta ili dio potrebnih parkirališnih mjesta može biti izveden i u pojasu ulice (ako je pojas ulice dovoljno širok ispred građevne čestice zgrade), ali pri tom ne smije doći do suženja kolnika ispod propisanoga standarda ovim planom i posebnim propisom i do onemogućavanja izvedbe nogostupa min. širine 1,50 m,
- Najmanje 20% građevne čestice mora biti uređeno kao perivojna površina s visokim nasadima (drvećem).

2.5B. IZDOJENA GRAĐEVINSKA PODRUČJA IZVAN NASELJA - INFRASTRUKTURNE GRAĐEVINE

Članak 67.b

(1) Građevine infrastrukturne namjene su postojeći infrastrukturni uređaji – rezervoari vodoopskrbnog sustava iz 1936. godine ("Karojba" na području naselja Karojba i "Brigi" a području naselja Motovunski Novaki, komunalne građevine, uređaji, i sl., a grade se temeljem uvjeta nadležnih tijela, uz poštivanje uvjeta, posebnih propisa i normi za takve vrste građevina.

(2) Građenje građevina druge namjene na površinama predviđenim za infrastrukturne građevine iz stavka 1. ovog članka nije dozvoljeno.

2.6. IZDOJENA GRAĐEVINSKA PODRUČJA IZVAN NASELJA – GROBLJA

Članak 67.c

(1) U sljedećoj tablici utvrđen je položaj i veličina izdvojenih građevinskih područja (izvan naselja) za groblja:

br.	lokacija	Površina prema III. ID PPUG-a (ha) nakon prebacivanja u HTRS	izgrađeno (ha)	neizgrađeno (ha)	Ukupna površina (ha)	oznaka
1	Rakotule groblje	0,27	0,11	0,16	0,27	G
2	Rakotule mrtvačnica	0,22	0,22	0,00	0,22	G
3	Karojba	0,43	0,12	0,31	0,43	G
4	Motovunski Novaki	0,25	0,15	0,10	0,25	G
	UKUPNO	1,17	0,60	0,57	1,17	

(3) Gradnja mrtvačnica, grobne kapele, crkve te obredne dvorane moguća je samo unutar građevinskog područja groblja s oznakom G (izgrađeno ili neizgrađeno).

(4) Za proširenja izdvojenog građevinskog područja groblja Rakotule i Motovunski Novaki, zbog osjetljivosti prostora u smislu zaštite kulturne baštine, potrebno je ishoditi posebne uvjete od nadležnog Konzervatorskog odjela.

(5) Unutar građevinskih područja groblja s oznakom G, izvan samog prostora groblja u blizini ulaza, moguć je smještaj pratećih sadržaja kao što su prodaja svijeća, cvijeća, vijenaca i sl.

(6) Uvjeti za gradnju građevina unutar građevinskog područja groblja s oznakom G utvrđuju se sukladno posebnom propisu.

3. IZGRADNJA IZVAN GRAĐEVINSKOG PODRUČJA

Članak 68.

(1) Građevine koje se mogu graditi izvan građevinskog područja su:

- a) građevine infrastrukture;
- b) građevine koje služe primarnoj poljoprivrednoj proizvodnji i konfencioniranju (staklenici i plastenici s pratećim gospodarskim objektima za primarnu obradu poljoprivrednih proizvoda, farme za uzgoj stoke, peradarske farme i vinogradsko-vinarski i voćarski pogoni te uljare);
- c) 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, farme za uzgoj divljači, odnosno zahvati u prostoru koji su u skladu sa Zakonom o šumama.

(2) Za građevine koje su izgrađene prije 15.02.1968. godine ili su izgrađene na temelju valjane građevinske dozvole, drugog odgovarajućeg akta i sve s njima izjednačene građevine, a ovim Planom su određene da se nalaze izvan građevinskog područja, smatraju se postojećom izgradnjom i mogu se rekonstruirati u postojećim gabaritima.

Članak 69.

(1) Na istaknutim mjestima u krajobrazu mogu se planirati VIDIKOVCI u obliku uređenih odmorišta bez gradnje građevina visokogradnje. Prilikom uređenja vidikovca (klupe, informacijska ploča, košare za otpatke) mora koristiti građevni i biljni materijal tako da ne naruši ambijentalne vrijednosti krajobraza.

(2) Unutar zahvata Plana ne mogu se obavljati djelatnosti koje su u suprotnosti s odredbama važeće Odluke o zonama sanitarne zaštite izvorišta vode za piće u Istarskoj županiji. Zone sanitarne zaštite izvorišta vode za piće prikazane su na kartografskom prilogu 3B: Područja posebnih ograničenja u korištenju.

(3) Građevine infrastrukture su vodovi i građevine u funkciji prometnog sustava, sustava veza, sustava vodoopskrbe i odvodnje, sustava zaštite od štetnog djelovanja voda i sustava energetike, smještene u infrastrukturne koridore.

(4) Izvan građevinskog područja mogu se graditi građevine za primarnu poljoprivrednu proizvodnju, ali isključivo u funkciji obavljanja poljoprivredne djelatnosti na površinama označenim kao vrijedno obradivo tlo (P2), ostala obradiva tla (P3) koje su prikazane na kartografskom prikazu br. 1. Korištenje i namjena površina – površine za razvoj i uređenje u mj. 1:25.000. Ostalo poljoprivredno i šumsko tlo je

područje na kojem se prostor može koristiti i na način predviđen za poljoprivredno i/ili šumsko tlo.

(5) Na poljoprivrednom zemljištu mogu se graditi slijedeći zahvati u prostoru:

- staklenici i plastenici s pratećim građevinama za primarnu obradu poljoprivrednih proizvoda na kompleksima ne manjim od 10.000 m²,
- farme za uzgoj stoke na kompleksima ne manjim od 50.000 m²,
- peradarske farme na kompleksima ne manjim od 20.000 m²,
- vinogradarsko-vinarski, voćarski i uljarski pogoni s kušaonicama na kompleksima ne manjim od 20.000 m².

(6) Gradnja građevina na poljoprivrednim površinama moguća je prema sljedećim uvjetima:

- zemljište koje čini kompleks ne smije se naknadno izdvajati iz kompleksa;
- veći dio (min. 51% površine) zemljišta koje čini kompleks mora biti međusobno povezano, a preostali dio mora se nalaziti na području Općine Karojba ili susjednih JLS;
- ukupna građevinska (bruto) površina svih građevina iz ovog članka može iznositi najviše 2.000 m²;
- najveća visina građevina određuje se ovisno o tehnologiji namjene građevine, a ne može biti viša od 6 m, odnosno 8 m za vinogradarsko-vinarski, voćarski i uljarski pogoni s kušaonicama uz mogućnost izgradnje podrumске etaže;
- najmanje 70% površine kompleksa mora biti obrađeno/zasađeno prije izdavanja odgovarajućeg akta kojim se odobrava gradnja;
- gradnja se odobrava isključivo za registriranu poljoprivrednu djelatnost uz dokaz vlasništva, dugoročnog najma, dugogodišnjeg zakupa ili koncesije nad kompleksom.

(7) Staklenici i plastenici, u smislu odredbi ovog Plana, smatraju se lagane montažno-demontažne konstrukcije maksimalne visine do 4,5 m (bez poda), čija tlocrtna površina ne ulazi u izgrađenost poljoprivrednog kompleksa. Gradnja staklenika i plastenika bez pratećih građevina za primarnu obradu poljoprivrednih proizvoda može se planirati i na poljoprivrednom zemljištu površine manje od 10.000 m².

(8) Minimalni broj uvjetnih grla temeljem koje se može planirati izgradnja farme za uzgoj stoke i peradi na poljoprivrednim površinama iznosi 10 uvjetnih grla. 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:

Životinja	Koeficijent UG po životinji	Težina	Ekvivalent 10 UG
Odrasla goveda starija od 24 mj.	1,00	500	10
Goveda starosti od 12 - 24 mj.	0.60	300	16.7
Goveda starosti od 6 - 12 mj.	0.30	150	33.3
Rasplodni bikovi	1.40	700	7.14
Telad	0.15	75	66.7
Konji	1.20	600	8.33
Ždrebadi	0.50	250	20
Ovce i koze	0.10	50	100
Janjad i jarad	0.05	25	200
Krmače	0.30	150	33.3
Nerasti	0.40	200	25
Svinje u tovu od 25-250 kg	0.15	150	33.3
Odojci	0.02	10	500
Kokoši nesilice	0.004	2	2500
Tovni pilići	0.0025	1.25	4000
Purani	0.02	10	500
Kunići i pernata divljač	0.002	1	5000
Jelen obični	0.50	250	20
Jelen lopatar, jelen aksis	0.10	50	100

(9) Građevine (farme) za intenzivnu stočarsku i peradarsku proizvodnju farme mogu se planirati na odgovarajućoj udaljenosti od granice građevinskog područja kako bi se spriječili mogući negativni utjecaji. Udaljenosti građevina od građevinskog područja te od državne ceste ne mogu biti manje od:

Kapacitet farme (broj uvjetnih grla – UG)	Najmanja udaljenost u metrima	
10-59 UG	50 m	od građevinskog područja
60-99 UG	70 m	od građevinskog područja
100-249 UG	200 m	od građevinskog područja
	50 m	od državne ceste
	20 m	od županijske i lokalne ceste
250 UG i više	500 m	od građevinskog područja
	100 m	od državne ceste
	50 m	od županijske i lokalne ceste

(10) Na područjima I. i II. vodozaštite zone i kulturne baštine (zone A, B i K) određenih ovim Planom isključuje se mogućnost izgradnje građevina za poljoprivrednu proizvodnju dok je izgradnja unutar zaštićenih dijelova prirode prikazanih na grafičkom listu broj 3a: "Područja posebnih uvjeti korištenja" u mjerilu 1:25.000, moguća samo u skladu s posebnim uvjetima nadležnih tijela.

(11) Za gradnju građevina na poljoprivrednom zemljištu, građevna čestica se utvrđuje oblikom i veličinom zemljišta pod građevinom. Uvjet za izgradnju ovih građevina je postojeći kolni prilaz širine najmanje 3 metra.

(12) Oblikovanje građevina koje se grade na poljoprivrednom zemljištu potrebno je uskladiti s krajobraznim vrijednostima te kriterijima zaštite prostora.

(13) 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), lovačke kuće, depoi drvene građe, znanstveno-istraživačke stanice za praćenje stanja šumskih ekosustava i otkupne stanice šumskih plodina, farme za uzgoj divljači, odnosno zahvati u prostoru koji su u skladu sa Zakonom o šumama;
- Unutar zaštitnih šuma (Š2) ne dozvoljava se gradnja, osim građevina infrastrukture.
- unutar šuma posebne namjene Š3 ne dozvoljava se gradnja građevina za gospodarenje šumama, osim građevina infrastrukture.

(14) Iznimno, na područjima I. i II. vodozaštite zone te kulturne baštine (zone A, B i K) određenih ovim Planom, zabranjuje se izgradnja izvan građevinskog područja – građevina u funkciji gospodarenja šumama.

(15) Građevine u funkciji gospodarenja šumama mogu graditi isključivo šumarije i lovačka društva, a sukladno kriterijima zaštite prostora, vrednovanja krajobraznih vrijednosti i tradicionalnog graditeljstva.

(16) 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,
- krovšte mora biti dvostrešno, između 18° - 20°, pokriven kupom kanalicom ili mediteran crijepom,
- krovšte 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,

- udaljenost od ruba građevinskog područja i od građevina izvan građevinskog područja je najmanje 300 m, a od obalne crte voda minimalno 100 m,

- za gradnju građevina na šumskom zemljištu, građevna čestica se utvrđuje oblikom i veličinom zemljišta pod građevinom,

- na području Općine moguća je izgradnja maksimalno 1 građevine.

(17) Kriteriji kojima se određuje izgradnja lovačkih kuća 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 tlocrtna projekcije iznosi 150 m²,

- najveća visina građevine iznosi 8 m,

- 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,

- udaljenost od ruba građevinskog područja i od građevina izvan građevinskog područja je najmanje 300 m, a od obalne crte voda minimalno 100 m,

- za gradnju građevina na šumskom zemljištu, građevna čestica se utvrđuje oblikom i veličinom zemljišta pod građevinom,

- na području Općine moguća je izgradnja maksimalno 2 građevine.

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

Članak 69.a

(1) Pri projektiranju i izvođenju građevina i uređaja prometne, javne i komunalne infrastrukture potrebno se pridržavati posebnih propisa, kao i propisanih udaljenosti od ostalih infrastrukturnih objekata i uređaja te pribaviti suglasnosti tijela ili osoba određenih posebnim propisima.

(2) Moguće su prostorne prilagodbe trasa vodova/infrastrukturnih koridora i pripadajućih infrastrukturnih građevina ako se detaljnijim analizama ili idejnim projektom pokaže racionalnije, kvalitetnije rješenje, odnosno ako korištenje novijih tehnologija zahtjeva određene izmjene, uz uvjet očuvanja osnovne prostorno planske koncepcije.

(3) Spojeve na županijske i lokalne ceste potrebno je planirati u skladu sa važećim Pravilnikom o uvjetima za projektiranje i izgradnju priključaka i prilaza na javnu cestu, važećom normom za projektiranje i građenje čvorova u istoj razini, Pravilnikom o osnovnim uvjetima kojima javne ceste izvan naselja i njihovi elementi moraju udovoljavati sa stajališta sigurnosti u prometu, ostalim zakonima, propisima i normama.

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

Članak 70.

JAVNE PJEŠAČKE POVRŠINE

(1) Na javnoj pješačkoj površini (nogostupu ili trgu) ispred zgrade u čijem se prizemlju nalazi trgovačko-poslovno-ugostiteljski sadržaj, može se dozvoliti kalendarski ograničeno korištenje javne

površine u svezi sa sadržajem iz prizemlja zgrade, ali uz uvjet da se osigura prolaz za pješake u najmanjoj širini od 1,5 m ako površina siječe logičan pješački potez.

(2) Da bi se uži središnji predio naselja, ili pojedina ulica, namijenila isključivo pješačkom prometu u određenom vremenskom razdoblju potrebno je:

a) osigurati u neposrednom okruženju najmanje onoliko parkirališnih mjesta koliko se uvođenjem pješačke zone ukinulo postojećih,

b) osigurati odvijanje prometa najmanje na razini usluge kao prije zahvata,

c) u pješačkoj zoni stvoriti uvjete za normalno odvijanje opskrbnog i ostalog prometa u izvanrednim okolnostima.

Članak 71.

INFRASTRUKTURNI POJASEVI I KORIDORI - OPĆE ODREDBE

(1) Prostor za razvoj infrastrukture treba planirati i ostvariti po najvišim standardima zaštite okoliša. Infrastrukturni planski koridor je prostor namijenjen za smještaj građevina i instalacija infrastrukturnih sustava unutar ili izvan građevinskog područja. Unutar infrastrukturnih planskih koridora nije dozvoljena gradnja građevina koje nisu u funkciji infrastrukture za koju je utvrđen koridor.

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

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

(4) Kriteriji razgraničenja infrastrukturnih planskih koridora van naselja utvrđeni su PPIŽ i posebnim propisima.

(5) Pristupne prometnice prema građevinskim područjima izdvojene namjene izvan naselja moraju se planirati na način da zadovolje standard županijske prometnice.

(6) Spojeve na javne ceste potrebno je izvoditi u skladu s Pravilnikom o uvjetima za projektiranje i izgradnju priključaka i prilaza na javnu cestu, važećom normom za projektiranje i građenje čvorova u istoj razini U.C4.050, Pravilnikom o osnovnim uvjetima kojima javne ceste izvan naselja i njihovi elementi moraju udovoljavati sa stajališta sigurnosti prometa; ostalim zakonima, propisima i normativima vezanim za navedeno područje planiranja i projektiranja.

(7) Izgradnja benzinskih postaja dozvoljena je u pojasu javnih cesta u građevinskom području naselja kao i u izdvojenim građevinskim područjima proizvodne namjene. Ostali prateći sadržaji, kao praonice vozila, servisi vozila i ugostiteljski sadržaji grade se isključivo unutar građevinskog područja izvan pojasa prometnice.

Članak 72.

CESTOVNI PROMET

(1) Položaj postojećih i planiranih prometnica određen je na grafičkom listu br. 1: "Korištenje i namjerna površina" i na grafičkom listu br. 2a: "Promet" u mjerilu 1:25.000, a način njihove izgradnje i uređenja propisan je zakonskim propisima, pravilnicima i normama.

(2) Infrastrukturni koridor planirane županijske prometnice iznosi: 70 m, odnosno planirane lokalne prometnice: 50 m sukladno PPIŽ.

Članak 73.

CESTOVNI POJASEVI

(1) Uvjeti uređivanja pojaseva i prometnih površina, kao i uvjeti uređivanja drugih infrastrukturnih sustava na području Općine, ako nije drugačije rečeno, obavljaju se u skladu s pozitivnim zakonskim propisima, pravilnicima i normama. Udaljenost građevina od zemljišnog pojasa županijskih i lokalnih cesta

konačno će se utvrditi u postupku ishođenja akata za gradnju u skladu sa uvjetima nadležne uprave za ceste.

(2) U pojasu javnih cesta mogu se graditi samo građevine određene Zakonom o javnim cestama. Zaštitni pojas uz javne ceste, te režimi gradnje i uređenja prostora određeni su važećim Zakonom o cestama, a za nerazvrstane ceste temeljem odredbi ovog Plana. Širine zaštitnih pojasa iznose:

- Županijske ceste: 15 m sa svake strane od vanjskog ruba zemljišnog pojasa
- Lokalne ceste: 10 m sa svake strane od vanjskog ruba zemljišnog pojasa

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

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

(5) Kada županijska i lokalna cesta prolazi kroz neizgrađeno građevinsko područje i kada se uređuje kao ulica regulacijska linija od osi ulice mora iznositi najmanje:

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

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

(7) Udaljenost regulacijske linije od ruba kolnika ulice mora biti takova da osigura mogućnost gradnje odvodnog jarka, usjeka i nogostupa. Uz kolnik slijepe ili jednosmjerne ulice može se odobriti izgradnja nogostupa samo na jednoj strani najmanje širine 1,0 m, iznimno ukoliko se izvodi pristupni put do maksimalno 3 (tri) građevine nije potrebno izvoditi nogostup.

(8) Nije dozvoljena izgradnja građevina i ograda, koji bi sprječavali proširenje suviše uskih ulica i uklanjanje oštih zavoja ili bi zatvorili vidno polje i time ugrožavali promet.

(9) Građevnoj čestici može se omogućiti kolno-pješački pristup s javne cestovne površine., odnosno pristupni put definiran članku 14.

(10) Najmanja širina kolnika nerazvrstane ceste u građevinskim područjima Općine je:

a) 5,5 m za dvosmjerni promet + 1,5 m za nogostup, odnosno 4,5 m za jednosmjerni promet + 1,0 m za nogostup (u stambenim naseljima) te 6,0 m + 1,5 m (gospodarskim područjima), izuzev kod pristupnog puta,

b) u izgrađenim dijelovima naselja u nemogućnosti boljih rješenja planirati se mogu i kolno-pješački putovi najmanje širine od 4,0 m, izuzev kod pristupnog puta,

Ako je postojeća nerazvrstana cesta manje širine od navedenih u točki a), regulacijska linija formirati će se na način da se osigura prostor za širenje nerazvrstane ceste u skladu s točkom a), izuzev izgrađenih dijelova naselja te ukoliko se radi o pristupnom putu.

(13) (brisan)

Članak 74.

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

Članak 75.

POŠTA I ELEKTRONIČKE KOMUNIKACIJE

Raspored poštanskih ureda i položaj trasa vodova i uređaja određen je na grafičkom listu br. 2b:

“Elektroničke komunikacije” u mjerilu 1:25.000. Podzemni kablovi mreže elektroničkih komunikacija unutar građevinskog područja nekog naselja trebaju se postavljati što je više moguće unutar zelenih površina cestovnog pojasa, a što manje u tijelu kolnika ili nogostupa.

Članak 75.a

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

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

(3) Elektronička komunikacijska infrastruktura i povezana oprema prema načinu postavljanja dijeli se na:

- elektroničku komunikacijsku infrastrukturu i povezanu opremu na postojećim građevinama (antenski prihvat),
- elektroničku komunikacijsku infrastrukturu i povezanu opremu na samostojećim antenskim stupovima.

(4) Zone elektroničke komunikacijske infrastrukture na samostojećim antenskim stupovima (u radijusima 500, 750, 1000 i 1500 m) utvrđuju se prostornim planom županije. Uz postojeće i planirane lokacije osnovnih postaja koje su ucrtane u grafičkom dijelu PPU-a dopušta se i mogućnost postavljanja dodatnih osnovnih postaja – antenskih prihvata na građevinama druge namjene.

(5) Ukoliko je unutar planirane elektroničke komunikacijske zone već izgrađen samostojeći antenski stup ili stupovi, moguće je graditi samo jedan dodatni stup, a u slučaju uklanjanja već izgrađenog samostojećeg antenskog stupa ili stupova nije dozvoljena gradnja zamjenske građevine.

(6) Ukoliko se dvije ili više planiranih elektroničkih komunikacijskih zona dodiruju ili preklapaju, osiguranjem pozicije u području dodirivanja ili preklapanja dozvoljava se gradnja jednog zajedničkog stupa. Iznimno, ukoliko lokacijski uvjeti ne dozvoljavaju izgradnju jednog stupa koji ima takve karakteristike da može primiti sve zainteresirane operatere (ograničena visina stupa u cilju zaštite vizura i sl.) dozvoljava se izgradnja najviše dva niža stupa.

(7) Slijedom tehnološkog razvitka elektroničke komunikacijske infrastrukture i povezane opreme postojeće antenske stupove i antenske prijvate i njihovu opremu potrebno je prilagođavati novim standardima u cilju povećanja zaštite zdravlja ljudi, prirode i okoliša.

(8) Samostojeći antenski stupovi ne smiju se graditi u blizini područja urbanih i ruralnih cjelina pod zaštitom, zaštićenih i evidentiranih arheoloških i etnoloških lokaliteta te u užoj i široj zoni zaštićenih pojedinačnih spomenika graditeljstva, graditeljskih sklopova te kultiviranog krajolika. Potrebno je izbjegavati šira područja evidentiranih i registriranih arheoloških lokaliteta i krajobraznih vrijednosti. Prije utvrđivanja mikrolokacije za izgradnju elektroničke komunikacijske infrastrukture i povezane opreme na samostojećim antenskim stupovima unutar područja elektroničke komunikacijske zone, potrebno je provesti stručnu analizu odnosa građevine prema evidentiranim i zaštićenim kulturnim dobrim. Stručna analiza uključuje arheološku reambulaciju i izradu konzervatorske podloge, a prethodi izdavanju posebnih uvjeta.

(9) Dopušteno je postavljanje elektroničke komunikacijske infrastrukture i povezane opreme na postojećim građevinama (antenski prihvat), u skladu s važećom zakonskom regulativom. Prema tipu antenskog prihvata unutar građevinskog područja dozvoljeno je postavljanje fasadnog antenskog prihvata čija visina ne prelazi visinu građevine na koju se postavlja ili krovnog antenskog prihvata čija maksimalna visina smije iznositi 5 m u odnosu na najvišu točku građevine na koju se postavlja. Nije dozvoljeno njihovo postavljanje na pojedinačno zaštićenim objektima koji su upisani u Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske, te na pojedinačnim objektima i građevinama unutar povijesnih sklopova koji su evidentirani kao kulturna dobra i koji su valorizirani konzervatorskom podlogom za plan užeg područja.

Članak 75.b

(1) Novu elektroničku komunikacijsku infrastrukturu za pružanje javnih komunikacijskih usluga putem elektroničkih komunikacijskih vodova odrediti primjenjujući slijedeća načela:

- za naselja gradskog obilježja: podzemno u zoni pješačkih staza ili zelenih površina;
- za ostala naselja: podzemno i/ili nadzemno u zoni pješačkih staza ili zelenih površina;
- za međunarodno, magistralno i međumjesno povezivanje: podzemno slijedeći koridore prometnica ili željezničkih pruga. Iznimno kada je to moguće, samo radi bitnog skraćivanja trasa, koridor se može planirati i izvan koridora prometnica ili željezničkih pruga vodeći računa o pravu vlasništva.

(2) Za izgrađenu elektroničku komunikacijsku infrastrukturu za pružanje javnih komunikacijskih usluga putem elektroničkih komunikacijskih vodova treba planirati dogradnju, odnosno rekonstrukciju te eventualno proširenje radi implementacije novih tehnologija i/ili kolokacija odnosno potreba novih operatora, vodeći računa o pravu zajedničkog korištenja od strane svih operatora.

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

(4) Glavnu trasu planirane kabelaške kanalizacije treba usmjeriti na postojeću komutaciju, treba predvidjeti mogućnost za montažu komunikacijsko-distributivnih čvorova kabinetnog tipa, dimenzija 2x1x2 m za koju lokaciju je potreban EE priključak, ali nije potrebno formirati zasebnu katastarsku česticu. Potrebno predvidjeti mogućnost za realizaciju zračne distributivne Cu i FTTx mreže uz zajedničko korištenje postojećih EE stupova kao i ugradnju novih TK stupova.

(5) Omogućiti korištenje javnih površina za postavu javnih telefonskih govornica (JTG) u svim naseljima. Omogućiti postavu 1 JTG prilagođene za potrebe osoba s invaliditetom (osigurati nesmetan pristup JTG bez zapreka - stepenice, stupići i slične barijere). JTG smještaju se prvenstveno uz sadržaje društvenih djelatnosti i glavna prometna raskrižja u naseljima.

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

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

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

Članak 76.

ENERGETSKI SUSTAV

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

(2) Postavljanje elektroopskrbnih visokonaponskih (zračnih ili podzemnih) vodova, kao i potrebnih trafostanica, obavljat će se u skladu s posebnim uvjetima Hrvatske Elektroprivrede. Širine planskih pojaseva utvrđene su provedbenim odredbama PP Istarske županije. Ove građevine ne zahtijevaju svoju građevnu česticu, a prostor ispod dalekovoda može se koristiti i u druge svrhe u skladu s pozitivnim zakonskim propisima, uredbama, pravilnicima i standardima.

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

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

(5) Pri rekonstrukciji prometnica potrebno je ostaviti koridor od 1,0 m za buduću elektroenergetsku mrežu poštujući pritom udaljenosti od ostale komunalne infrastrukture, a u skladu s posebnim uvjetima nadležnih javnopravnih tijela.

(6) Prilikom planiranja izgradnje stambenih, poslovnih i turističkih zona potrebno je omogućiti parcelaciju katastarske čestice za smještaj buduće transformatorske stanice 20/0,4 kV. Prilikom

utvrđivanja snage potrebno je predvidjeti odgovarajući broj tipskih slobodnostojećih trafostanica 20/0,4 kV, snaga 1 x 250 kVA, 1x 630 kVA ili 2 x 630 kVA te njihovu dispoziciju u prostoru.

(7) Za svaku novu trafostanicu potrebno je osigurati odgovarajuću katastarsku česticu za smještaj građevine dimenzija minimalno 7x5 za jednostruku odnosno 8x8 za dvostruku trafostanicu. Građevna čestica mora imati osiguran kamionski pristup s javne površine.

Članak 76.a

OBNOVLJIVI IZVORI ENERGIJE

(1) Građevine namijenjene proizvodnji električne ili toplinske energije iz obnovljivih izvora (sunčeva (solarna) energija i energija iz biomase) te kogeneracijska i trigeneracijska postrojenja moguće je graditi u izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja gospodarske – proizvodne namjene (I), odnosno njihovim dijelovima u kojima je propisana obveza izrade UPU-a uz poštivanje uvjeta za gradnju propisanih za zonu snage do najviše 2MW.

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

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

(4) Izgradnja fotonaponskih elektrana u obliku samostalnih građevina izvan građevinskih područja naselja moguća je samo unutar izdvojenog građevinskog područja izvan naselja – gospodarske namjene – proizvodne (I) u skladu sa stavkom 1. ovog članka te unutar izdvojenog građevinskog područja izvan naselja gospodarske namjene – proizvodne – sunčana elektrana (I_{SE}). Uvjeti gradnje odrediti će se UPU-om, uz poštivanje uvjeta propisanih pod naslovom 2.3. Površine izdvojenih građevinskih područja za gospodarsku izgradnju - proizvodnu ovih Odredbi.

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

(6) Postrojenja za sagorijevanje biomase moraju biti izgrađene u skladu sa suvremenim tehnologijama bez utjecaja na okoliš. Smještaj energetskog postrojenja na biomasu mora biti na propisanim udaljenostima od ostalih građevnih čestica, da se ne bi pojavili štetni utjecaji buke, onečišćenja zraka, vode, tla, neugodnih mirisa i sl. Potrebno je osigurati odgovarajuću veličinu građevne čestice za privremeno skladištenje dobavljene količine biomase.

(7) Povezivanje, odnosno priključak planiranih proizvođača iz obnovljivih izvora energije (energane na biomasu, solarne elektrane...) na elektroenergetsku mrežu, sastoji se od: pripadajuće trafostanice smještene u granicama obuhvata planiranog zahvata i priključnog dalekovoda/kabela na postojeći ili planirani dalekovod ili na postojeću ili planiranu trafostanicu. Točno definiranje trase priključnog dalekovoda/kabela i dijela transformatorske stanice koje čine priključak definirati će se uvjetima od strane operatora prijenosnog ili distribucijskog sustava), a na osnovi nadležnosti mjesta priključka.

Članak 77.

VODOOPSKRBA

(1) Položaj trasa cjevovoda određen je na listu br. 2d: "Vodnogospodarski sustav" u mjerilu 1:25.000. Vodoopskrbna mreža prikazana na kartografskom prikazu usmjeravajućeg je značenja i detaljno će se razrađivati odgovarajućim stručnom dokumentacijom. Prilikom izrade stručne dokumentacije dozvoljene su odgovarajuće prostorne prilagodbe (trase i lokacije određene ovim PPU-om mogu se mijenjati radi prilagodbe tehničkim rješenjima, obilježjima prostora, imovinsko-pravnim odnosima i slično), a promjene ne mogu biti takve da narušavaju opću koncepciju Plana.

(2) Izgradnja magistralnih vodoopskrbnih vodova, crpnih i precrpnih stanica, kao i vodosprema izvan građevinskih područja utvrđenih ovim Planom, odvijat će se u skladu s posebnim uvjetima Hrvatskih voda.

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

(4) Postojeći lokalni izvori moraju se održavati i ne smiju se zatrpavati ili uništavati. Naprave koje služe za opskrbu vodom moraju biti izgrađene i održavane prema postojećim propisima. Te naprave

moraju biti udaljene i s obzirom na podzemne vode, smještene uzvodno od mogućih zagađivača kao što su: fekalne jame, gnojišta, vodovi odvodnje otpadnih voda i okna, otvoreni vodotoci ili bare i slično.

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

(6) Prilikom formiranja ulica na području Plana potrebno je osigurati koridore za izgradnju nove vodoopskrbne mreže, te prilikom rekonstrukcije postojećih cjevovoda dozvoljava se dislociranje postojećih cjevovoda koji prolaze građevnim česticama tako da se smještaju unutar slobodnog profila postojećih i planiranih prometnica, zelenih i drugih površina.

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

(8) Za izgradnju novih cjevovoda predvidjeti kvalitetne materijale, te profil prema hidrauličkom proračunu i prema posebnim uvjetima koje izdaju stručne službe Istarskog vodovoda d.o.o. Buzet.

(9) U svrhu zaštite cjevovoda propisuju se njihovi zaštitni pojasevi u širini od najmanje 10,0 m od osi magistralnog cjevovoda, odnosno u ukupnoj širini od 6,0 m za ostale cjevovode. Unutar ovih koridora se zabranjuje smještaj građevina visokogradnje. U postupku ishoda akta za građenje na građevnoj čestici preko koje prolazi navedeni koridor ili neposredno graniči s njim potrebno je zatražiti posebne uvjete od strane pravne osobe s javnim ovlastima koja tim cjevovodom gospodari.

(10) Za potrebe planiranih izdvojenih građevinskih područja izvan naselja potrebno je izgraditi vodoopskrbne cjevovode od postojećih vodova do predmetnih područja, te pripadajuće razvodne mreže na način da se zadovolje hidrauličke potrebe područja.

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

Članak 78.

ODVODNJA

(1) U Općini nema kanalizacijskog sustava. Na području Općine planiran je razdjelni sustav odvodnje. Položaj trasa planiranih glavnih odvodnih kanala i uređaja sanitarno-tehničkih voda prikazan je na listu br. 2d: "Vodnogospodarski sustav" mjerilu 1:25.000.

(2) Izgradnja odvodnih kanala, zajedno sa možebitnim prečistačima utvrđenih ovim Planom, obavljat će se u skladu s posebnim uvjetima nadležne ustanove zadužene za odvodnju, odnosno Hrvatskih voda.

(3) Kada se na dijelu građevinskog područja izgradi javna mreža odvodnje otpadnih voda i ako postoje za to tehnički uvjeti, postojeće stambene i ostale građevine moraju se priključiti na nju.

(4) Kakvoća otpadne vode, odnosno granične vrijednosti pokazatelja i dopuštene koncentracije opasnih i drugih tvari koje se ispuštaju u sustav javne odvodnje odnosno u prijemnik, trebaju biti u skladu s zakonskim propisima i drugim propisima donesenim na temelju zakona (važeći Pravilnik o graničnim vrijednostima emisija otpadnih voda).

(6) Na površinama izvan naselja za izdvojene namjene (ugostiteljsko-turističke i proizvodne) na kojima nema opravdanosti za gradnju sustava javne odvodnje, određuje se obveza izgradnje uređaja za pročišćavanje otpadnih voda koje vlasnici, odnosno drugi zakoniti posjednici moraju održavati posredstvom isporučitelja vodne usluge javne odvodnje ili posredstvom druge ovlaštene osobe sukladno odluci o odvodnji otpadnih voda i koji moraju biti izgrađeni u skladu s odredbama Pravilnikom o graničnim vrijednostima emisija otpadnih voda.

(7) U naseljima (ili izdvojenim dijelovima naselja) u obuhvatu Plana gdje nema opravdanosti za gradnju sustava javne odvodnje zbog znatne udaljenosti od centralnog dijela naselja i/ili malog broja stanovnika, određuje se da se vode ispuštaju u sabirnu ili septičku jamu odnosno preko odgovarajućeg uređaja za pročišćavanje otpadnih voda u prijemnik sukladno uvjetima utvrđenim važećom odlukom o odvodnji otpadnih voda na području Općine Karojba te Odlukom o zonama sanitarne zaštite izvorišta vode za piće u Istarskoj županiji.

(8) Građevine oborinske odvodnje poslovnih i drugih prostora, grade i održavaju njihovi vlasnici dok

sa javnih površina i građevina koje se na njih priključuju u građevinskom području grade i održavaju jedinice lokalne samouprave.

(9) Oborinske vode unutar prostora Plana mogu se rješavati pojedinačno ili rješavanjem cijelog sliva. Zbog hidrološko klimatskih promjena preporuča se rješavanje oborinskih voda na način da se oborinske vode maksimalno zadržavaju u slivu, tj. izgradnjom kišnih vrtova, bio retencija, upojnih jaraka i sl.

(10) Prije izrade tehničke dokumentacije za gradnju pojedinih građevina na području obuhvata plana, ovisno o namjeni građevine, investitor je dužan ishoditi vodopravne uvjete shodno Zakonu o vodama. Uz zahtjev za izdavanje vodopravnih uvjeta potrebno je dostaviti priloge određene Pravilnikom o izdavanju vodopravnih akata.

(11) Određuje se obveza ishođenja vodopravnih akata, sukladno Zakonu o vodama, Zakonu o prostornom uređenju i Zakona o gradnji, Pravilniku o izdavanju vodopravnih akata i drugim propisima kojima se regulira građenje i djelatnost odvodnje i pročišćavanja otpadnih voda.

Članak 78.a

SUSTAV UREĐENJA VODOTOKA I VODA

(1) Sustav uređenja vodotoka i voda prikazan je na grafičkim listovima br. 1: Prostori za razvoj i uređenje, br. 2d. Vodnogospodarski sustav i br. 3b. Područja posebnih ograničenja u korištenju mjerilu 1:25.000.

(2) Prema Odluci o određivanju osjetljivosti područja („Narodne novine“, broj 83/10.) predmetno područje nalazi se u slivu osjetljivog područja.

(3) Sustav uređenja vodotoka i zaštite od štetnog djelovanja voda dio je cjelovitog sustava uređenja vodotoka i obrane od poplava na vodama područja malog sliva „Mirna-Dragonja“.

(4) Radi preciznijeg utvrđivanja koridora sustava uređenja vodotoka i zaštite od bujičnih voda, planira se za sve vodotoke i vode utvrditi inundacijsko područje, te javno vodno dobro i vodno dobro.

(5) Do utvrđivanja inundacijskog područja (javnog vodnog dobra i vodnog dobra), širina koridora vodotoka obuhvaća prirodno ili uređeno korito vodotoka, s obostranim pojasom širine 10 m, mjereno od gornjeg ruba korita, vanjske nožice nasipa ili vanjskog ruba građevine uređenja toka.

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

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

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

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

(10) Obrana od poplava provodi se sukladno važećem Zakonu o vodama i Državnom planu obrane od poplava. Područje Općine pripada sektoru E - Sjeverni Jadran - branjenom području 22 - područja malih slivova "Mirna - Dragonja" i "Raša - Boljunčica".

(11) Radi obrane od poplava bujičnim vodama planira se dorada provedbenih planova obrane od poplava te provođenje preventivnih mjera održavanja, izgradnje, rekonstrukcije i dogradnje sustava zaštite od štetnog djelovanja voda - regulacijskih i zaštitnih vodnih građevina, te njihov nadzor.

(12) Na zemljištu iznad natkrivenih vodotoka nije dozvoljena gradnja, osim gradnje javnih površina: prometnica, parkova i trgova.

Članak 79.

LOKVE

Položaj lokvi koje se štite prostornim planom, određen je na grafičkom listu br. 3b: "Područja posebnih ograničenja u korištenju" mjerilu 1:25.000. Međutim sve lokve se ovim Prostornim planom štite i zabranjuje se njihovo zatrpavanje, isušivanje ili bilo kakve radnje u bližoj okolici koje bi mogle ugroziti biljni i životinjski svijet unutar same lokve.

Članak 79.a **AKUMULACIJE**

(1) Na području Općine moguć je smještaj mini akumulacija kapaciteta do 1.000 000 m³ vode. Točna lokacija mini akumulacija odrediti će se projektom navodnjavanja nakon izrade detaljnijih podloga (hidrogeoloških, hidroloških i pedoloških studija i podataka istražnih radova) te uz izradu studijske i projektne dokumentacije, odnosno uz obaveznu izradu svih Zakonom određenih Studija i pratećih dokumenata.

(2) Na području Općine planiran je i smještaj akumulacija Marganica (vodoopskrba i navodnjavanje). Za akumulacije planira se utvrđivanje inundacijskog područja (javnog vodnog dobra i vodnog dobra koje obuhvaća područje akumulacije/retencije za vodostaj do kote maksimalnog uspora i uključuje i pojas/koridor uz akumulaciju širine 10,00 metara od obalne linije za vodostaj do kote maksimalnog uspora.

Članak 79.b **ZAŠTITA VODA**

(1) Područje općine nalazi se unutar II i III zone zaštite izvorišta vode za piće prema Odluci o zonama sanitarne zaštite izvorišta vode za piće u Istarskoj županiji („Službene novine Istarske županije“, broj 12/05. i 2/11.).

(2) Svi zahvati na području Plana, ukoliko se nalaze unutar određene zone sanitarne zaštite, mogu se obavljati ukoliko nisu u suprotnosti s odredbama važeće Odluke o zonama sanitarne zaštite. Svako građenje i obavljanje djelatnosti mora biti u skladu s Odlukom o zonama sanitarne zaštite.

(3) Prema Odluci o granicama vodnih područja („Narodne novine“, broj 79/10.), područje Općine nalazi se unutar Jadranskog vodnog područja, a prema Pravilniku o granicama područja podslivova i malih slivova i sektora („Narodne novine“, broj 97/10.) unutar područja malog sliva Mirna-Dragonja koje pripada sektoru E.

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

Članak 80. **OPĆA NAČELA ZAŠTITE**

(1) Planom su utvrđene mjere zaštite prostora, odnosno zaštite:

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

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

- a) Očuvanje i zaštitu prirodnoga i kultiviranoga krajobraza kao temeljne vrijednosti prostora;
- b) Poticanje i unapređivanje održavanja i obnove zapuštenih poljoprivrednih zemljišta, zadržavajući njihov tradicijski i prirodni ustroj;
- c) Zadržavanje povijesnih trasa putova (starih cesta, Puta istarskoga razvoda, poljskih putova, pješačkih staza često obilježenih raspelima i pokloncima);
- d) Očuvanje povijesnih naselja (sela, zaselaka, osamljenih gospodarstava) u njihovu izvornom okruženju, zajedno s povijesnim graditeljskim ustrojem i naslijeđenom parcelacijom;
- e) Oživljavanje starih zaselaka i osamljenih gospodarstava etnološke, arhitektonske i ambijentalne vrijednosti;
- f) Očuvanje i obnovu tradicijskoga graditeljstva (osobito starih kamenih kuća i gospodarskih građevina), ali i svih drugih povijesnih građevina spomeničkih svojstava, kao nositelja prepoznatljivosti prostora;
- g) Očuvanje povijesne slike prostora, koju čine volumen naselja, njegovi obrisi i završna obrada građevina, te vrijednosti krajobraza kojim je okruženo;

h) Očuvanje i njegovanje izvornih i tradicijskih sadržaja, poljoprivrednih kultura i tradicijskoga (ekološkoga) načina obrade zemlje;

i) Zadržavanje i očuvanje prepoznatljivih toponima, naziva sela, zaselaka, brda i potoka, od kojih neki imaju simbolična i povijesna značenja;

j) Očuvanje prirodnih značajki dodirnih predjela uz zaštićene cjeline i vrijednosti nezaštićenih predjela kao što su obale, prirodne šume, kultivirani krajobraz – budući da pripadaju ukupnoj prirodnoj i stvorenoj baštini;

k) Očuvanje lokvi kao vrijednih područja bogate biološke raznolikosti i kao područja od značaja za opstanak ugroženih i rijetkih stanišnih tipova i vrsta;

l) Korištenje prirodnih dobara treba planirati na način da se osigura racionalno korištenje neobnovljivih prirodnih dobara te održivo korištenje obnovljivih prirodnih izvora te da njihovo korištenje nema za posljedicu gubitak ciljnih vrsta i stanišnih tipova područja ekološke mreže odnosno treba ih planirati na način da se održi i poboljša povoljno stanje.

m) (brisan)

n) (brisan)

5.1. MJERE ZAŠTITE KRAJOBRAZNIH I PRIRODNIH VRIJEDNOSTI

Članak 81.

STAVLJANJE POD ZAŠTITU KRAJOBRAZNIH I PRIRODNIH VRIJEDNOSTI

(1) U smislu odredbi Zakona o zaštiti prirode na području Općine zakonom su zaštićeni dijelovi prirode. Ovim Planom usvaja se postojeća zaštita – spomenik prirode (rijetki primjerak drveća) „Pinije u Karojbi“. Zaštita je provedena 1966. godine. Stabla su stara, ali vitalna i s lijepo razvijenim krošnjama. Cijenimo ih kao prepoznatljiv znak na ulazu u mjesto. Treba ih njegovati i očistiti neposredni okoliš oko stabala.

(2) Uvažavajući načela Akcijskoga plana biološke i krajobrazne raznolikosti ovim Planom (mjerama i odredbama) se štite:

- U kategoriji značajni krajobraz:

- travnjaci na području Karojbe (Općine Karojba, Višnjan i Tinjan)

- U kategoriji spomenika prirode:

- botanički

- bukva na flišnom dijelu (Motovunski Novaki)

- U kategoriji spomenik parkovne arhitekture:

- Hrast u Močitadi

(3) Sva područja prirodnih vrijednosti, kao i sva područja (zone) zaštite krajobraznih vrijednosti i vizura potanko su opisani u tekstualnom dijelu Obrazloženja Plana. Područja zaštite, unutar kojih granica se provode odredbe iz ovoga članka, urisane su na grafičkom listu broj 3a: “Područja posebnih uvjeti korištenja” u mjerilu 1:25.000, grafičkom listu broj 3b: “Područja posebnih ograničenja u korištenju” u mjerilu 1:25.000.

(4) Prilikom izgradnje sunčane elektrane Karojba, a koja se nalazi unutar područja značajnog krajobraza, potrebno je primijeniti tehničke mjere smanjenja negativnog utjecaja na okoliš, kao što su korištenje tehnologije koja omogućuje primjerenu količinu osvjetljenosti vegetacije sunčevom energijom ispod solarnih panela, podizanje modula od tla na način da donji dio modula bude odignut na visinu od najmanje 50 cm, osiguranje razmaka između redova solarnih panela na minimalnoj tlocrtnoj udaljenosti od 2,5 m kako bi se u najvećoj mogućoj mjeri očuvala prirodna vegetacija, korištenje fotonaponskih modula sa što nižim stupnjem odbljeska (ugradnja antirefleksnog sloja), odizanje ograde najmanje 15 cm od tla i dr.

Članak 81.a

Prema uredbi o proglašenju ekološke mreže unutar obuhvata PPUO Karojba **ne nalaze se** područja ekološke mreže Natura 2000.

Članak 82.

MJERE ZAŠTITE KRAJOBRAZNIH I PRIRODNIH VRIJEDNOSTI

(1) Za sve nove građevine ili rekonstrukcije postojećih građevina u područjima zaštite krajobraznih i prirodnih vrijednosti (navedeni u članku 81. stavak 2., potrebno je ishoditi suglasnost nadležnih tijela.

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

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

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

(4) Poljoprivredno zemljište cijeni se kao osobita ograničena vrijednost i zbog toga se štiti od promjene namjene. Na poljoprivrednom zemljištu, osim na poljoprivrednom zemljištu osobito vrijednoga kultiviranoga krajobraza navedenog u članku 81. mogu se izgrađivati gospodarske građevine u skladu s odredbama ovoga Plana o gradnji izvan građevinskog područja. Nadležna državna institucija ili organ uprave trebao bi u cilju zaštite poljodjelskoga zemljišta obavljati sljedeće:

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

(5) Na grafičkom listu 3c: "Područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite" u mjerilu 1:25.000 prikazana su područja na kojima su vidljivi tragovi površinskih iskopa boksita te za koje je potrebno preoblikovanje oštećenog krajobraza.

Članak 83.

ČUVANJE SLIKE NASELJA

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

a) Čuvanje prepoznatljivog i svojstvenog obrisa istarskih naselja (gradića) na vrhovima brežuljaka s dominacijom zvonika, koji ne smije biti poremećen nikakvim drugim visokim gradnjama (silosima, tornjevima i sličnim građevinama);

b) Tlorisni oblik kuće za stanovanje u načelu je izduženi pravokutnik dulje stranice paralelne sa slojnicama;

c) Tlorisni i visinski gabariti građevina, oblikovanje pročelja, pokrovi i nagibi krovišta, građevni materijali te boja pročelja, osobito unutar postojećih središta povijesnih naselja, moraju biti u skladu s okolnim građevinama, krajobrazom i načinom građenja na dotičnom području;

d) Zidovi pročelja mogu biti žbukani, a ako se rade u kamenu, tada kamen mora biti korišten i obrađen na tradicijski način (pročelje obloženo strojno obrađenim ili pravilno rezanim i glatko obrađenim fugiranim kamenom potpuno je nepodesno);

e) Krovišta zgrada su kosa, poželjno je dvostrešno krovište nagiba od 18° do 22°;

f) Krovište u pravilu mora biti pokriveno crijepom ili kupom kanalicom, a kod rekonstrukcije povijesnih građevina kamenim pločama ili kanalicom;

g) Ograđivanje građevne čestice, odnosno čestice treba biti kamenom, poželjno suhozidom i (ili) živicama do uobičajene visine suhozidne međe. U manjoj mjeri u većim naseljima, moguće su žičane ograde, obvezno sa živicom. Moguće su, u iznimnim slučajevima, i drukčije ograde;

h) U vrtovima i voćnjacima ne treba saditi uneseno (egzotično) bilje, kao ni ono uobičajeno u gradskim prostorima. Valja koristiti svoje drveća, grmlja i cvijeća, primjerene kraju;

i) U predvrtu, između ceste (ulice) i kuće, preporuča se sadnja drveća i ukrasnoga grmlja primjerenoga krajobrazu;

j) Autohtone pejzažne ambijente treba čuvati i omogućiti nastajanje novih, kao što su borici, šumarci i gajevi, skupine stabala i drvoredi (čempresa, borova) i dr.;

k) Treba poticati i unapređivati održavanje zapuštenih poljoprivrednih površina, zadržavajući njihovu tradicijsku i prirodnu strukturu.

Članak 84.

MJERE ZAŠTITE POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA

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

Članak 85.

MJERE ZAŠTITE ŠUMSKOGA ZEMLJIŠTA

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

- a) Gospodarske šume zaštitne šume i šume posebne namjene;
- b) ostalo poljoprivredno i šumsko zemljište.

(2) Šume se ni na koji način ne smiju pretvarati u građevinska područja ili u područja bliska namjeni stanovanja iz možebitnog razloga što se nalaze uz samo građevinsko područje.

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

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

Članak 86.

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

(2) Za provođenje ovoga Plana bitne su sljedeće mjere:

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

Članak 86.a

MJERE ZAŠTITE LOKVI

(1) Lokve su mali, zatvoreni, cjeloviti ekosustavi, vrlo često nastanjeni rijetkim ili endemičnim vrstama biljaka i životinja. Sve lokve veće od 0.01 ha predstavljaju ekološki značajna područja.

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

(3) Nije dopušteno od prirodnih lokava stvarati umjetna jezerca sa ukrasnim vrstama biljaka i životinja.

(4) Lokve je potrebno očistiti od nakupljenog otpada organskog i anorganskog porijekla. Ukoliko je to potrebno, lokva se može djelomično ozidati, na način kako se to radilo u prošlosti, kako bi se spriječilo njeno urušavanje i zasipanje, te lakši pristup. Ukoliko je lokva prekomjerno obrasla, potrebno je raslinje prorijediti, no to treba obaviti na stručan način.

5.2. MJERE ZAŠTITE KULTURNO-POVIJESNIH CJELINA I GRAĐEVINA

Članak 87.

OPĆE ODREDBE I UPRAVNI POSTUPAK PRI ZAŠTITI

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

dobara, Zakon o gradnji, Zakon o prostornom uređenju, Obvezatna uputa o zoniranju zaštićenih povijesnih cjelina gradova i ostalih naselja (Ministarstvo kulture - Uprava za zaštitu kulturne baštine, 19951998.).

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

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

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

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

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

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

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

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

Članak 88.

STAVLJANJE POD ZAŠTITU KULTURNO-POVIJESNE BAŠTINE

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

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

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

Članak 89.

MJERE ZAŠTITE POVIJESNIH CJELINA

(1) U cilju očuvanja graditeljske baštine i povijesnih naselja, te prepoznatljive slike prostora, određeni su predjeli (zone) zaštite koji se razlikuju prema stupnju očuvanosti povijesnoga građevnoga tkiva i prostornome ustroju, kao predjeli (zone) zaštite povijesnih struktura (prostornih i graditeljskih), te kao predjeli (zone) ekspozicije (vizualne izloženosti) naselja.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Članak 90.

MJERE ZAŠTITE POVIJESNIH GRAĐEVINA I SKLOPOVA IZVAN POVIJESNIH JEZGRI

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

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

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

a) Povijesne građevine obnavljaju se cjelovito, zajedno s njihovim okolišem (vrtom, perivojem, voćnjakom, dvorištem, pristupom i sl.);

b) Raznim mjerama na razini lokalne zajednice treba poticati obnovu i održavanje starih, umjesto izgradnje novih kuća;

c) Vlasnici (korisnici) građevina kod kojih su utvrđena spomenička svojstva (**R**, **PR**) mogu putem nadležne Uprave za zaštitu kulturne baštine iz državnoga proračuna zatražiti novčanu potporu za održavanje i vrsnu obnovu povijesno vrijednih zgrada.

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

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

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

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

Članak 91.**MJERE ZAŠTITE ARHEOLOŠKIH LOKALITETA**

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

(2) Ako se pri izvođenju građevinskih ili bilo kojih drugih radova koji se obavljaju na površini ili ispod površine tla, na kopnu, u vodi naiđe na arheološko nalazište ili nalaze, osoba koja izvodi radove dužna je sukladno važećem Zakonu o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara, prekinuti radove i o nalazu bez odgađanja obavijestiti nadležno tijelo.

Članak 92.

(brisan)

Članak 93.**NAČELNI UVJETI ZA NOVU GRADNJU U POVIJESNIM NASELJIMA**

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

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

Članak 94.**PRAVNA ZAŠTITA NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA**

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

(2) Na području općine Karojba upisom u Registar bila su zaštićena kulturna dobra: crkva sv. Nikole u Rakotulama.

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

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

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

- a) U grupi povijesnih naselja - Kamena Vas, Rabotani, Sodatići, Klambeši, Livaki, Lakošeljci, Fideli, Marušići, Škropeti, Francovići, Pahovići, Rapki, Radoslavi i Žudigi;

- b) U grupi kapela poklonaca - kapelice-poklonci u Karojbi, Kuzmima, Kamenjoj vasi, Lakošalcima, Pilatima, Močibobima, Rabotanima, Škropetima i Valigaštaru;
- c) U grupi građevina javne namjene - stara škola u Novakima Motovunskim i Močibobima;
- d) U grupi arheoloških lokaliteta - brdo Kadum, Krč, groblje i okoliš sv. Andrije u Karojbi, groblje sv. Nikole, Rakotule, utvrda Močitad, Karojba, Novaki Motovunski.

6. POSTUPANJE S OTPADOM

Članak 95.

(1) Prostornim planom uređenja Istarske županije određen je Županijski centar za gospodarenje otpadom „Kaštjun“ (izvan Općine) koji je u funkciji. Gospodarenje otpadom provoditi će se prema Planu gospodarenja otpadom Općine Karojba.

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

(3) U izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja proizvodne namjene za koja je propisana obveza UPU-a, moguća je izgradnja i uređenje reciklažnih dvorišta. Reciklažno dvorište je prostor na kojem se odvojeno skupljaju posebne kategorije otpada (papir, staklo, organski otpad, metal, plastične mase). Reciklažna dvorišta moraju imati kolni pristup minimalne širine 5,5 m i biti ograđena (poželjno ograda sa zelenilom visine 2 m).

(4) Na području Općine obvezno je planiranje postave minimalno jednog mobilnog reciklažnog dvorišta do izgradnje reciklažnog dvorišta iz st. 3. ovog članka. Mobilno reciklažno dvorište (samostalno ili s djelatnikom) je prenosivi kontejner unutar kojeg se nalaze spremnici za prikupljanje različitih vrsta otpada. U samostalno mobilno reciklažno dvorište otpad se može odlagati prema potrebi, jer ne zahtjeva prisutnost osobe za rad. Mobilno reciklažno dvorište s djelatnikom također je strukture kontejnera, ali većih dimenzija i s mogućnošću otvaranja stranica, a u njemu je moguće prikupljati još više vrsti otpada. Ovo mobilno reciklažno dvorište ima djelatnika zaduženog za prihvatanje otpada od strane građana i njegovo vaganje te odlaganje u za to namijenjene posude.

Članak 95.a

RECIKLAŽNA DVORIŠTA

(1) Površina za potrebe reciklažnog dvorišta, će se uređivati temeljem ovih uvjeta:

- reciklažno dvorište je namijenjeno za odvojeno sakupljanje otpada iz kućanstava gdje besplatno može odložiti i privremeno skladištiti otpadni papir, metal, staklo, plastika, tekstil, elektronički otpad te krupni (glomazni) komunalni otpad;

- planirano reciklažno dvorište je otvorenog tipa, u kojeg građani mogu i osobno dovoziti svoj reciklažni materijal;

- reciklažno dvorište mora imati odgovarajući broj spremnika za odvojeno prikupljanje otpada;

- u reciklažnom dvorištu mogu se predvidjeti posebna odjeljenja s kontejnerima i plohami za prihvatanje i privremeno skladištenje različitih vrsta otpadnih tvari:

- a) površina za glomazni otpad;

- b) površina za privremeno skladištenje papira, stakla, PET i ALU otpada;

- c) površine za privremeno skladištenje opasnog otpada iz domaćinstva (npr. ambalaže od pesticida, boja, sredstava za čišćenje, otapala, ljepila, živinih svjetiljki, neonskih rasvjetnih tijela, starih živinih termometara, istrošenih akumulatora, baterija, motornih ulja, ambalaže i filtara motornih ulja i dr.).

- reciklažni otpad je potrebno obrađivati i skladištiti na takav način da se onemoguće i spriječe emisije u zrak i okolni prostor;

- podna površina mora biti izvedena od nepropusne kolničke armiranobetonske konstrukcije;

- zaseban plato mora biti osiguran za postavu prikladnih kontejnera za smještaj i separaciju otpada;

- zaseban dio dvorišta, nad kojim se može postaviti nadstrešnica, mora biti osiguran za sakupljanje, separaciju i obradu reciklažnog otpada;
- za potrebe rada reciklažnog dvorišta može se na lokaciji postaviti metalni kontejner sa sanitarnim čvorom;
- reciklažno dvorište mora biti priključeno na električnu mrežu i javni vodoopskrbni sustav;
- reciklažno dvorište će biti opremljeno uređajem za gašenje, dojavu i sprječavanje širenja požara;
- sanitarni čvor može biti do izgradnje javnog sustava odvodnje priključen na nepropusnu septičku jamu;
- procjedne vode s betonskih i asfaltiranih površine treba prije ispuštanja u teren pročititi na odvajaču (separatoru) masti, ulja i lakih tekućina mineralnog porijekla;
- prostor unutar reciklažnog dvorišta mora biti prilagođen vozilima koji dovoze i odvoze otpad;
- ograda prema cesti i susjednim česticama može biti žičana ili metalna, a visina ograde može biti najviše 1,80 m.

(2) Kolni pristup reciklažnom dvorištu treba zadovoljavati minimalne uvjete za pristup vozila sukladno posebnim propisima.

(3) U namjenskom prostoru će se skladištiti opasne komponente komunalnog otpada (ambalaža u kojoj su bili pohranjeni pesticidi, boje, ulja, sredstva za čišćenje, otapala, ljepila, živine svjetiljke, neonske lampe, dotrajali živini termometri i sl., istrošeni akumulatori i baterije, motorna ulja, ambalaža i filtri za motorna ulja, i sl.). Na predmetnoj lokaciji opasni otpad se neće (trajno) odlagati, već se mora redovito predavati ovlaštenim skupljačima na daljnje postupanje.

(4) Prostor za prihvatanje opasnih komponenti komunalnog otpada će biti uređen u posebnom dijelu reciklažnog dvorišta i ograđen. U okviru te površine opasne komponente iz komunalnog otpada privremeno će se pohranjivati u namjenskim posudama, tzv. eko-kontejnerima, spremnicima za akumulatore te drugim posebnim spremnicima.

Članak 96.

(brisan)

7. MJERE SPRJEČAVANJA NEPOVOLJNOG UTJECAJA NA OKOLIŠ

Članak 97.

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

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

(3) Općina Karojba nalazi se u III zoni sanitarne zaštite izvorišta vode za piće, samo jedan manji dio uz vodotoke Brestovac i Čiže te ponor Čiže nalazi se unutar II zone. Zone sanitarne zaštite prikazane su na kartografskom prilogu 3B: Područja posebnih ograničenja u korištenju. Unutar zahvata Plana ne mogu se obavljati djelatnosti koje su u suprotnosti s odredbama važeće Odluke o zonama sanitarne zaštite izvorišta vode za piće u Istarskoj županiji.

Članak 97.a

MJERE ZAŠTITE VODA

(1) Za izgradnju građevina koje se grade u neposrednoj blizini vodotoka, potrebno je ishoditi uvjete za izgradnju od "Hrvatskih voda" u skladu s pozitivnim zakonskim propisima i standardima.

(2) Zabranjuje se podizanje ograde i potpornih zidova, odnosno izvođenje drugih radova i radnji (odlaganje bio i drugog otpada) koji bi mogli smanjiti propusnu moć korita vodotoka, onemogućiti čišćenje i održavanje vodotoka ili ga ugroziti na neki drugi način.

(3) Otpadne vode iz domaćinstva, u naseljima bez mreže odvodnje otpadnih voda mreže, moraju se ispuštati u sabirnu ili septičku jamu odnosno preko odgovarajućeg uređaja za pročišćavanje otpadnih voda u prijemnik sukladno uvjetima utvrđenim važećom odlukom o odvodnji otpadnih voda na području Općine Karojba te Odlukom o zonama sanitarne zaštite izvorišta vode za piće u Istarskoj županiji.

(4) Otpadne vode, koje ne odgovaraju propisima o sastavu i kvaliteti voda moraju se, prije upuštanja u sustav naselja ili recipijent, pročititi predtretmanom do tog stupnja da ne budu štetne za taj sustav i recipijent.

(5) Kod izgradnje novih ili asfaltiranja postojećih prometnica i prometnih površina predvidjeti prihvat i otjecanje oborinskih voda izvan II i III zone vodozaštite ili nakon pročišćavanja na odjeljivaču ulja i masti ispuštati u podzemlje putem upojnog bunara. Dionice prometnica županijskog značaja u ovoj zoni moraju imati objekte za prihvat razlivenog goriva i drugih opasnih tekućina te bočne branike.

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

(7) Prema Odluci o zonama sanitarne zaštite izvorišta vode za piće u Istarskoj županiji („Službene novine Istarske županije“, broj 12/05. i 2/11.) područje obuhvata Plana nalazi se unutar II, i III, zone sanitarne zaštite izvorišta vode za piće. Shodno tome, svi zahvati na području Plana, ukoliko se nalaze unutar određene zone sanitarne zaštite mogu se obavljati ukoliko nisu u suprotnosti sa odredbama važeće Odluke o zonama sanitarne zaštite.

(8) Za eventualne izvedbe zahvata unutar prostora III. i II. zone zaštite izvorišta, koji nisu dopušteni Odlukom o zonama sanitarne zaštite izvorišta vode za piće u Istarskoj županiji („Službene novine Istarske županije“, broj 12/05. i 2/11.) potrebno je izraditi projekt u sklopu kojeg treba detaljnim i namjenskim vodoistražnim radovima ispitati uži lokalitet (“mikrozona”). Na temelju rezultata ovih istraživanja utvrditi će se pogodnost terena za izvedbu predviđenog zahvata, te na osnovu njegove osjetljivosti odrediti pripadajuće mjere zaštite unutar tog prostora (“mikrozone”), a sve sukladno vodopravnim uvjetima „Hrvatskih voda“.

(8) Zaštita voda od zagađenja provodit će se u skladu s Odlukom o zonama sanitarne zaštite. Zaštita izvorišta podzemne vode provodi se u skladu s navedenom Odlukom na sljedeći način:

- U zoni ograničenja i kontrole (III. zona) sanitarne i tehnološke otpadne vode moraju se skupljati nepropusnim sustavom odvodnje i ispuštati izvan zone, a gdje za to nema uvjeta, ispustiti nakon drugog ili odgovarajućeg stupnja pročišćavanja u podzemlje, ili ako je moguće, ponovno koristiti za tehnološku vodu ili za potrebe navodnjavanja. Individualne stambene i prateće gospodarske građevine, na područjima gdje nema tehničke ni ekonomske opravdanosti za gradnju sustava javne odvodnje moraju imati septičku jamu ili tipski (biološki ili drugi odgovarajući) uređaj, s ispuštanjem otpadne vode putem upojnog bunara ili disperzivno u podzemlje. Oborinske vode s prometnih, parkirališnih i manipulativnih površina u III. zoni moraju se odvoditi izvan zone ili nakon pročišćavanja na odjeljivaču ulja i masti ispuštati u podzemlje putem upojnog bunara.

- U zoni strogog ograničenja (II. zona) potrebno je izgraditi ili rekonstruirati vodonepropustan sustav javne odvodnje s odvodnjom otpadne vode izvan zone te na sustav priključiti otpadne vode postojećih objekata ili iznimno za mala naselja do 2000 ES-a izgraditi uređaj koji će pročititi otpadne vode te izgraditi ispust, a sve u skladu s važećim propisom o graničnim vrijednostima emisija otpadnih voda. Do izgradnje navedenog sustava, postojeće građevine ili građevine za koje nije planirano priključenje na sustav javne odvodnje moraju imati nepropusnu sabirnu jamu s kontrolom pražnjenja putem ovlaštenih institucija. Oborinske vode s postojećih cestovnih prometnica županijskog značaja u II. zoni moraju se odvoditi nepropusnim sustavom odvodnje izvan zone. Dionice postojećih cestovnih prometnica županijskog značaja u ovoj zoni moraju imati objekte za prihvat razlivenog goriva i drugih opasnih tekućina i bočne branike, a transport opasnih tvari mora se odvijati sukladno posebnim propisima.

Članak 97.b

MJERE ZAŠTITE OD ŠETNOG DJELOVANJA VODA

(1) Sustav uređenja vodotoka i zaštite od šetnog djelovanja voda dio je cjelovitog sustava uređenja vodotoka i obrane od poplava na vodama područja malog sliva "Mirna – Dragonja".

(2) Mjere obrane od poplava na bujičnim tokovima su preventivnog karaktera, a odnose se na uređenje i redovito održavanje korita bujica.

(3) Širina koridora vodotoka do utvrđivanja inundacijskog područja (javnog dobra i vodnog dobra), obuhvaća prirodno ili uređeno korito vodotoka, s obostranim pojasom širine 10 m, mjereno od gornjeg ruba korita, vanjske nožice nasipa ili vanjskog ruba građevine uređenja toka.

(4) Unutar koridora iz prethodnog stavka planira se dogradnja sustava uređenja vodotoka i zaštite od poplava, njegova mjestimična rekonstrukcija, sanacija i redovno održavanje korita i vodnih građevina. Korištenje koridora i svi zahvati kojima nije svrha osiguranje protočnosti mogu se vršiti samo sukladno Zakonu o vodama.

(5) Radi preciznijeg utvrđivanja koridora sustava uređenja vodotoka i zaštite od bujičnih voda, za sve vodotoke mora se utvrditi inundacijsko područje te javno vodno dobro i vodno dobro. Do utvrđivanja vodnog dobra i javnog vodnog dobra kao mjerodavni kartografski podaci uzimaju se oni iz kartografskih prikaza ovog Plana.

(6) U uređenom inundacijskom području zabranjeno je podizati zgrade, ograde i druge građevine, osim regulacijskih i zaštitnih vodnih građevina do 6 m od vanjske nožice nasipa odnosno od vanjskog ruba regulacijske i zaštitne vodne građevine koja nije nasip (obala i obaloutvrda), dok je u neuređenom inundacijskom području zabranjeno, protivno vodopravnim uvjetima podizati zgrade, ograde i druge građevine, osim regulacijskih i zaštitnih vodnih građevina.

(7) Za rekonstrukciju i izgradnju građevina koje se grade u neposrednoj blizini vodotoka, potrebno je ishoditi uvjete za izgradnju od "Hrvatskih voda" u skladu s pozitivnim zakonskim propisima i standardima.

Članak 97.c

MJERE ZAŠTITE OD EROZIJE

(1) Planom su propisane sljedeće mjere zaštite od erozije na područjima pojačane erozije prikazane na kartografskom prikazu br. 3B. Uvjeti korištenja i zaštite prostora – Područja posebnih ograničenja u korištenju:

- šumsko zemljište se ne smije pretvarati u voćnjake, vinograde, povrtnjake, oranice, livade ili u građevinsko zemljište,
- zabrana skidanja humusnog ili oraničnog sloja; u slučaju da je isti skinut, obavezno provesti sanaciju terena na način da se teren poravna, zatravni i zasade stabla,
- ograničenje ili potpuna zabrana sječe višegodišnjih nasada, osim sječe iz agrotehničkih razloga,
- zabrana preoravanja livada, pašnjaka i neobrađenih površina na strmim terenima radi njihovog pretvaranja u oranice s jednogodišnjim nasadima,
- obavezno zatravljenje strmog zemljišta,
- nije dozvoljeno kopanje jama, zdenaca, jaraka, usjeka za putove i slično,
- prilikom izgradnje u građevinskim područjima obavezna je primjena svih tehničkih propisa, standarda i pravila graditeljske struke za erozivna tla, kojima se mora osigurati mehanička stabilnost te sigurnost u korištenju, a istovremeno izbjeći narušavanje stabilnosti tla na okolnom zemljištu odnosno drugim građevinama te prometnoj i infrastrukturnoj mreži,
- dozvole za gradnju ili rekonstrukciju objekata moraju obavezno sadržavati vodopravne uvjete.

(2) Na područjima na kojima su evidentirana klizišta akti za provedbu prostornog plana te građevinske dozvole se mogu izdavati samo ako su prethodno provedena geomehanička istraživanja kojima su utvrđene mjere sanacije klizišta.

Članak 98.

MJERE ZA POBOLJŠANJE OKOLIŠA

U cilju poboljšanja okoliša propisuju se sljedeće mjere:

- a) Izgraditi sustav odvodnje otpadnih voda s uređajima za pročišćavanje, osobito u radnim predjelima (zonama) i na svim mjestima gdje se javljaju znatniji onečišćivači;

b) Redovito treba čistiti naselje od krutog i krupnog otpada i sprječavati divlja odlagališta otpadaka;

c) Smanjiti uporabu agrotehničkih sredstava koja onečišćuju tlo (pesticide, umjetno gnojivo i sl.).

Članak 99.

MJERE ZA OČUVANJE OKOLIŠA

U cilju očuvanja okoliša propisuju se sljedeće mjere:

a) Na djelotvorni način štititi kulturne, prirodne i krajobrazne vrijednosti.

b) Čuvati prirodna bogatstva i prirodne izvore (šume, poljoprivredno zemljište, izvore vode i dr.);

c) Uključiti lokalne vlasti u aktivno čuvanje okoliša te zaštitu zaštićenih građevina i područja kroz novčanu potporu i općinske odluke.

Članak 100.

MJERE ZA UNAPREĐENJE OKOLIŠA

U cilju unapređenja okoliša potrebno je:

a) Stvaranje javnoga mnijenja u korist zaštite krajobraza, zaštite kulturne i prirodne baštine, smanjenja onečišćenja te za gradnju stambenih zgrada na zasadama tradicijskoga graditeljstva;

b) Kroz dobro osmišljene turističke programe unaprjeđivati zaštitu prostora;

c) U svaki urbanistički plan i arhitektonski projekt ili studiju, bilo koje vrste, ugraditi elemente zaštite okoliša i krajobraznoga oblikovanja.

Članak 101.

MJERE I POSEBNI UVJETI ZA ZAŠTITU OD POŽARA I EKSPLOZIJA

(1) Pri projektiranju građevina obvezno je primjenjivati sljedeće:

a) Vatrogasne pristupe građevinama izvesti u skladu sa zakonima, pravilnicima i normama. Svaki zahvat u prostoru mora biti u skladu s propisima područja u kojemu se izvodi;

b) Planirati odgovarajuće vatrogasne pristupe, vatrogasne prilaze i površine za operativni rad vatrogasnih vozila radi omogućavanja spašavanja osoba iz građevina i gašenja požara na građevinama ili otvorenom prostoru;

c) Vatrogasne pristupe planirati tako da omogućavaju kretanje vatrogasnog vozila vožnjom naprijed;

d) Slijepu vatrogasnu pristupe duže od 100 metara planirati tako da na svom kraju imaju okretišta koja omogućavaju sigurno okretanje vozila;

e) Građevine projektirati na način da se osigura propisana otpornost na požar, spriječi širenje požara na susjedne građevine, spriječi širenje vatre i dima unutar građevine, omogući da osobe mogu neozlijeđene napustiti građevinu, odnosno da se osigura njihovo spašavanje i zaštita spašavatelja;

f) U svrhu sprječavanja širenja požara na susjedne građevine, građevina mora biti udaljena od susjednih građevina najmanje četiri metra. Moguća je manja udaljenost u izgrađenim dijelovima građevnih područja naselja ako se dokaže (uzimajući u obzir požarno opterećenje, brzinu širenja požara, požarna obilježja materijala građevine, veličinu otvora na vanjskim zidovima građevine i dr.) da se požar neće prenijeti na susjedne građevine. Ako se građevina izgrađuje kao prislonjena uz susjednu građevinu (na međi) mora se zadovoljiti uvjet da bude odvojena od susjedne građevine požarnim zidom vatrootpornosti najmanje 90 minuta;

g) Gradnju ili rekonstrukciju postrojenja u kojima se koriste ili proizvode zapaljive tekućine, zapaljivi plinovi ili eksplozivne tvari i postrojenja s povećanim rizikom od nastanka požara i eksplozija planirati na način da se poštuju sigurnosne udaljenosti na razini predmetne lokacije;

h) Prilikom gradnje ili rekonstrukcije vodoopskrbne mreže, ukoliko ne postoje, treba predvidjeti vanjsku hidrantsku mrežu u skladu s posebnim propisima;

i) U hidrantskoj mreži za gašenje požara, ovisno o broju stanovnika i računskom broju istovremenih požara, planirati potrebne protočne količine vode za gašenje požara uz najmanji potrebni tlak na izlazu iz hidranata vanjske hidrantske mreže;

j) Projektiranje mjera zaštite od požara temeljiti na pozitivnim hrvatskim zakonima i na njima temeljenim propisima i prihvaćenim normama iz područja zaštite od požara te pravilima tehničke prakse;

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

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

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

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

b) Na šumskim i poljoprivrednim površinama, koje neposredno okružuju naselja, tijekom protupožarne sezone nalažu se pojačane mjere zaštite od požara.

Članak 102.

MJERE ZA ZAŠTITU OD PRIRODNIH I DRUGIH NESREĆA

(1) Kriteriji za provedbu mjera zaštite ljudi, prirodnih i materijalnih vrijednosti temelje se na geografskim osobitostima, demografskim osobitostima, dostignutom stupnju razvoja gospodarstva, infrastrukture i svih društvenih djelatnosti, kao i na stalnom procjenjivanju ugroženosti ljudi i područja prirodnim nepogodama, tehničko-tehnološkim i ekološkim nesrećama i povredljivošću na eventualna ratna razaranja. Zahtjevi sustava civilne trebaju biti sukladni: Zakonu o sustavu civilne zaštite („Narodne novine“, broj 82/15.), Pravilniku o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti u prostornom planiranju i uređivanju prostora („Narodne novine“, broj 29/83., 36/85. i 42/86.), Pravilniku o metodologiji za izradu procjena ugroženosti i planova zaštite i spašavanja („Narodne novine“, broj 30/14. i 67/14.) te Pravilniku o postupku uzbunjivanja stanovništva („Narodne novine“, broj 69/16.).

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

(3) Posebne mjere obuhvaćaju mjere zaštite od potresa, poplave, opasnosti od ostalih prirodnih uzroka, tehničko-tehnoloških nesreća i katastrofa u gospodarskim objektima, sklanjanje, evakuaciju te uzbunjivanje i obavješćivanje stanovništva.

Članak 102.a

(briše se)

Članak 102.b

MJERE ZAŠTITE OD RUŠENJA

Mjere zaštite od rušenja uključene su u odredbe za provođenje ovoga PPU-a u vidu propisanih koridora prometnica i minimalnih širina ulica, propisanim minimalnim udaljenostima građevina od regulacijskih linija te minimalnim međusobnim udaljenostima pojedinih građevina.

Članak 102.c

MJERE ZAŠTITE OD POPLAVA

(1) Zaštitu od poplava treba provoditi u skladu s Zakonom o vodama te Državnim i Županijskim

planovima obrane od poplava.

(2) Izgradnja sustava vodoopskrbe i odvodnje, sustava zaštite od štetnog djelovanja voda provodi se neposrednim provođenjem PPU-a.

(3) Sustav uređenja vodotoka i zaštite od štetnog djelovanja voda dio je cjelovitog sustava uređenja vodotoka i obrane od poplava na vodama područja malog sliva "Mirna – Dragonja" (Sektor E - Sjeverni Jadran, branjeno područje 22 – mali slivovi „Mirna – Dragonja“ i „Raša – Boljunčica“).

Članak 102.d

MJERE ZAŠTITE OD POTRESA

(1) PPU-om je utvrđena seizmička zona, koju treba uvažavati prilikom proračuna stabilnosti građevina. Cjelokupno područje Općine pripada zoni jačine 7° MCS.

(2) Protupotresno projektiranje građevina, kao i građenje, potrebno je provoditi sukladno postojećim zakonima, tehničkim propisima i normama. Kod rekonstrukcije starijih građevina koje nisu projektirane u skladu s propisima za protupotresno projektiranje i građenje, izdavanje dozvole za građenje treba uvjetovati ojačavanjem konstruktivnih elemenata na djelovanje potresa.

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

Članak 102.e

UZBUNJIVANJE I OBAVJEŠĆIVANJE STANOVNIŠTVA

(1) Temeljem posebnih propisa na području obuhvata PPUO potrebno je uspostaviti odgovarajući sustav uzbunjivanja i obavješćivanja građana.

(2) Javno i unutarnje uzbunjivanje i obavješćivanje stanovništva konkretizirati prilikom izrade planova užeg područja (UPU) sukladno dobivenim zahtjevima od nadležnog tijela.

(3) Svi vlasnici objekata u kojima se okuplja veći broj ljudi, i u kojima se zbog buke ili akustične izolacije ne može osigurati dovoljna čujnost znakova javnog sustava za uzbunjivanje, obvezuju se da uspostave i održavaju odgovarajući sustav unutarnjeg uzbunjivanja i obavješćivanja njihovih korisnika i zaposlenika (razglas, display i sl.), te da osiguraju prijem priopćenja Županijskog centra 112 Pazin o vrsti opasnosti i mjerama koje je potrebno poduzeti.

Članak 102.f

ZAŠTITA I SPAŠAVANJE OD OSTALIH PRIRODNIH UZROKA

(1) Na području obuhvata plana potrebno je provoditi zaštitu od ostalih prirodnih uzroka, a što se odnosi na sušu, toplinski val, klizišta, olujno ili orkansko nevrijeme i jaki vjetar, tuču, snježne oborine te poledicu. U postupku uređivanja prostora i građenja treba poštivati uvjete kojima se sprječava erozija tla, odnosno onemogućavaju zahvati u prostoru kojima se uzrokuje nestabilnost tla i stvaranje klizišta.

(2) Navedeno je potrebno provoditi sukladno Zahtjevima zaštite i spašavanja u dokumentima prostornog uređenja Općine Karojba.

Članak 102.g

ZAŠTITA I SPAŠAVANJE OD TEHNIČKO – TEHNOLOŠKE KATASTROFE IZAZVANE NESREĆAMA U GOSPODARSKIM (I DRUGIM) OBJEKTIMA)

Potrebno je voditi računa o zabrani građenja objekata sa opasnim tvarima u području 1. i 2. zone sanitarne zaštite, a u svim ostalim zonama treba voditi računa da se načinom gradnje i izborom građevnog materijala, mogućnost nesreće sa opasnim tvarima i njihove posljedice svedu na minimum. Kod svih rezervoara ili mjesta za manipulaciju opasnim tvarima treba osigurati prihvatilišta za slučaj ispuštanja (tankvane). Svi objekti moraju biti spojeni na pročištač fekalne i oborinske odvodnje, a kod buduće gradnje u poduzetničkim zonama treba planirati instalaciju sustava za javno uzbunjivanje.

Članak 102.h

EVAKUACIJA STANOVNIŠTVA

Potrebno je predvidjeti prometnu povezanost koja bi omogućavala izvlačenje ljudi i dopremu snaga. Mjere zaštite od rušenja uključene su u Plan u vidu propisanih koridora prometnica i minimalnih širina ulica, propisanim minimalnim udaljenostima građevina od regulacijskih linija te minimalnim međusobnim udaljenostima pojedinih građevina. Sukladno navedenom, potrebno je voditi računa o širini, prohodnosti i održavanju evakuacijskih putova, a kako bi se evakuacija mogla nesmetano i učinkovito provoditi.

Članak 102.i

ZAŠTITA OD IONIZIRAJUĆEG I NEIONIZIRAJUĆEG ZRAČENJA

(1) Obavljanje gospodarske djelatnosti u kojima se koristi tehnologija ili materijali s ionizirajućim zračenjem ograničavaju se na lokacije na kojima takvo obavljanje gospodarske djelatnosti ne može utjecati na zdravlje stanovništva u okolnim naseljima ili na obavljanje drugih gospodarskih djelatnosti, i samo pod uvjetom da je za takav zahvat već izvršena procjena utjecaja na okoliš.

(2) Građenje novih građevina za obavljanje gospodarske djelatnosti u kojima se koristi tehnologija ili materijali s ionizirajućim zračenjem unutar područja naselja zabranjuje se.

(3) Uvjeti postavljanja baznih stanica, radiorelejnih, televizijskih, radijskih i ostale stanica (predajnici ili usmjerivači) i drugih izvora neionizirajućeg zračenja, u smislu zaštite od negativnog utjecaja na okoliš, moraju se detaljno utvrditi odobrenjima za njihovo postavljanje sukladno posebnim propisima. Predmetni predajnici na smiju emitirati elektromagnetno zračenje koje može ugroziti zdravlje građana koji žive ili rade u neposrednoj okolini tih predajnika, a mjerenja zračenja određuju se kao obvezna uz primjenu hrvatskih, međunarodnih i harmoniziranih europskih normi o zaštiti od neionizirajućeg zračenja.

Članak 102.j

SVJETLOSNO ONEČIŠĆENJE

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

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

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

8. MJERE PROVEDBE PLANA

8.1. OBVEZE IZRADE PROSTORNIH PLANOVA

Članak 103.

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

- a. prostornim planovima užih područja;
- b. ovim Planom na područjima za koja nije obvezna izrada prostornih planova užih područja.

(2) U cilju provođenja ovoga Plana i zaštite prostora neophodna je izrada, kroz smišljenu postupnu provedbu ovoga Plana prostornih planova uže područja:

a. Urbanističkih planova uređenja neuređenih dijelova građevinskog područja: UPU-17 TP Brigi, UPU-27 gospodarske zone Pilati, UPU-40 naselja Škropeti jug, UPU-41 gospodarske zone Škropeti I, UPU-42 gospodarske zone Škropeti II, UPU-45 sportsko-rekreacijske zone Karojba, UPU-46 sunčane elektrane Karojba.

b. Urbanističkih planova uređenja groblja: UPU-2 groblje Rakotule, UPU-11 groblje Karojba i UPU-20 groblja Motovunski Novaki sukladno važećem Zakonu o grobljima.

(3) Preporuča se izrada urbanističkog plana uređenja povijesne urbanističke cjeline Motovunski Novaki (UPU-18) sa konzervatorskom podlogom kojim je potrebno definirati uvjete korištenja i uređenja prostora i građevina te način obnove i revitalizacije povijesne jezgre.

(4) Područja unutar kojih granica se provode odredbe iz stavaka 2. i 3. ovoga članka, urisana su na grafičkom listu br. 3c: "Područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite" u mjerilu 1:25.000, na grafičkim listovima 4.A. do 4.D. Građevinska područja u mjerilu 1:5000.

(5) Do donošenja urbanističkog plana uređenja za neuređene/neizgrađene dijelove građevinskog područja ne može se izdati akt za provedbu plana i/ili građevinska dozvola za gradnju novih građevina. Iznimno, akt za građenje može se izdati za rekonstrukciju postojeće građevine i za građenje nove građevine na mjestu ili u neposrednoj blizini mjesta prethodno uklonjene postojeće građevine unutar iste građevne čestice, kojom se bitno ne mijenja namjena, izgled, veličina i utjecaj na okoliš dotadašnje građevine.

8.2. (brisan)

Članak 104.
(brisan)

8.3. (brisan)

Članak 105.
(brisan)

Članak 106.
(brisan)

III. ZAVRŠNE ODREDBE

Završne odredbe Odluke o donošenju Prostornog plana uređenja Općine Karojba („Službene novine Grada Pazina“, broj 10/03.) koja je stupila na snagu 20. lipnja 2003. godine

Članak 107.

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

Članak 108.

(1) Tiskani izvornici PPU-a čuvaju se u Općini Karojba, Jedinostvenom upravnom odjelu (2 izvornika), dok se po jedan izvornik dostavlja Ministarstvu zaštite okoliša i prostornog uređenja, Ministarstvu poljoprivrede i šumarstva, Ministarstvu kulture, Državnoj upravi za zaštitu prirode i okoliša, Zavodu za prostorno planiranje Istarske županije i Županijskom uredu – Službi za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, graditeljstvo i imovinsko pravne poslove – Ispostava Pazin.

(2) Primjerci PPU-a u digitalnom obliku na CD-ROMU čuvaju se u Općini Karojba, Jedinostvenom upravnom odjelu.

Članak 109.

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

Članak 110.

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

Završne odredbe Odluke o Izmjeni i dopuni Prostornog plana uređenja Općine Karojba („Službene novine Grada Pazina“, broj 06/05.), koja je stupila na snagu 22. travnja 2005. godine

Članak 3.

Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Karojba izrađene su u osam (8) tiskanih izvornika ovjerenih pečatom Općinskog vijeća Općine Karojba i potpisom predsjednika Općinskog vijeća, te u dva (2) primjerka na CD ROM-u

Članak 4.

Tiskani izvornici Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Karojba čuvaju se u općini Karojba, Jedinostvenom upravnom odjelu (2 izvornika), dok se po jedan izvornik dostavlja Ministarstvu zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva, Ministarstvu poljoprivrede, šumarstva i vodnoga gospodarstva, Ministarstvu kulture, Državnoj upravi za zaštitu prirode i okoliša, Zavodu za prostorno uređenje Istarske županije i Županijskom uredu – Službi za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, graditeljstvo i imovinsko pravne poslove – Ispostava Pazin.

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

Članak 5.

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

Završne odredbe Odluke o tehničkom ispravku grafičkog dijela Prostornog plana uređenja Općine Karojba („Službene novine Grada Pazina“, broj 03/06.), koja je stupila na snagu 25. veljače 2006. godine

Članak 3.

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

Članak 4.

Tiskani izvornici tehničkog ispravka Prostornog plana uređenja Općine Karojba čuvaju se u Općini Karojba, Jedinostvenom upravnom odjelu (2 izvornika), dok se po jedan izvornik dostavlja Ministarstvu zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva, Ministarstvu poljoprivrede, šumarstva i vodnoga gospodarstva, Ministarstvu kulture, Državnoj upravi za zaštitu prirode i okoliša, Zavodu za prostorno uređenje Istarske Županije i Županijskom uredu – Službi za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, graditeljstvo i imovinsko pravne poslove – Ispostava Pazin.

Primjerci u digitalnom obliku na CD- ROM-u čuvaju se u Općini Karojba, Jedinostvenom upravnom odjelu.

Članak 5.

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

Završne odredbe Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Prostornog plana uređenja Općine Karojba („Službene novine Grada Pazina“, broj 22/08.), koja je stupila na snagu 30. prosinca 2008. godine

Članak 51.

Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Karojba izrađene su u šest (6) tiskanih izvornika ovjerenih pečatom Općinskog vijeća Općine Karojba i potpisom predsjednika Općinskog vijeća te u šest (6) primjerka na CD ROM-u.

Članak 52.

Tiskani izvornici Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Karojba čuvaju se u Općini Karojba, Jedinostvenom upravnom odjelu (3 izvornika), dok se po jedan izvornik dostavlja Ministarstvu zaštite okoliša i prostornog uređenja i graditeljstva, Zavodu za prostorno planiranje Istarske županije i Županijskom uredu - Službi za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, graditeljstvo i imovinsko pravne poslove Ispostava Pazin.

Po jedan (1) primjerak na CD ROM-u čuvat će se uz svaki izvornik.

Članak 53.

Tekstualni i grafički dijelovi iz članka 2. ove Odluke, a koji su sastavni dio Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Karojba, neće se objaviti u «Službenim novinama Grada Pazina».

Članak 54.

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

Završne odredbe Odluke o donošenju II. Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Karojba („Službene novine Grada Pazina“, broj 36/15.), koja je stupila na snagu 07. studenog 2015. godine

Članak 114.

(1) Ove izmjene i dopune PPU-a izrađene su u šest izvornika koji su ovjereni pečatom Općinskog vijeća Općine Karojba i potpisom predsjednika Općinskog vijeća Općine Karojba i čuvaju se u skladu sa zakonom.

Članak 115.

(1) Ova Odluka stupa na snagu osmog (8) dana od objave u Službenim novinama Grada Pazina i Općina Cerovlje, Gračišće, Karojba, Lupoglav, Motovun i Sveti Petar u Šumi.

Završne odredbe Odluke o donošenju III. Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Karojba („Službene novine Grada Pazina“, broj 50/21.), koja je stupila na snagu 27. prosinca 2021. godine

Članak 116.

Ovom Odlukom utvrđuje se 5 (pet) izvornika Plana, ovjerenih pečatom Općinskog vijeća Općine Karojba i potpisom predsjednika Općinskog vijeća Općine Karojba i čuvaju se u skladu sa Zakonom.

Članak 117.

Danom stupanja na snagu ove Odluke stavljaju se izvan snage odredbe za provedbu i kartografski prikazi grafičkog dijela koje su predmet ovih Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Karojba („Službene novine Grada Pazina“, broj 10/03., 06/05., ispr. 03/06., 22/08. i 36/15.).

Dijelovi Prostornog plana uređenja Općine Karojba (tekstualni i grafički dio) koji nisu mijenjani ovim Izmjenama i dopunama ostaju na snazi kao sastavni dio Prostornog plana uređenja Općine Karojba .

Članak 118.

Po stupanju na snagu ove Odluke, izradit će se i objaviti pročišćeni tekst odredbi za provedbu i pročišćeni grafički dio Plana sukladno članku 113. Zakona o prostornom uređenju.

Članak 119.

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

Završne odredbe Odluke o donošenju IC. Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Karojba („Službene novine Grada Pazina“, broj 45/24), koja je stupila na snagu 07. listopada 2024. godine

III. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 17.

Elaborat izvornika IV. Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Karojba, ovjerava predsjednik Općinskog vijeća.

Izvornik je izrađen u 5 primjeraka.

Članak 18.

Uvid u Odluku o donošenju IV. Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općina Karojba, kao i druge elemente Plana, može se obaviti u Upravnim tijelima Općine Karojba.

Članak 19.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u Službenim novinama Grada.